

ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI QUALIANO

in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e del decreto 16 gennaio 2017 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze.

Tra le seguenti organizzazioni dei proprietari:

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

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

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

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

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

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

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

e degli inquilini:

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

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

S.U.N.I.A. (Sindacato Nazionale Inquilini ed Assegnatari) Federazione Provinciale di Napoli con sede in Napoli alla via Arenaccia n. 29 -mail: sunia.na@libero.it tel. 081261371- in persona del Segretario Provinciale avv. Antonio Giordano nato a Roccapiemonte il 29/12/1953;

U.N.I.A.T. Campania (Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio) con sede in Napoli alla piazza Immacolatella n.5 interno porto varco Pisacane -mail: uniatcampania@gmail.com tel. 0892580621- in persona del Presidente Regionale dott. Aniello Estero nato a Torre Annunziata il 16/08/1949;

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

PREMESSO

-che in data 19 Ottobre 2000, in attuazione della legge 9 dicembre 1998 n. 431, è stato sottoscritto l'Accordo Territoriale depositato in data 6 Dicembre 2000 nella casa comunale di QUALIANO;

-che in data 16 gennaio 2017, in attuazione di quanto previsto dall'art. 4 comma 2 della legge 9 dicembre 1998 n. 431 è stato emanato decreto di concerto tra Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti e Ministro dell'Economia e delle Finanze;

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

tanto premesso

SI CONVIENE E STIPULA

quanto segue:

l' Accordo Territoriale stipulato il 19 Ottobre 2000 e depositato presso il Comune di QUALIANO in data 6 Dicembre 2000 deve ritenersi consensualmente risolto e quindi sostituito dal presente nuovo Accordo:

CONTRATTI AGEVOLATI

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

Art.1) L'ambito di applicazione del presente Accordo Territoriale relativamente ai contratti di cui al presente capo è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di QUALIANO.

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 cinque aree omogenee. Le strade di maggior interesse commerciale, ricomprese nelle cinque aree omogenee, sono state 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 del Comune di QUALIANO, sono definiti nelle misure riportate nell'allegato B) ed espressi in €/mq. annui.

Art.4) Per la determinazione del <<valore effettivo>> del canone di locazione sono definite quattro fasce di oscillazione dei canoni, costituite dalla differenza tra il valore massimo ed il valore minimo di ogni area omogenea di appartenenza, e sono fissati gli elementi oggettivi caratterizzanti ogni singola fascia, come indicati nell'allegato C) parte prima. Le parti contrattuali, individuata, - in base ai dati catastali del fabbricato (foglio catastale), - l'area urbana omogenea in cui è ubicato l'immobile oggetto del rapporto locativo e, in base agli elementi di caratterizzazione, la fascia di oscillazione in cui questo si colloca, concorderanno il canone, tra il valore minimo ed il valore massimo attribuiti alla fascia di competenza, e

dalla superficie utile calcolata secondo i criteri indicati nell'allegato C) parte seconda. Tutti gli eventuali incrementi e/o diminuzioni percentuali previsti per determinare il valore al mq. si sommano tra di loro per determinare la percentuale di aumento del valore al mq.

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

Art.6) Ai fini della stipula di nuovi contratti, i valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione, dovranno essere annualmente aggiornati - a decorrere dall'inizio del terzo anno dalla data di stipula del presente Accordo Territoriale - nella misura massima del 75% della variazione in aumento, accertata dall'I.S.T.A.T. dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati intervenuta rispetto all'anno precedente.

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

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

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

Art.9) Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017, si specifica che i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più di 100 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate sul territorio nazionale, ovvero più di 50 unità immobiliari ubicate sul territorio metropolitano. Gli importi dei canoni, definiti con le modalità di cui agli artt. 2, 3, 4, 5, 6 e degli allegati A), B) e C) del

presente Accordo potranno essere ridotti, d'intesa tra le parti contraenti, fino al massimo del 40% del valore concordato.

Art.10) I contratti sono stipulati usando il tipo di contratto allegato A) al D.M. 16 gennaio 2017, integrato con la scheda riepilogativa di cui all'allegato H) del presente accordo.

CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

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

Art.11) L'ambito di applicazione del presente Accordo Territoriale relativamente ai contratti di cui al presente capo è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di QUALIANO 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 24744.

Art.12) I contratti di locazione di natura transitoria hanno durata non superiore a diciotto mesi.

