

ACCORDO TERRITORIALE

Per i Comuni della Provincia di Avellino con popolazione inferiore a diecimila abitanti

(dati ISTAT 2024)

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 ad 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

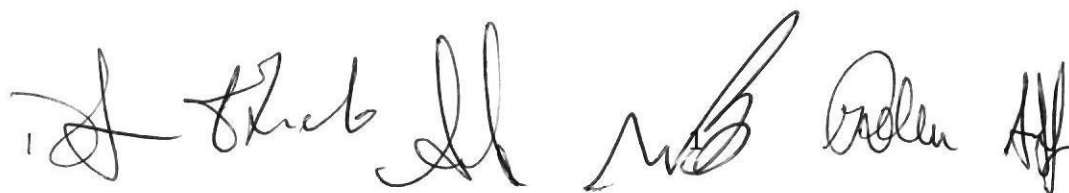
e degli inquilini:

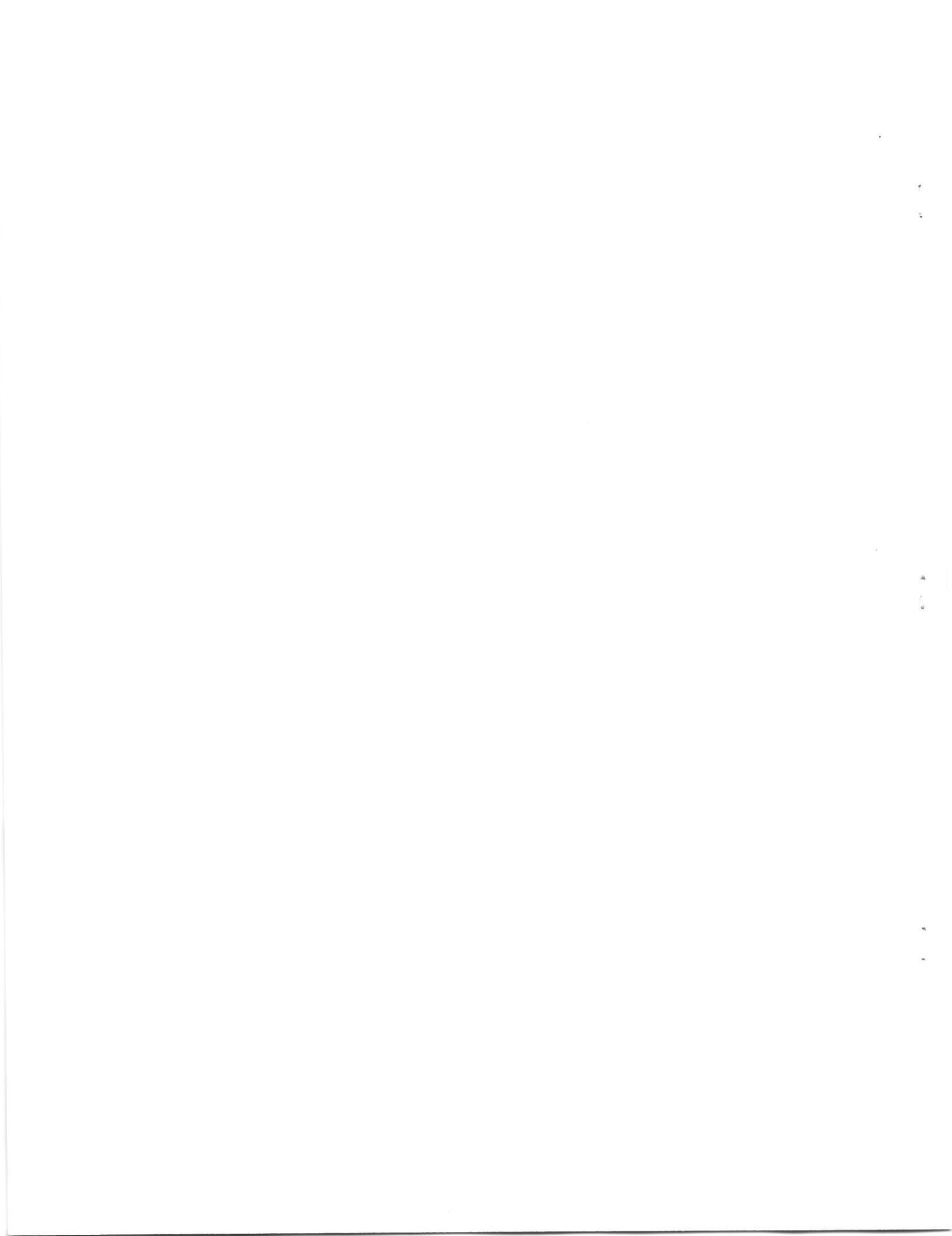
S.I.C.E.T. (Sindacato Inquilini Casa e Territorio) della Provincia di Avellino con sede in Avellino alla via Circumvallazione n.42 in persona del Segretario Provinciale Francesco Relmi - nato ad Avellino il 29/05/1953;

