

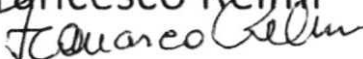
Comune di Avellino

Ufficio: Archivio Generale
Prot. n : 0101851/Ingresso Data
Reg : 19/12/2017 12:49 :02

Al sig. Sindaco del comune di
AVELLINO

Allegato alla presente si consegna " l'Accordo
Territoriale per il Comune di Avellino, in attuazione della
legge 9 dicembre 1998, n. 431 e del decreto 16 gennaio
2017 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di
concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze",
sottoscritto tra le organizzazioni dei proprietari: A.P.E.
(Confedilizia) e U.P.P.I. (Unione Piccoli Proprietari Immobili)
e le organizzazioni degli inquilini: SICET- SUNIA UNIAT, di
Avellino.

Cordiali saluti

Francesco Relmi


Avellino, 19/ 12/201

1 CITY, 1 f) 1 " \ " _ T - - - -
1 5 0/C. W !? i i
1 5 0/C. W !? i i
1 5 0/C. W !? i i
1 5 0/C. W !? i i

ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI
AVELLINO

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 deiproprietari:

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. Antonio Trulio nato a Conza della Campania, il 23/09/1956 ;

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

e degli inquilini:

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

S.U.N.I.A. (Sindacato Nazionale Inquilini ed Assegnatari) Federazione Provinciale di Avellino con sede in Avellino alla via Padre Paolo Manna n.24 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 Avellino alla via Piazza Immacolatella Nuova interno porto Napoli, in persona del Presidente Regionale dott. Aniello Estero nato a Torre Annunziata il 16/08/ 1949;

PREMESSO

-che in data 05 novembre 1999, in attuazione della legge 9 dicembre 1998 n. 431 , è stato sottoscritto l'Accordo Territoriale depositato nella casa comunale di Avellino in data 09 novembre 1999;

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

quanto segue:

L'Accordo Territoriale stipulato il 05 novembre 1999 e depositato presso il Comune di Avellino l'11 novembre 1999 deve ritenersi consensualmente risolto e quindi sostituito dal presente nuovo Accordo:

(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 Avellino.

Art.2) Il territorio comunale, ai fini della determinazione del valore dei canoni di locazione per i contratti stipulati ai sensi delle norme richiamate in epigrafe, è ripartito in aree omogenee. Le strade di maggior interesse commerciale, ricomprese nelle aree omogenee, sono state individuate e descritte in appositi elenchi contenuti nell'allegato A) del presente Accordo Territoriale.

Art.3) I valori di riferimento (minimo e massimo) dei canoni di locazione per le aree omogenee come individuate nell'allegato A), in cui è diviso il territorio amministrativo del Comune di Avellino, sono definiti nelle misure riportate nell'allegato B) ed espressi in €/mq. annui. I contratti individuali di locazione dovranno prevedere, salvo cedolare secca, le modalità di aggiornamento annuale del canone di locazione nella misura del 75% della variazione !

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 (sezione e foglio), - l'area urbana omogenea in cui è ubicato l'immobile oggetto del rapporto locativo e, in base agli elementi di caratterizzazione, la fascia di oscillazione in cui questo si colloca, concorderanno il canone, tra il valore minimo ed il valore massimo attribuiti alla fascia di competenza, e dalla superficie utile calcolata secondo i criteri indicati nell'allegato C) parte seconda. Tutti gli eventuali incrementi (ammobiliato, transitorio, durata anni, immobile con veduta libera, strada di maggior interesse commerciale, superficie immobile inferiore a 80 mq.) e/o diminuzioni percentuali (superficie immobile superiore a mq. 130 e strada di minor interesse commerciale) previsti per determinare il valore al mq si sommano tra di loro per determinare la percentuale di aumento del valore al mq.



Art.5) Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento, così come calcolato ai sensi degli artt.2-3-4-6 e degli allegati A)-B)-C) del presente accordo territoriale, è diviso in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi.

Art.6) I valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione dovranno essere aggiornati annualmente a decorrere dal 3° anno dal deposito del presente atto, nella misura massima del 75% della variazione in aumento, accertata dall'I.S.T.A.T. dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati intervenuta rispetto all'anno precedente.



Art.7) Nella definizione del canone effettivo, collocato fra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui all'allegato B) (Fasce di oscillazione), le parti contrattuali, assistite -a loro richiesta- dalle rispettive organizzazioni firmatarie del presente accordo, tengono conto degli elementi oggettivi e dei criteri di cui all'allegato C) (Elementi oggettivi per la determinazione del canone).

