COMUNE DI PIEDIMONTE MATESE
30 MAG 2023
13256

Al Sindaco del
Comune di Piedimonte Matese
Ufficio Territorio

La sottoscritta avv. Mariarosaria Sacco nella qualità di presidente Federpropietà Caserta e in rappresentanza delle associazioni di categoria

DEPOSITA

ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI PIEDIMONTE MATESE in attuazione della L. 431/98 e del Decreto 16/1/17 Ministero Infrastrutture e Trasporti e Ministero Economia e Finanze ai fini dell'incentivazione del Canone Concordato

[signature]

COMUNE DI PIEDIMONTE MATESE
Protocollo Arrivo N. 13256/2023 del 30-05-2023
Doc. Principale - Copia Documento

Il Coordinamento Provinciale di Caserta delle Organizzazioni della Proprietà e degli inquilini accreditati presso il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti

PER LE ORGANIZZAZIONI DELLA PROPRIETA' EDILIZIA:

- A.P.P.C. (Associazione Piccoli Proprietari Case);
- A.S.P.P.I. (Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobili);
- CONFABITARE CASERTA (Associazione Proprietari Immobiliari);
- CONFAPPI (Confederazione Piccola Proprietà Immobiliare);
- CONFEDILIZIA (Confederazione Edilizia);
- FEDERPROPRIETA' CASERTA (Federazione Nazionale Proprietà Edilizia);
- UNIONCASA (Associazione UnionCasa);
- U.P.P.I. (Unione Piccoli Proprietari Immobili;

PER LE ORGANIZZAZIONI DEI CONDUTTORI:

- S.U.N.I.A. (Sindacato Nazionale Inquilini ed Assegnatari);
- S.I.C.E.T. (Sindacato Inquilini Casa e Territorio);
- A.N.I.A. (Associazione Nazionale Inquilini e Assegnatari);
- ASSOCASA (Associazione Sindacale Nazionale degli Inquilini e degli Assegnatari per la Casa, l'Ambiente ed il Territorio);
- FEDER.CASA (Federazione Casa);
- U.N.I.A.T. (Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio);

TRASMETTE

L'ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI PIEDIMONTE MATESE (CE), 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, redatto tra le sopra indicate organizzazioni di categoria PRECISANDO CHE IL PRESENTE DOCUMENTO SOSTITUISCE COMPLETAMENTE QUELLO INVIATO PRECEDENTEMENTE
Con la presente le Associazioni sopra elencate

INVITANO

l'Amministrazione Comunale alla PUBBLICIZZAZIONE e alla DIVULGAZIONE della presenza dell'ACCORDO TERRITORIALE, per consentire l'INCENTIVAZIONE del CANONE CONCORDATO rendendosi disponibili ad un incontro per fornire chiarimenti in merito.

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 di categoria:

LE ORGANIZZAZIONI DEI CONDUTTORI:

*- il **S.U.N.I.A. (Sindacato Nazionale Inquilini ed Assegnatari) - Federazione Provinciale di Caserta**, con sede in Caserta c/o CGIL alla Via Verdi n. 06, in persona del Segretario Provinciale, Sig. Ciro Cortese, nato il giorno 28.05.1960 a Maddaloni (CE);*

*- il **S.I.C.E.T. (Sindacato Inquilini Casa e Territorio) della Provincia di Caserta**, con sede in Caserta alla Via Ferrarecce n. 83, in persona del Segretario Provinciale, Avv. Gennaro Mariano Delli Paoli, nato il giorno 21.03.1972 a Caserta (CE);*

*- l' **U.N.I.A.T. Campania APS (Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio) - Territoriale Caserta,** con sede in Napoli, alla piazza Immacolatella Nuova n. 5, in persona del Responsabile Provinciale Caserta, Sig. Alfonso Ventrone, nato il giorno 08.06.1958 a Maddaloni(CE);*

*- l' **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, in persona del Commissario Provinciale Sig. Luigi Rispoli, nato il giorno 13.03.1960 a Napoli (NA);*

*- la **FEDER.CASA - CONFSAL** - con sede in Maddaloni (CE), alla Via Roma n.8, in persona del Segretario provinciale Dott. Giulio Carfora, nato il giorno 01.01.1968 a Maddaloni (CE);*