S.U.N.I.A. (Sindacato Nazionale Inquilini ed Assegnatari) Federazione Provinciale di Avellino con sede in Avellino alla via P.P. Mamma, n. 25 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 alla via Piazzale Immacolata Nuova n.5 in persona del Coordinatore della Provincia di Avellino, sig. Arterio De Feo, nato ad Atripalda il 22/07/1983;

ASSOCASA (Sindacato Inquilini ed Assegnatari per la Casa, l'Ambiente e Territorio) con sede in Avellino alla via G. Mazzini,52, in persona del Segretario Provinciale Anna Amodeo – nata ad Avellino.





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 le Organizzazioni Sindacali firmatarie hanno sottoscritto nell'anno 2018 gli Accordi Territoriali e depositati presso i Comuni di Aiello del Sabato, Altavilla Irpina, Cervinara, Grottaminarda, Lauro, Lioni**

Tanto premesso

SI CONVIENE E STIPULA

quanto segue:

gli Accordi Territoriali stipulati nell'anno 2018 e depositati presso i Comuni di Aiello del Sabato, Altavilla Irpina, Cervinara, Grottaminarda, Lauro, Lioni, devono ritenersi consensualmente risolti e quindi sostituiti dal presente nuovo Accordo:

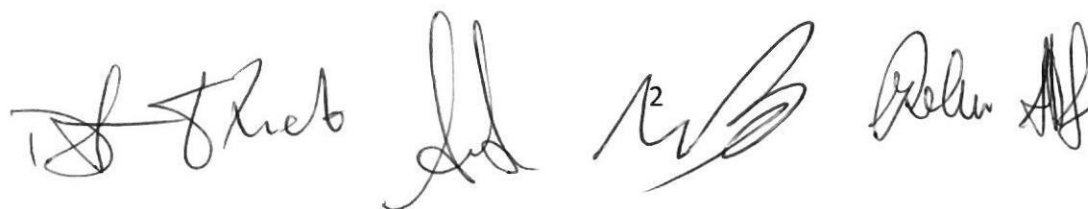
CONTRATTI AGEVOLATI

(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 dei Comuni **della Provincia di Avellino con popolazione inferiore a diecimila abitanti (dati ISTAT 2024)**

Art.2) Il territorio dei Comuni **della Provincia di Avellino con popolazione inferiore a diecimila abitanti (dati ISTAT 2024)**, ai fini della determinazione del valore dei canoni di locazione per i contratti stipulati ai sensi delle norme richiamate in epigrafe, è ripartito in 2 **aree omogenee**, come individuate e descritte nell'allegato A) del presente Accordo Territoriale.