Art.8) L'attestazione prevista dall'art. 1 comma 8, art 2 comma 8 e art 3 comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017, è rilasciata alla parte richiedente secondo una delle modalità previste ai seguenti punti a) o b):

- a) da una organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori scelta tra le firmatarie del presente Accordo Territoriale tramite l'elaborazione e consegna del modello allegato D);



- b) dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori scelte tra i firmatari 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. I, 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 del Comune di Avellino 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 65.456.



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 C

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 G) del presente accordo.

CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI

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

Art.22) L'ambito di applicazione del presente Accordo relativamente ai contratti di cui al presente capo è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Avellino;

art.23) I contratti transitori per studenti universitari hanno durata da sei mesi a tre anni rinnovabili alla prima scadenza salvo disdetta del conduttore da comunicarsi almeno un mese e non oltre tre mesi prima. Tali contratti possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti o dalle Aziende per il diritto allo studio.

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

Art.25) Nel caso di locazione di porzioni di immobili il canone dell'intero appartamento, così come calcolato ai sensi dell'art 24, è diviso in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi.

Art.26) L'attestazione prevista dagli art. 1 comma 8, art. 2 comma 8, e art. 3 comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017 è rilasciata alla parte richiedente secondo una delle modalità previste ai seguenti punti a) o b):

- a) da una organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori scelta tra le firmatarie del presente Accordo Territoriale tramite l'elaborazione e consegna del modello allegato D);
- b) dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori scelte tra le firmatarie del presente Accordo anche con le modalità previste dall'art. 6 comma 3 del D.M. 16 gennaio 2017 tramite la elaborazione e consegna del modello allegato E) al presente accordo ovvero del verbale di accordo di cui al Regolamento allegato E) al D.M. 16 gennaio 2017.



Art.27) I contratti sono stipulati usando il tipo di contratto Allegato C) al D.M. 16 gennaio 2017 integrato con la scheda riepilogativa di cui all'allegato G) del presente accordo.

CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO INTEGRATIVO

Art.28) I canoni massimi dell'alloggio sociale realizzati in applicazione all'art. 2 comma 3 del Decreto 22 Aprile 2008 sono individuati all'interno delle fasce di oscillazione in misura che tenga conto delle agevolazioni pubbliche comunque erogate al locatore. Tali agevolazioni costituiscono, anche con riferimento a quanto stabilito dall'art. 1, comma 7 secondo periodo del D.M. 16 gennaio 2017, elemento oggettivo che determina una riduzione fino al 40% del canone massimo come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente Accordo.



Art.29) Nella definizione di detti canoni per i contratti di cui al presente capo, si applicano le modalità di calcolo previste dagli artt. 2, 3, 4, 5, 6 e degli allegati A), B) e C) del presente Accordo.

Art.30) Per gli oneri accessori si applica quanto previsto dall'articolo 4 del D.M.16/01/2017.



ONERI ACCESSORI

Art.31) Per i contratti regolati dal presente Accordo Territoriale è applicata la Tabella degli oneri accessori allegato D) al D.M. 16 gennaio 2017.

COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE

Art.32) Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 D.M. 16 gennaio 2017, dall'art. 14 del tipo di contratto allegato A) al D.M. 16 gennaio 2017, dall'art. 16 del tipo di contratto allegato B) al D.M. 16 gennaio 2017 e dall'art. 15 del tipo di contratto allegato C) al D.M. 16 gennaio 2017 si applica quanto stabilito dal Regolamento allegato E) del D.M. 16 gennaio 2017. Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizza il modello allegato F) (Modello di richiesta) al presente Accordo Territoriale.



RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO

Art.33) Il presente Accordo Territoriale, che avrà la durata di tre anni a decorrere dalla data del suo deposito presso il Comune di Avellino, 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 Avellino 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 Avellino;
- 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 vigore del precedente accordo del 09.11.1999 restano validi ed efficaci e resteranno regolati e disciplinati in virtù di quanto previsto nei detti accordi.



Costituiscono parte integrante di questo Accordo Territoriale i seguenti allegati:

All. A: Aree del Comune di Avellino;

All. B: Fasce di oscillazione del Comune di Avellino;

Ali. C: Elementi oggettivi per la determinazione del canone

Ali. D: Attestazione Unilaterale

Ali. E: Attestazione Bilaterale

Ali. F: Modulo di richiesta

All. G: Scheda riepilogativa

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

12/12/2017


A.P.E. AVELLINO "Confedilizia" in persona del Presidente avv. Antonio Trulio; /{

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



S.I.C.E.T. in persona del Segretario Provinciale sig. Pasquale Troise;

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

,,-

U.N.I.A.T. in persona del Presidente Regionale dott. Aniello Estero;



Allegato "A"

SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI AVELLINO IN AREE OMOGENEE

ZONA 1 - CENTRALE DI PREGIO

Corso Europa (lato Nord), Corso Vittorio Emanuele, Piazza Libertà (lato Nord e Ovest), via Dante, via De Conciliis e via Matteotti.