*- l' **A.N.I.A. (Associazione Nazionale Inquilini e Assegnatari) - sede provinciale di Caserta** con sede in Caserta, alla via Aristide Barducci n. 1, in persona del Presidente Dott. Adolfo De Petra, nato il giorno 07.04.1966 a Sessa Aurunca (CE)*

E

LE ORGANIZZAZIONI DELLA PROPRIETA' EDILIZIA:

*- la **CONFEDILIZIA – Sede di Caserta**, con sede in Caserta alla via Maddalena n. 43, in persona del Presidente Provinciale Avv. Mario Carnielli, nato il giorno 23.11.1972 a Caserta (CE);*

*- l' **A.P.P.C. (Associazione Piccoli Proprietari Case)**, con sede in Casagiove (CE), alla Via Arcivescovo Pontillo n. 75, in persona del Segretario Provinciale Avv. Davide Natale, nato il giorno 07.05.1969 a Nocera Inferiore (SA);*

*- la **FEDERPROPRIETÀ CASERTA (Federazione Nazionale Proprietà Edilizia)** con sede in Caserta alla Via Battistessa n. 11, in persona del Presidente Avv. Mariarosaria Sacco, nata il giorno 12.08.1964 a Napoli (NA);*

*- l' **U.P.P.I. (Unione Piccoli Proprietari Immobili)**, con sede in Curti (CE) alla Via Nazionale Appia n. 81, in persona del Presidente Avv. Pasquale Garofano, nato il giorno 29.01.1950 a Guardia Sanframondi (BN);*

*- la **CONFAPPI (Confederazione Piccola Proprietà Immobiliare)**, con sede in Caserta (CE), alla Via Roma n. 143, in persona del Rappresentante Provinciale Avv. Giovanni Gargiulo, nato il giorno 04.07.1966 a Napoli (NA);*

*- la **CONFABITARE (Associazione Proprietari Immobiliari)**, con sede in Aversa (CE) alla via Cesare Golia n. 33 in persona del Presidente Ing. Carlo Mungiguerra nato il giorno 13.04.1966 ad Aversa (CE);*

*- l'**A.S.P.P.I. (Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobili)** con sede in Caserta (CE) alla Via F.lli Rosselli n. 2 in persona della Dott.ssa Miryam Tedesco nata il giorno 05.10.1976 a Caserta (CE);*

*- l'**UNIONCASA (Associazione UnionCasa)** con sede in Orta di Atella (CE) alla Via Gioberti n. 27, in persona della Dott.ssa Raffaella Ilaria Dell'Aversano nata il giorno 25.06.1988 a Napoli (NA).*

PREMESSO

- che risulta essere ancora in vigore, alla data odierna, la Legge del 9 dicembre 1998 n. 431 (di seguito denominata L. 431/98 per brevità) che disciplina le locazioni ed il rilascio degli immobili adibiti ad uso

abitativo;

- che le sopra elencate Organizzazioni di sede provinciale, riunite in Coordinamento, sono tutte abilitate, essendo le relative Sedi Nazionali sottoscrittrici della convenzione del 25.10.2016 presso la sede del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (di seguito denominato M.I.T. per brevità) tra le Organizzazioni degli inquilini e le Organizzazioni della proprietà edilizia (abbiasi qui di seguito come trascritta);
- che le predette Organizzazioni locali sono le uniche (vedasi nota del M.I.T. Registro Ufficiale.U.0003628.19-04-2019 che abbiasi qui di seguito come trascritta) legittimate alla stipula degli Accordi Territoriali ed al rilascio dell' "Attestazione di rispondenza" quale documento unico ed indispensabile per il riconoscimento delle agevolazioni fiscali a favore degli inquilini e dei proprietari (vedasi nota del M.I.T. Registro Ufficiale.U.0001380.06-02-2018 e risoluzione N. 31/E dell'Agenzia delle Entrate del 30 aprile 2018 a firma del Direttore Centrale che abbiansi qui di seguito come trascritte);
- che in data 16 gennaio 2017, in attuazione di quanto previsto dall'art. 4 comma 2 della L. 431/98 è stato emanato decreto di concerto tra il M.I.T. e Ministro dell'Economia e delle Finanze (di seguito denominato M.E.F. per brevità), al cui art. 1 comma 2 è prevista la facoltà delle Organizzazioni di procedere di propria iniziativa alle convocazioni presso i Comuni che non le abbiano avviate nei termini, e che non abbiano altrimenti adempiuto ad accogliere le formali richieste loro pervenute dalle Organizzazioni;
- che, stante l'inerzia delle amministrazioni comunali che, a dispetto dei reiterati inviti delle costituite Associazioni, non si sono mai attivate per la realizzazione degli strumenti urbanistici (quale la zonizzazione delle aree comunali), propedeutici alla convocazione delle parti onde poter redigere l'Accordo Territoriale ai sensi della surriferita Legge, le Organizzazioni firmatarie hanno ritenuto opportuno avvalersi della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ai fini dell'individuazioni delle aree territoriali che siano omogenee per valori di mercato, infrastrutture e tipologie edilizie;
- che, pertanto, le Organizzazioni firmatarie hanno ritenuto opportuno procedere alla stipula dell'Accordo Territoriale per il Comune di Piedimonte Matese (CE) in aderenza alle nuove disposizioni;