Art.3) I valori di riferimento (minimo e massimo) dei canoni di locazione per le aree omogenee come individuate nell'allegato A), in cui è diviso il territorio amministrativo dei Comuni **della Provincia di Avellino con popolazione inferiore a diecimila abitanti (dati ISTAT 2024)**, sono definiti nelle misure riportate nell'allegato B) **ed espressi in €/mq. mensili.**



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 alla strada del fabbricato - l'area urbana omogenea in cui è ubicato l'immobile oggetto del rapporto locativo e, in base agli elementi di caratterizzazione, la fascia di oscillazione in cui questo si colloca, concorderanno il canone, tra il valore minimo ed il valore massimo attribuiti alla fascia di competenza, e dalla superficie utile calcolata secondo i criteri indicati nell'allegato C) parte seconda.

Tutti gli eventuali incrementi (*ammobiliato, 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*) 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);

 3

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 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

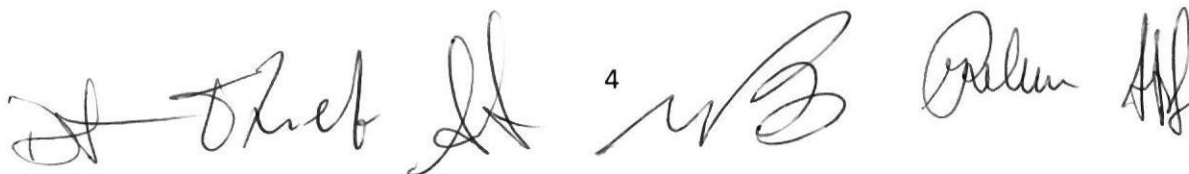
(art. 5, comma 1, L. 431/98 e art. 2 del D.M. 16 gennaio 2017)

Art.11) L'ambito di applicazione del presente Accordo Territoriale relativamente ai contratti di cui al presente capo è costituito dall'intero territorio amministrativo dei Comuni **della Provincia di Avellino con popolazione inferiore a diecimila abitanti (dati ISTAT 2024)** 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 inferiore a 10 mila.

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.

 4

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.

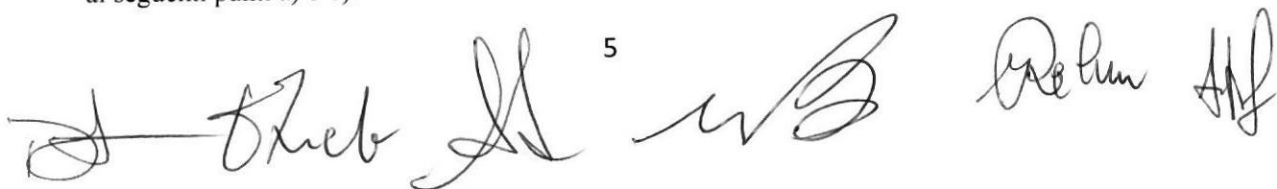
-B) Fattispecie di esigenze dei conduttori.

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):

 5

- 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 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 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

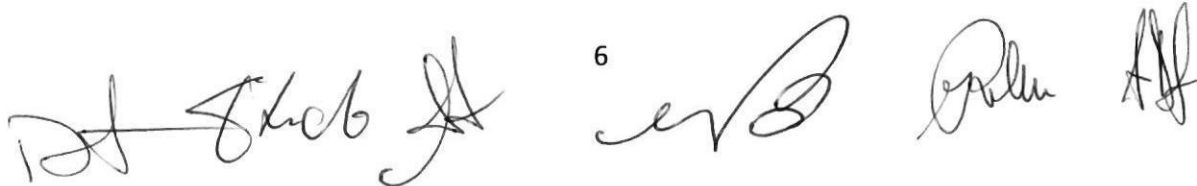
(art. 5, commi 2 e 3, L. 431/98 e art. 3 D.M. 16 gennaio 2017)

Art.22) L'ambito di applicazione del presente Accordo relativamente ai contratti di cui al presente capo è costituito dal territorio amministrativo dei Comuni **della Provincia di Avellino con popolazione inferiore a diecimila abitanti (dati ISTAT 2024)**, che, ai sensi dell'art.3 comma 1 del D.M. 16 gennaio 2017, **sono in prossimità di sedi universitarie**. 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

6



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):

-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.