ZONA 2 - CENTRALE/RESIDENZIALE

Contrada Bacchanico, Corso Europa (lato Sud), Parco Abate, Piazza Aldo Moro, Piazza Amendola, Piazza Garibaldi, Piazza Kennedy, Piazza Libertà (lato Sud), Piazza Salimene, Rampa Macello Via Berardi Via Barone, Via Campana, Via Cappone, Via Cascina, Via Cassitto, Via Circurnvallazione (fino a Campetto S. Rita, Via Colombo (Piazza A.Moro Via Marconi), Via Cotone, Via Dalmazia, Via De Renzi, Via De Sanctis, Via Del Balzo, Via Due Principati (P. Libertà - Ponte Ferriera), Via Duomo, Via Fratelli Bisogno, Via Fratelli Ciocca, Via Fratelli del Gaudio, Via Fratelli Urciuoli, Via G. Dorso, Via G. Vico, Via Garibaldi, Via Guarini, Via Iannaccone, Via L. Amabile, Via Largo De Luca, Via Maffucci, Via Malta, Via Masi, Via Mazzas, Via Nappi (lato nord), Via P.S. Mancini, Via Partenio, Via Pescatori, Via Ronca, Via S. Esposito, Via S. Soldi, Via Scandone (fino rotonda via Zoccolari, Via Sellitto, Via Seminario, Via Sott. Iannaccone, Via Tagliamento (bassa, fino rotonda via Annarumma, Via Terminio, Via Trinità, Via Tuoro Cappuccini, Via Vasto, Via Verdi, Via W. Testa, Via Zigarelli (parte iniziale), Viale Italia, Vicolo Giardinetto.

ZONA 3 - SEMICENTRALE

Corso Umberto I, Largo Ferriera, Largo S. Francesco d'Assisi, Piazza Castello Piazza del Popolo, Piazza IV Novembre, Piazza Perna, Piazza Perugini, Piazzale Carlucci, Rampa S. Maria delle Grazie, Rampa S. Modestino, Via A. Di Pietro, Via Asmara, Via Aversa, Via B. Croce, Via Bellabona, Via C. Errico, Via Cannaviello, Via Carducci, Via Casale, Via Cavour, Via Cicarelli, Via Circurnvallazione (Campetto S. Rita Largo S. Spirito), Via Colombo (Via Marconi Piazza Cavour), Via Covotti, Via Crescitelli, Via Croce, Via De Meo, Via Degli Imbimbo, Via Del Gaizo, Via delle Fontanelle, Via Derna, Via Di Guglielmo, Via Don Minzoni, Via Due Principati (oltre Ponte Ferriera), Via Ferriera, Via Formato, Via Gramsci, Via Largo Malzoni, Via Liguorini, Via M. Capezzi Via Manna Via Masucci Via Moccia Via Montuori Via Nappi (lato Sud), Via O. D'Agostino, Via Otranto, Via Palatucci, Via Pennetti, Via Perna, Via Perrottelli, Via Petronelli, Via Piave, Via Pionati, Via Pironti, Via Roma, Via Rubilli, Via S. Antonio Abate, Via S. Francesco Saverio, Via S. Giuseppe Moscati, Via Scandone (parte alta, oltre la rotonda di via Zoccolari), Via Sott. Corrado, Via Tagliamento alta - oltre la rotonda, via Annarumma, Via Trieste e Trento, Via Tripoli, Via Volpe, Via Zigarelli (parte bassa), Viale Italia (oltre la rotonda, Vico Episcopo.

h

40
TR

Dr

ZONA 4 - PERIFERICA

Contrada Archi, Contrada Pennini, Contrada S. Eustacchio, Contrada Vasto, Parco Liguorini, Piazza Muscetta, Rione Mazzini, Rione Parco, Via Annarumma, Via Borgo Ferrovia, Via Castagno S. Francesco, Via De Napoli, Via F. Tedesco, Via Ferrante, Via Imbimbo (Valle), Via Manfra, Via Morelli e Silvati (1A e 2A trav.), Via Quattrograne, Via Rotondi, Via S. Alfonso, Via S. Leonardo, Via S. Tonunaso, Via Santoli, Via Vallone dei Lupi, Via Zoccolari, Zona Valle.