tanto premesso

SI CONVIENE E SI STIPULA

il seguente Accordo Territoriale:

CONTRATTI DI LOCAZIONE AGEVOLATI

(Art.2, comma 3°, Legge 9.12.98 n° 431 e art.1 D.M. 16/01/2017)

Art. 1. Ambito di applicazione

L'ambito di applicazione del presente "Accordo Territoriale", per i contratti in epigrafe, è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di Piedimonte Matese (CE).

Art. 2. Aree urbane omogenee

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 diviso - tenuto conto anche della ripartizione delle zone operata dal Comune in parola - in 3 (tre) aree omogenee (come individuate nell'Allegato A).

Art. 3. Valori di riferimento

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 Piedimonte Matese (CE), sono definiti nelle misure riportate nell'Allegato A, ed espressi in €/mq. annui.

Art. 4. Determinazione del valore effettivo.

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 B, parte prima.

Le parti contrattuali, individuata - in base all'Allegato A - 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, con riferimento allo stato di conservazione dell'unità immobiliare e del fabbricato in cui essa è compresa, e alla superficie utile calcolata secondo i criteri indicati nell'Allegato B, parte seconda.

Art. 5. Grandi proprietà

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 provinciale. Gli importi dei canoni, definiti con le modalità di cui agli artt. 2, 3, 4, 5, 6 e agli Allegati A e B del presente Accordo, potranno essere ridotti, d'intesa tra le parti contraenti, fino al massimo del 40% del valore concordato.

Art. 6. Locazione di porzioni di immobile

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 e B del presente Accordo, è diviso in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi.

Art. 7. Aggiornamento I.S.T.A.T.

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. 8. Definizione del canone

Nella definizione del canone effettivo, collocato fra il valore minimo ed il valore massimo dellefasce di oscillazione di cui all'Allegato A (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 B (Elementi oggettivi per la determinazione del canone).

Art. 9. Attestazione di rispondenza

L'attestazione di rispondenza prevista dall'art. 1 comma 8, art 2 comma 8 e art 3 comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017 è l'unico ed indispensabile strumento per ottenere i benefici fiscali per entrambe le parti. Per ottenerne il rilascio, le parti contrattuali, rivolgendosi alle Organizzazioni in epigrafe, devono necessariamente loro presentare i seguenti documenti pertinenti all'oggetto della locazione:

1) contratto di locazione debitamente sottoscritto dalle parti,
2) **scheda riepilogativa** di cui all'**Allegato C,** debitamente già compilata e sottoscritta da tutti i soggetti contrattuali,
3) copia dei documenti di riconoscimento dei contraenti,
4) Attestazione di Prestazione Energetica.

L'attestazione è rilasciata alla parte richiedente secondo una delle due seguenti modalità:

- a) da una organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori scelta tra le firmatarie del presente Accordo Territoriale tramite l'elaborazione, la redazione e la consegna da parte di entrambe le parti del modello di cui all'Allegato D (Attestazione di rispondenza unilaterale);
- 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 (Attestazione di rispondenza bilaterale) al presente accordo ovvero del verbale di accordo di cui al Regolamento Allegato F (Modulo di richiesta) al D.M. 16 gennaio 2017.