ONERI ACCESSORI

Art.30) 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.31) 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.32) Il presente Accordo Territoriale, che avrà la durata di tre anni a decorrere dalla data del suo deposito presso i Comuni **della Provincia di Avellino con popolazione inferiore a diecimila abitanti (dati ISTAT 2024)**, potrà formare oggetto, di intesa tra le parti, di revisione anche prima della sua scadenza nelle ipotesi in cui:

- a) siano deliberate dai Comuni **della Provincia di Avellino con popolazione inferiore a diecimila abitanti (dati ISTAT 2024)** 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 i Comuni **della Provincia di Avellino con popolazione inferiore a diecimila abitanti (dati ISTAT 2024)**;
- 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 **dell'anno 2018** restano validi ed efficaci e resteranno regolati e disciplinati in virtù di quanto previsto nei detti accordi.

8



Costituiscono parte integrante di questo Accordo Territoriale i seguenti allegati:

All. A: Aree dei Comuni della Provincia di Avellino con popolazione inferiore a diecimila abitanti (dati ISTAT 2024);

All. B: Fasce di oscillazione dei Comuni della Provincia di Avellino con popolazione inferiore a diecimila abitanti (dati ISTAT 2024);

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 Avellino, li

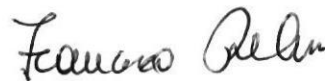
A.P.E. AVELLINO "Confedilizia" in persona del Presidente avv. Domenico Trulio;



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



S.I.C.E.T. in persona del Segretario Provinciale sig. Francesco Relmi;




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



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



ASSOCASA in persona del Segretario Provinciale sig.ra Anna Amodeo.



Allegato "A"

SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN AREE OMOGENEE
Comuni della Provincia di Avellino con popolazione inferiore a diecimila abitanti (dati ISTAT 2024)

ZONA 1 – CENTRALE - CENTRO ABITATO - CAPOLUOGO

ZONA 2 – PERIFERICA E RURALE

Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti.

Avellino, _____

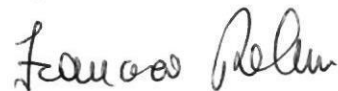
A.P.E. AVELLINO "Confedilizia" in persona del Presidente avv. Domenico Trulio;



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



S.I.C.E.T. in persona del Segretario Provinciale sig. Francesco Relmi;



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



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



ASSOCASA in persona del Segretario Provinciale sig.ra Anna Amodeo.



Allegato "B"

**VALORI DEI CANONI MINIMI E MASSIMI DETERMINATI PER LE AREE OMOGENEE
IN CUI E' STATO SUDDIVISO IL TERRITORIO DEI COMUNI
della Provincia di Avellino con popolazione inferiore a diecimila abitanti (dati ISTAT 2024)**

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

ZONE		CANONE EURO/MQ.	
		MINIMO	MASSIMO
ZONA 1	CENTRALE/CENTRO ABITATO CAPOLUOGO	3,50	4,00
ZONA 2	PERIFERICA E RURALE	2,50	3,00

- 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 locato sia completamente arredato, **ma non ristrutturato negli ultimi 5 anni**, e sia allegato al contratto tipo l'elenco descrittivo dei beni concessi in USO.

-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 20% del suo valore qualora l'immobile locato sia completamente arredato, e ristrutturato negli ultimi 5 anni, e sia allegato al contratto tipo l'elenco descrittivo dei beni concessi in USO.

-Per le unità con veduta libera, 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 10% del suo valore

-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 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% .

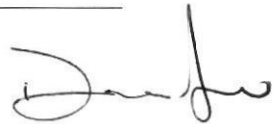
- Il valore dei canoni concordati, definiti con le modalità di cui agli artt. 2,3,4,5 e 6 ed agli allegati A), B) e C) del presente Accordo Territoriale potranno essere incrementati, d'intesa tra le parti, fino ad un massimo del 20%.