ZONA 5 - SUB-URBANA

Contrada Amoretta, Contrada Scrofeta, Contrada Tufarole, Fontanatetta.

ZONA 6 - INDUSTRIALE EXTRAURBANA

Bellizzi, Contrada Bagnoli, Contrada Bosco dei Preti, Contrada Cesine, Contrada Chiaire, Contrada Isca, Contrada Laurenzana, Contrada Selve, Via Pianodardine, Zona Picarelli.

IL valore dei canoni concordati, definiti con le modalità di cui agli artt. 2,3,4,5 e 6 ed agli allegati A), B) e C) del presente Accordo Territoriale, per i contrattisti stipulati in strade di cui al presente elenco, potranno essere incrementati, ovvero ridotti, d'intesa tra le parti, fino ad un massimo del 20%

Per i contratti stipulati in strade non comprese tra quelle di maggiore interesse commerciale, così come individuate agli elenchi 1,2,3,4 e 5, i valori dei canoni concordati, definiti con le modalità di cui agli artt. 2,3,4,5 e 6 ed agli allegati A), B) e C) del presente Accordo Territoriale, potranno essere ridotti, d'intesa tra le parti, fino al massimo del 30%.

Avellino, _____

Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti.



Allegato "B"

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

Individuati le sei "aree omogenee" come da allegato A) e tenutosi conto dei valori correnti di mercato, i valori minimi e massimi del canone annuo

€/mq. per ciascuna delle sei aree omogenee sono definiti nelle misure seguenti :

ZONE		CANONE EURO/MQ .	
		MINIMO	MASSIMO
ZONA 1	CENTRALE DI PREGIO	4 ,50	5 ,50
ZONA 2	CENTRALE/RESIDENZIALE	4 ,00	5 ,00
ZONA 3	SEMICENTRALE	3 ,50	4 ,80
ZONA 4	PERIFERICA	3 ,20	4 ,20
ZONA 5	SUB-URBANA	2 ,80	3 ,60
ZONA 6	INDUSTRIALE EXTRAURBANA	2 ,50	3 ,50

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 e sia allegato al contratto tipo l 'elenco descrittivo dei beni concessi in USO

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

percentuale inversamente proporzionale alla dimensione dell'immobile; il tutto come dallo schema esemplificativo qui di seguito riportato:

e- < [[

a
S

.....e così seguito fino ad 80 mq dove l 'aumento percentuale sarà pari a zero . Comunque la . percentuale di ri aumento del canone non potrà essere superiore al 50% . potrà essere

NP

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

-Il valore dei canoni concordati definiti con le modalità degli artt. 2,3,4,5 e 6 e dagli allegati A), B) e C) del presente accordo territoriale potranno essere ridotti, d 'intesa tra le parti, fino al massimo del 30% del valore del canone.

-Decorso il primo anno di durata della convenzione e sempre che le Organizzazioni non avranno diversamente stabilito con apposito accordo integrativo da stipularsi entro il termine del 30 luglio di ciascun anno, i valori minimi e massimi definiti per ciascun arca saranno aggiornati, anno per anno, nella misura massima del 75% della variazione di aumento, accertata dall' ISTAT, dell 'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi rispetto all 'anno precedente, con riferimento alla data del **30 giugno**, e potranno essere adottati per la stipula di nuovi contratti nell 'anno di riferimento.

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

A.P .E. AVELLNO, confedilizia in persona del Presidente Trulio avv. Antonio
U.P.P.I. in persona del Presidente avv. Elio Benigni;

S.I.C.E.T. in persona del Segretario Provinciale sig. Pasquale Troise;

S.U .N.I.A. in persona del Segretario Provincia le Prof. Fiorentino LIETO

U.N.I .A.T . in persona del Presidente Regionale dott . Aniello Estero;



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.

fu

15

15

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, panoramici tà, 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.L. rilasciata dopo la data del 01/01/2013, la fascia di appartenenza sarà comunque la 4A (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 una tolleranza del 5% (cinque per cento) in più o in meno - sono

- a) quella non residenziale, calcolata in relazione alla superficie utile calpestabile;**
- b) calcolata nelle seguenti misure percentuali**

Progressiv	TIPOLOGI
1	box auto
2	balconi, terrazze
3	posto auto co
4	posto auto sco
5	superficie scoperta ad
6	superficie condomin

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

avv . Antonio

A. P.E .AVELLIN9 Q/)'lfnfedilizia" in persona del Presidente
Trulio;

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

S.I .C.E.T. in persona del Segretario Provinciale sig .Pasquale Troise

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

U.N .I .A .T . in persona del Presidente Regionale dottor Aniello Estero

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/conduuttore 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:

Elementi caratteristici

Valori d'area	Area omogenea		Valore minimo €	Valore massimo €
	Tot. elementi	Fascia	Valore minimo €	Valore massimo €
Valori di fascia				

CALCOLO DEL CANONE			
	Valore annuo €/mq. Mq.	Sup.	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 del l 'Accordo Territoriale per il Comune di.....depositato il di.....