Art. 10. Commissione stragiudiziale conciliativa Paritetica

Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 D.M. 16 gennaio 2017, dall'art. 14 del tipo di contratto *Allegato G1 al D.M. 16 gennaio 2017*, dall'art. 16 del tipo di contratto *Allegato H al D.M. 16 gennaio 2017* e dall'art. 15 del tipo di contratto *Allegato I al D.M. 16 gennaio 2017* si applica quanto stabilito dal Regolamento *Allegato L di cui al 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.

Art. 11. I contratti

I contratti di riferimento sono disponibili sul sito del M.I.T. come allegati al D.M. 16 gennaio 2017.

CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

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

Art. 12. Ambito di applicazione

L'ambito di applicazione del presente "Accordo Territoriale", per i contratti di locazione "transitori ordinari" è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Piedimonte Matese (CE), 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 pari a 11.167 abitanti.

Art. 13. Modalità di determinazione del canone

Il canone dei contratti di locazione "transitori ordinari" sarà concordato dai contraenti nell'ambito dei valori e dei criteri stabiliti dagli art. 2, 3 e 4 e dagli Allegati A e B del presente Accordo Territoriale. La durata dei contratti di locazione transitori ordinari non può essere inferiore a un mese e superiore a diciotto mesi.

Art. 14. Locazione di porzioni di immobile

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. Ripartizione degli oneri accessori

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. Condizioni essenziali per la transitorietà del contratto

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. Fattispecie non previste

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. Sussistenza anche a una sola parte contraente

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. Attestazione di rispondenza per i contratti transitori

L'attestazione di rispondenza prevista dall'art. 1 comma 8, art 2 comma 8 e art 3 comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017 è l'unico ed indispensabile strumento per ottenere i benefici fiscali per entrambe le parti. Per ottenerne il rilascio, le parti contrattuali, rivolgendosi alle Organizzazioni in epigrafe, devono necessariamente loro presentare i seguenti documenti pertinenti all'oggetto della locazione:

1) contratto di locazione debitamente sottoscritto dalle parti,
2) **scheda riepilogativa** di cui all'**Allegato C,** debitamente già compilata e sottoscritta da tutti i soggetti contrattuali,
3) copia dei documenti di riconoscimento dei contraenti,
4) Attestazione di Prestazione Energetica.

L'attestazione è rilasciata alla parte richiedente secondo una delle due seguenti modalità:

- a) da una organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori scelta tra le firmatarie del presente Accordo Territoriale tramite l'elaborazione, la redazione e la consegna da parte di entrambe le parti del modello di cui all'Allegato D (Attestazione di rispondenza unilaterale);
- 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 (Attestazione di rispondenza bilaterale) al presente accordo ovvero del verbale di accordo di cui al Regolamento Allegato F (Modulo di richiesta) al D.M. 16 gennaio 2017.

Art. 20. Grandi proprietà immobiliari

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. Contratto tipo locale

Il contratto di locazione "transitorio ordinario" dovrà essere stipulato necessariamente secondo il "contratto tipo locale", definito sulla base del modello allegato al D.M. 16/01/2017, nel testo concordato fra le parti firmatarie, per "le proprietà individuali" e per "le grandi proprietà" del presente Accordo Territoriale.

Il contratto tipo prevede anche le modalità di designazione dei componenti la Commissione di conciliazione stragiudiziale, come definite con la clausola richiamata all'art. 6 del presente Accordo Territoriale.

Ferma l'ipotesi di recesso legale per "gravi motivi" le parti potranno anche pattuire un'ipotesi di recesso convenzionale del conduttore dal contratto - dandosene preavviso a mezzo lettera raccomandata al locatore, almeno tre mesi prima - allorquando si determinasse per il recedente l'interruzione di una delle motivazioni sopra elencate prima della data di scadenza della locazione.

CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI

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

Art. 22. Ambito di applicazione

L'ambito di applicazione del presente Accordo relativamente ai contratti di cui al presente capo è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Piedimonte Matese (CE), che, ai sensi dell'art.3 comma 1 del D.M. 16 gennaio 2017, è limitrofo a comune sede di università.

Art. 23. Contratti transitori per studenti universitari

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. Contratti Transitori Studenti

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 e B del presente Accordo Territoriale.