Art.13) Con riferimento all'art. 2 del D.M. 16 gennaio 2017 il canone dei contratti di locazione "transitorio ordinari" sarà concordato dai contraenti nell'ambito dei valori e dei criteri stabiliti dagli artt. 2, 3, 4, 5, 6 e degli allegati A), B) e C) del presente Accordo Territoriale.

Art.14) Nel caso di locazione di porzioni di immobile il canone dell'intero appartamento, così come calcolato ai sensi dell'art.13, è diviso in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata anche considerando parti e servizi condivisi.

Art.15) I canoni di locazione e la ripartizione degli oneri accessori relativi ai contratti con durata pari o inferiore a 30 giorni, sono rimessi alla libera contrattazione delle parti.

Art.16) Per i contratti di cui al presente capo vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di proprietari e conduttori:

-A) Fattispecie di esigenze dei proprietari.

Quando il proprietario ha esigenza di adibire entro i diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per i seguenti motivi: trasferimento temporaneo della sede di lavoro; matrimonio; rientro dall'estero; destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studio, esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello

di residenza del locatore; motivi di studio; destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio; ogni altra, eventuale, esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

-B) Fattispecie di esigenze dei conduttori.

Quando il conduttore ha esigenza di contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza; previsioni di trasferimento per ragioni di lavoro; trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro; necessità di cure o assistenza a familiari in comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso; acquisto di un'abitazione che si renda disponibile entro diciotto mesi; ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore; campagna elettorale; altra, eventuale, esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata in contratto.

Art.17) In applicazione dell'art. 2 comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017 le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste all'articolo precedente, o difficilmente documentabili, sono assistite dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo che attestano il supporto fornito di cui si dà atto nel contratto sottoscritto tra le parti.

Art.18) Per la stipula dei contratti transitori ordinari è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche a una sola delle parti contraenti.

Art.19) L'attestazione prevista dall' art 1, comma 8, art.2, comma 8, e art. 3, comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017 è rilasciata alla parte richiedente secondo una delle modalità previste ai seguenti punti a) o b):

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

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

Art.20) Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017, si specifica che i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da

intendersi quelli aventi in capo più di 100 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate sul territorio nazionale. Gli importi dei canoni, definiti con le modalità di cui agli artt. 2, 3, 4 e 6 del presente Accordo, potranno essere ridotti, d'intesa tra le parti contraenti, fino al massimo del 40% del valore concordato

Art.21) I contratti sono stipulati usando il tipo di contratto allegato B) al D.M. 16 gennaio 2017 integrato con la scheda riepilogativa di cui all'allegato H) del presente accordo.

CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO INTEGRATIVO

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

Art.23) Nella definizione di detti canoni per i contratti di cui al presente capo, si applicano le modalità di calcolo previste dagli artt. 2, 3, 4, 5, 6 e degli allegati A), B) e C) del presente Accordo.

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

ONERI ACCESSORI

Art.25) Per i contratti regolati dal presente Accordo Territoriale è applicata la Tabella degli oneri accessori allegato D) al D.M. 16 gennaio 2017.

COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE

Art.26) Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 D.M. 16 gennaio 2017, dall'art. 14 del tipo di contratto allegato A) al D.M. 16 gennaio 2017, dall'art. 16 del tipo di contratto

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

RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO

Art.27) Il presente Accordo Territoriale, che avrà la durata di tre anni a decorrere dalla data del suo deposito presso il Comune di QUALIANO, 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 QUALIANO 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 QUALIANO;
- d) sia ritenuto necessario dalle parti stipulanti procedere ad una modifica dell'Accordo stesso.

Il presente Accordo Territoriale, dopo la scadenza triennale, resterà comunque in vigore sino alla sottoscrizione del nuovo Accordo.

Costituiscono parte integrante di questo Accordo Territoriale i seguenti allegati:

All. A: Aree del Comune di QUALIANO

All. B: Fasce di oscillazione del Comune di QUALIANO

All. C: Elementi oggettivi per la determinazione del canone

All. D: Attestazione Unilaterale

All. E: Attestazione Bilaterale

All. F: Modulo di richiesta

All. H: Scheda riepilogativa

Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti.

Lì,

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

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

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

CONFABITARE NAPOLI in persona del Presidente avv. Luigi Grillo;

CONFAPPI in persona del Presidente avv. Giovanni Gargiulo;

FEDERPROPRIETA’ in persona del presidente avv. Luciano Schifone;

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

ASSOCASA in persona del Commissario Provinciale sig. Luigi Rispoli;

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

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

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

UNIONE INQUILINI in persona del Segretario Provinciale sig. Domenico Lopresto