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:

8) 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:

Dati catastali	Sezione	Foglio	Particella	Categoria	Sub	Rendita
Area omogenea		Valore minimo €		Valore massimo €		
Valori d'area						
Tot. elementi		Fascia		Valore minimo €		Valore massimo €:
Valori di fascia						
CALCOLO DEL CANONE						
	Valore annuo €/mq.	Suo. Ma.	Can. annuo	Canone €		
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

N.A) Il dichiarante p. l'Organizzazione p. l'Organizzazione

o. in alternativa. in caso di richiesta congiunta:

8) 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. _____, se. _____, int. _____, cap _____, mail / mail pec _____ telefono _____ cellulare _____ conduttore/locatore di immobile sito all'indirizzo di residenza sopra indicato, ovvero in _____ alla via/piazza _____ n. _____, se. _____, int. _____, cap _____ con contratto di locazione abitativa:

☐ agevolato;

☐ D transitorio;

☐ O studenti universitari,

☐ O ex art. 2, comma 1, L. 431/98;

☐ D ex art. 23 D.L. 133/2014, come convertito in legge (Rent to buy);

☐ O 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. _____, se. _____, int. _____, cap _____, al canone mensile di Euro _____

avendo interesse ad avviare la procedura prevista dall'articolo _____ del contratto di locazione per questioni inerenti:

☐ O interpretazione del contratto;

☐ O esecuzione del contratto;

☐ O attestazione della rispondenza del contratto all'accordo di riferimento;

☐ O canone di locazione;

☐ O oneri accessori;

☐ O variazione dell'imposizione fiscale sull'immobile;

☐ O sopravvenienza di elemento che incide sulla congruità del canone;

☐ O cessazione della locazione;

☐ O condizione e manutenzione dell'immobile;

☐ O funzionamento degli impianti e servizi;

☐ O regolamento condominiale;

☐ O 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 "G"

SCHEMA RIEPILOGATIVA 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 _____

<u>Calcolo della superficie convenzionale</u>		
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
Superfici e scoperte in godimento esclusivo: mq. x		= mq
Suo. a verde condominiale (quota MM di proprietà) x 0,10		= mq
Totale superficie		= mq

AREA OMOGENEA : VALORE MIN: _ VALORE MAX: _

ELEMENTI CARATTERISTICI:

ELEMENTI CARATTERISTICI _____ FASCIA _____ VALORE
APPLICATO/mq € _

Maggiorazione del valore al mq annuo

F.A) _____ ammobbiliato + _____% (max. 15%)=€ B) _____

_____%(max 10%)=€ _____
C) durata anni _+ _____%(max 12%)= € D) veduta libera + _____%(max 10%)=€ _____

E) strada di maggior interesse commerciale + - % (max +30%)=€ F) strada
non ricompresa negli elenchi di cui alla lettera E - _____% (Diminuzione max 30%)=€ _____

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

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

CALCOLO: mq _____ X valore MQ applicato _____ = 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 _____



Bellizzi	Zona 6 - Industriale/Extraurbana
Contrada Amoretta	Zona 5 - Suburbana
Contrada Archi	Zona 4 - Periferica
Contrada Baccanico	Zona 2 - Centrale/Residenziale
Contrada Bagnoli	Zona 6 -
Industriale/Extraurbana	Contrada Bosco dei Pr
- Industriale/Extraurbana	Contrada Cesine
Industriale/Extraurbana	Contrada Chiaire
Industriale/Extraurbana	Contrada Isca
Industriale/Extraurbana	Contrada Laurenzana
Industriale/Extraurbana	Contrada Pennini
Periferica	
Contrada S. Eustacchi	Zona 4 - Periferica
Contrada Scrofeta	Zona 5 - Suburbana
Contrada Selve	Zona 6 -
Industriale/Extraurbana	Contrada Tufarole
Suburbana	
Contrada Vasto	Zona 4 - Periferica
Corso Europa (lato No	Zona 1- Centrale di Pregio
Corso Europa (lato Su,	Zona 2 -
Centrale/Residenziale	Corso Umberto I
Semicentrale	
Corso Vittorio Emanw	Zona 1- Centrale di
Pregio	
Fontanatetta	Zona 5 - Suburbana
Largo Ferriera	Zona 3 -
Semicentrale Largo S. Francesco d'..O	Zona 3
- Semicentrale	