- Per i contratti stipulati in strade di maggiore interesse commerciale, 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 aumentati, d'intesa tra le parti, fino al massimo del 30%.

- 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 Avellino, li _____

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



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



S.I.C.E.T. in persona del Segretario Provinciale sig. Francesco Relmi;



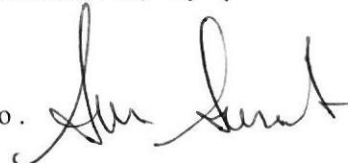
S.U.N.I.A. in persona del Segretario Provinciale sig. Fiorentino Lieto;



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



ASSOCASA in persona del Segretario Provinciale sig.ra Anna Amodeo .



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

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.E. rilasciata dopo la data del 01/01/2013, la fascia di appartenenza sarà comunque la 4^ (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

Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti in Avellino li _____

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



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



S.I.C.E.T. in persona del Segretario Provinciale sig. Francesco Relmi;



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



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



ASSOCASA in persona del Segretario Provinciale sig.ra Anna Amodeo.



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

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

<i>Elementi caratteristici</i>	

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

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

<i>Valori di fascia</i>	<i>Tot. elementi</i>	<i>Fascia</i>	<i>Valore minimo €</i>	<i>Valore massimo €</i>

<i>% Aumenti o diminuzioni</i>	<i>Valore applicato €/Mq. annuo</i>

<i>CALCOLO DEL CANONE</i>				
<i>Canone pattuito</i>	<i>Valore annuo €/mq.</i>	<i>Sup. Mq.</i>	<i>Canone annuo €</i>	<i>Canone mensile €</i>

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

ATTESTA

che i contenuti economici e normativi del contratto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale vigente per il Comune di..... 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
Dati catastali						

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

	Tot. elementi	Fascia	Valore minimo €	Valore massimo €
Valori di fascia				

% Aumenti o diminuzioni

Valore applicato €/Mq. annuo

CALCOLO DEL CANONE				
	Valore annuo €/mq.	Sup. 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'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 _____



Allegato "G"

SCHEDE RIPILOGATIVA DEL CANONE CONCORDATO

(ART. 2 COMMA 3 ED ART. 5 COMMA 1-2-3 L. 9.12.98 N. 431 E)

Contratto abitativo: ___ +2 Studenti universitari: _____ Transitorio: _____

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
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

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	16) Classe energetica A B C D
7) impianto di condizionamento	17) posto auto
8) servizio di portierato	18) cucina abitabile con finestra
9) stabile o unità immobiliare ultimati o completamente ristrutturati negli ultimi dieci anni	19) struttura di superamento delle barriere architettoniche
10) sistema di sicurezza o di allarme	20) Wi-fi (contratti transitori, studenti universitari)

ELEMENTI CARATTERISTICI _____ **FASCIA** _____ **VALORE APPLICATO/mq €** _____

Maggiorazione del valore al mq annuo – Accordo tra le parti (max 20%)

A) ammobiliato/ristrutturato + _____ % (max. 15/20%)=€ _____

B) transitorio + _____ %(max 10%)=€ _____

C) durata anni ___ + _____ %(max 12%)= € _____

D) veduta libera + _____ %(max 10%)=€ _____

E) strada di maggior interesse commerciale (max +30%)=€ _____

F) Superficie immobile inferiore a 80 mq = _____ + _____ % = € _____

(Diminuzione Accordo tra le parti (max 30%) = € _____

G) Superficie superiore: mq 130 - _____ % (sino a un massimo del 30%) = € _____

CALCOLO: mq _____ x valore MQ applicato _____ x 12 = canone annuo _____

Canone mensile concordato: _____ **canone mensile pattuito €** _____

Le parti dichiarano sotto la propria responsabilità 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 _____