Parco Abate Zona 2 - Centrale/Res
 idenziale Parco Liguorini Zona 4 - Periferica
 Piazza Aldo Moro Zona 2 - Centrale/Residenziale
 Piazza Amendola Zona 2 - Centrale/Residenziale
 Piazza Castello Zona 3 - Semicentrale
 Piazza del Popolo Zona 3 - Semicentrale
 Piazza Garibaldi Zona 2 - Centrale/Residenzi
 ale Piazza IV Novembre Zona 3 - Semicentrale
 Piazza Kennedy Zona 2 -
 Centrale/Residenziale Piazza Libertà (lato Ne Zona
 1- Centrale di Pregio Piazza Libertà (lato Su Zona 2 -
 Centrale/Residenziale Piazza Muscetta Zona 4 -
 Periferica
 Piazza Perna Zona 3 - Semicentrale
 Piazza Perugini Zona 3 - Semicentrale
 Piazza Salimene Zona 2 - Centrale/Residenziale
 Piazzale Carlucci Zona 3 - Semicentrale
 Rampa Macello Zona 2 - Centrale/Residenziale

Rampa S. Maria	Zo 3 - Semicentrale
Rampa S.	Zo 3 - Semicentrale
Rione Mazzini	Zo 4 - Periferica
Rione Parco	Zo 4 - Periferica
Via A . Di Pietro	Zo 3 - Semicentrale
Via Annarumma	Zo 4 - Periferica
Via Asmara	Zo 3 - Semicentrale
Via Aversa	Zo 3 - Semicentrale
Via B. Croce	Zo 3 - Semicentrale
Via Bellabona	Zo 3 - Semicentrale
Via Berardi	Zo 2 - Centrale/Residenziale
Via Borgo Ferrovia	Zo 4 - Periferica
Via C. Barone	Zo 2 - Centrale/Residenziale
Via C. Errico	Zo 3 - Semicentrale
Via Campana	Zo 2 - Centrale/Residenziale
Via Cannaviello	Zo 3 - Semicentrale
Via Cappone	Zo 2 - Centrale/Residenziale
Via Carducci	Zo 3 - Semicentrale

Via Casale	Zo 3 - Semicentrale
V ia Cascino	Zo 2 - Centrale/Residenziale
Via Cassitto	Zo 2 - Centrale/Residenziale
Via Castagno S.	Zona 4 - Periferica
FrancE Via Cavour	Zona 3 -
Via Cica relli	Semicentrale Zona
V ia Circumvallazione	3 - Semicentrale
· Via Circumvallazione	Zona 3 -
, Via Colombo (Piazza	Semicentrale
/- Via Colombo (Via	Zona 2 -
Mar Via Cotone	Centrale/Residenziale Zona
Via Covotti	2 - Centrale/Residenziale
Via	Zona 3 - Semicentrale
Crescitelli	Zona 2 -
Via Croce	Centrale/Residenziale Zona
Via	3 - Semicentrale
Dalmazia	Zona 3 -
V ia Dante	Semicentrale Zona
V ia De	3 - Semicentrale
Conciliis Via	Zona 2 -
De Meo Via	Centrale/Residenziale Zona
De Napoli Via	2 - Centrale/Residenziale
Via Del Balzo	Zona 2 - Centrale/Residenziale
Via Del Gaizo	Zona 3 - Semicentrale
Via delle Fontanelle	Zona 3 - Semicentrale
Via Derna	Zona 3 - Semicentrale
Via Di Guglielmo	Zona 3 - Semicentrale
Via Don Minzoni	Zona 3 - Semicentrale
Via Due Principati	Zona 3 - Semicentrale
Via Due Principati	Zona 2 - Centrale/Residenziale
Via Duomo	Zona 2 - Centrale/Residenziale
Via F. Tedesco	Zona 4 - Periferica
Via Ferrante	Zona 4 - Periferica
Via Ferriera	Zona 3 - Semicentrale
Via Formato	Zona 3 - Semicentrale
Via Fratelli Bisogno	Zona 2 - Centrale/Residenziale
Via Fratelli Ciocca	Zona 2 - Centrale/Residenziale
Via Fratelli del	Zona 2 - Centrale/Residenziale
Via Fratelli Urciuoli	Zona 2 - Centrale/Residenziale
Via G. Dorso	Zona 2 - Centrale/Residenziale
Via G. Vico	Zona 2 - Centrale/Residenziale
Via Garibaldi	Zona 2 - Centrale/Residenziale

Via Gramsci	Zona 3 - Semicentrale
Via Guarini	Zona 2 - Centrale/Residenziale
Via Iannaccone	Zona 2 - Centrale/Residenziale
Via Imbimbo (Valle)	Zona 4 - Periferica
Via L. Amabile	Zona 2 - Centrale/Residenziale
Via Largo De Luca	Zona 2 - Centrale/Residenziale
Via Largo Malzoni	Zona 3 - Semicentrale
Via Liguorini	Zona 3 - Semicentrale
Via M. Capozzi	Zona 3 - Semicentrale
Via Maffucci	Zona 2 - Centrale/Residenziale
Via Malta	Zona 2 - Centrale/Residenziale
Via Manfra	Zona 4 - Periferica
Via Manna	Zona 3 - Semicentrale
Via Masi	Zona 2 - Centrale/Residenziale
Via Masucci	Zona 3 - Semicentrale
Via Matteotti	Zona 2 - Centrale/Residenziale
Via Mazzas	Zona 2 - Centrale/Residenziale
Via Moccia	Zona 3 - Semicentrale
Via Montuori	Zona 3 - Semicentrale
Via Morrelli e Silvati (4)	Zona 4 - Periferica

V Nappi (lato	Zo	2 -
V Nappi {lato Sud)	Zo	3 - Semicentrale
V O. D'Agostino	Zo	3 - Semicentrale
V Otranto	Zo	3 - Semicentrale
V P.S. Mancini	Zo	2 -
V Palatucci	Zo	3 - Semicentrale
V Partenio	Zo	2 - Centrale/Residenzi
V Pennetti	Zo	3 - Semicentrale
V Perna	Zo	3 - Semicentrale
V Perrottelli	Zo	3 - Semicentrale
V Pescatori	Zo	2 -
V Petronelli	Zo	3 - Semicentrale
V Pianodardine	Zo	6 -
V Piave	Zo	3 - Semicentrale
V Pionati	Zo	3 - Semicentrale
V Pironti	Zo	3 - Semicentrale
V Quattrograne	Zo	4 - Periferica
V Roma	Zo	3 - Semicentrale
V Ronca	Zo	2 -
V Rotondi	Zo	4 - Periferica
V Rubilli	Zo	3 - Semicentrale
V S. Alfonso	Zo	4 - Periferica
V S. Antonio	Zo	3 - Semicentrale
V S. Esposito	Zo	2 -
V S. Francesco	Zo	3 - Semicentrale
V S. Giuseppe	Zo	3 - Semicentrale
V S. Leonardo	Zo	4 - Periferica
V S. Soldi	Zo	2 -
V S.Tommaso	Zo	4 - Periferica
V Santoli	Zo	4 - Periferica
Via Scandone (fino a ro1	Zona 2	-
Centrale/Residenziale	Via Scandone (parte a	Zona
3 - Semicentrale		
Via Sellitto	Zona 2	-
Centrale/Residenziale	Via Seminario	Zona 2 -
Centrale/Residenziale	Via Sott. Corrado	Zona 3
- Semicentrale		
Via Sott. Iannaccone	Zona 2 - Centrale/Residenziale	
Via Tagliamento (alta,	Zona 3 - Semicentrale	

Via Tagliamento (bass Zona 2 -
Centrale/Residenziale Via Terminio Zona 2 -
Centrale/Residenziale Via Trieste e Trento Zona 3 -
Semicentrale

Via Trinità	Zona 2 - Centrale/Residenziale
Via Tripoli	Zona 3 - Semicentrale
Via Tuoro	Zona 2 - Centrale/Residenziale
Via Vallone dei Lupi	Zona 4 - Periferica
Via Vasto	Zona 2 - Centrale/Residenziale
Via Verdi	Zona 2 - Centrale/Residenziale
Via Volpe	Zona 3 - Semicentrale
Via W. Testa	Zona 2 - Centrale/Residenziale
Via Zigarelli (parte	Zona 3 - Semicentrale
Via Zigarelli (parte	Zona 2 - Centrale/Residenziale
Via Zoccolari	Zona 4 - Periferica
Viale Italia	Zona 2 - Centrale/Residenziale
Viale Italia (oltre la	Zona 3 - Semicentrale
Vico Episcopio	Zona 3 - Semicentrale
Vicolo Giardinetto	Zona 2 - Centrale/Residenziale
Zona Picarelli	Zona 6 - Industriale/Extraurbana
Zona Valle	Zona 4 - Periferica

LOCAZIONE ABITATIVA

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, all'articolo 2, comma 3)

Il/La sig./soc. **(1)** di seguito denominato/a locatore (assistito/a da **(2)** in persona di) concede in locazione al/ alla sig. **(1)** di seguito denominato/a conduttore, identificato/a mediante **(3)** (assistito/a da **(2)** in persona di), che accetta, per sé e suoi aventi causa,

A) l'unità immobiliare posta in via n. piano scala int. composta di n. vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.)

non ammobiliata / ammobiliata **(4)** come da elenco a parte sottoscritto dalle parti;

B) una porzione dell'unità immobiliare posta in via n. piano scala int. composta di n. vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) il cui utilizzo è regolato nel seguente modo **(5)** non ammobiliata / ammobiliata **(4)** come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare : b) prestazione energetica:
c) sicurezza impianti
d) tabelle millesimali: proprietà riscaldamento acqua altre

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti .

Articolo I

(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di anni **(6)**, dal al , e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni. Nel caso in cui il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisito tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdetta o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

Articolo 2

(Canone)

3.20.A. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale tra e depositato il presso il Comune di , ovvero dall'accordo integrativo sottoscritto tra **(7)** in data , è convenuto in euro , che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero , in rate eguali anticipate di euro ciascuna, alle seguenti date: **(4)**

Nel caso in cui l'Accordo territoriale di cui al presente punto lo preveda, il canone viene aggiornato ogni anno nella misura contrattata del, che comunque non può superare il 75% della variazione Istat ed esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la "cedolare secca" per la durata dell'opzione. (8)

3.20.B. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3, della legge 11. 43 1/ 1998, è convenuto in euro, importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero, in n. rate eguali anticipate di eurociascuna, alle seguenti date (4)

Nel caso in cui nel predetto decreto sia previsto, il canone è aggiornato annualmente nella misura contrattata del, che comunque non può superare il 75% della variazione Istat ed esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la "cedolare secca" (8)

Articolo 3

(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa (4) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro pari a mensilità (9) del canone, non imputabile in conto canoni e prodotti va di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione, salvo che la durata contrattuale minima non sia, ferma la proroga del contratto per due anni, di almeno 5 anni o superiore. Il deposito cauzionale così costituito viene reso a termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. Eventuali altre forme di garanzia:..... (10)

Articolo 4

(Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori. *allegato D* al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 43 1/ 1998 e di cui il presente contratto costituisce l'*allegato A*.

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente, dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto

non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente (11). Per le spese di cui al presente articolo il conduttore versa una quota di euro
salvo conguaglio (12).

Articolo 5
(Spese di bollo e di registrazione)

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 legge 431 del 1998.

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo. (13)

Articolo 6
(Pagamento)

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato o da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone, nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone, costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Articolo 7
(Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi

Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocazione e di comodato sia totale sia parziale. Per la successione nel contratto si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404/1988.

Articolo 8
(Recesso del conduttore)

E' facoltà del conduttore recedere dal contratto per gravi motivi. previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno sei mesi prima.

Articolo 9
(Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deterioramento d'uso, pena il risarcimento del danno; si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistenti, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto. così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue:

.....
..... ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna.

Articolo 10

(Modifiche e danni)

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati e alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Articolo 11

(Assemblee)

Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

Articolo 12

(Impianti)

Il conduttore - in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore, in caso di inosservanza, autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.

Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, ai sensi della normativa del d.lgs n. 192/05, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.

Articolo 13

(Accesso)

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.

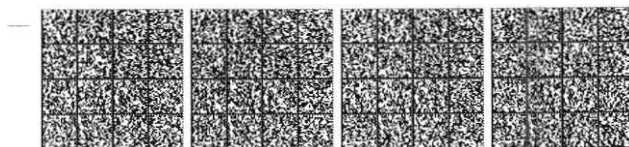
Nel caso in cui il locatore intenda vendere o, in caso di recesso anticipato del conduttore, locare l'unità immobiliare, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:

Articolo 14

(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

La Commissione di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431 del 1998, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatari e dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore.

L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e



conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione", Allegato E al citato decreto.

La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 15

(Varie)

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (d.lgs n. 196/03).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/1978 e n. 431 del 1998 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431 del 1998 ed all'Accordo definito in sede locale.

Altre clausole:

Letto, approvato e sottoscritto

....., lì,

Il locatore

Il conduttore

A mente degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 3 (*Deposito cauzionale e altre forme di garanzia*), 4 (*Oneri accessori*), 6 (*Pagamenti in anticipo*), 9 (*Consegna*), 10 (*Modifiche e dilazioni*), 12 (*Impianti*), 13 (*Accesso*), 14 (*Collaudi delle parti del contratto*) e 15 (*Varie*) del presente contratto.

Il locatore

Il conduttore

NOTE

(I) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Se il contratto è contestato a più persone riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