Art. 25. Locazioni Parziale

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. Attestazione di rispondenza per i contratti per studenti universitari

L'attestazione di rispondenza prevista dall'art. 1 comma 8, art 2 comma 8 e art 3 comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017 è l'unico ed indispensabile strumento per ottenere i benefici fiscali per entrambe le parti. Per ottenerne il rilascio, le parti contrattuali, rivolgendosi alle Organizzazioni in epigrafe, devono necessariamente loro presentare i seguenti documenti pertinenti all'oggetto della locazione:

1) contratto di locazione debitamente sottoscritto dalle parti,
2) **scheda riepilogativa** di cui all'**Allegato C,** debitamente già compilata e sottoscritta da tutti i soggetti contrattuali,
3) copia dei documenti di riconoscimento dei contraenti,
4) Attestazione di Prestazione Energetica.

L'attestazione è rilasciata alla parte richiedente secondo una delle due seguenti modalità:

- a) da una organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori scelta tra le firmatarie del presente Accordo Territoriale tramite l'elaborazione, la redazione e la consegna da parte di entrambe le parti del modello di cui all'Allegato D (Attestazione di rispondenza unilaterale);
- 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 (Attestazione di rispondenza bilaterale) al presente accordo ovvero del verbale di accordo di cui al Regolamento Allegato F (Modulo di richiesta) al D.M. 16 gennaio 2017.

Art. 27. Contratto Tipo

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

Art. 28. Contratto tipo locale studenti universitari

Il contratto di locazione "transitorio per studenti universitari" dovrà essere stipulato dai contraenti secondo il "contratto tipo locale", definito sulla base del modello allegato al D.M. 16/01/2017, per "le proprietà individuali" e per "le grandi proprietà" del presente Accordo Territoriale.

Il contratto tipo prevede anche le modalità di designazione dei componenti la Commissione di conciliazione stragiudiziale, come definite con la clausola richiamata all'art. 10 del presente Accordo Territoriale.

Ferma l'ipotesi di recesso legale per "gravi motivi" le parti potranno anche pattuire un'ipotesi di recesso convenzionale del conduttore dal contratto - dandosene preavviso a mezzo lettera raccomandata al locatore, almeno due mesi prima - allorquando si determinasse per il recedente l'interruzione degli studi prima della data di scadenza della locazione.

CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO INTEGRATIVO

Art. 29. Canone Alloggio Sociale

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. 30. Definizione Canone di Locazione

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 dagli Allegati A e B del presente Accordo.

Art.31. Oneri Accessori

Per gli oneri accessori si applica quanto previsto dall'articolo 4 di cui al D.M. 16 gennaio 2017.

Art. 32. Applicazione Tabella Oneri Accessori

Per i contratti regolati dal presente Accordo Territoriale è applicata la Tabella degli oneri accessori di cui all'Allegato G.

Art. 33. Adesione all'accordo

In ottemperanza a quanto disposto alla nota del M_INF-ABIT (Direzione Generale per la Condizione abitativa) prot. 24-03/01/2019, la richiesta di adesione al presente Accordo depositato a codesto ente da parte delle Organizzazioni di inquilini e della proprietà edilizia, firmatarie della convenzione del 25.10.2016, è condivisa dai sottoscrittori di detto accordo.

RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO

Art. 34. Rinnovo Accordo

Il presente Accordo Territoriale, che avrà la durata di tre anni a decorrere dalla data del suo deposito presso il Comune di Piedimonte Matese (CE), 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 Piedimonte Matese (CE) 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 la città di Piedimonte Matese (CE);

-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:

Allegato A: Fasce di oscillazione del Comune di Piedimonte Matese (CE)
Allegato B: Elementi oggettivi per la determinazione del canone
Allegato C: Scheda riepilogativa
Allegato D: Attestazione Unilaterale
Allegato E: Attestazione Bilaterale
Allegato F: Modulo di richiesta
Allegato G: Tabella oneri e accessori

D.M. 16 gennaio 2017

ALLEGATO A

VALORI DEI CANONI MINIMI E MASSIMI DETERMINATI PER LE AREE OMOGENEE IN CUI E' STATO SUDDIVISO IL TERRITORIO DEL COMUNE DI PIEDIMINTE MATESE (CE)

Individuatesi le **n. 3 (tre) aree omogenee, e** tenuto conto dei valori correnti di mercato, i valori, minimi e massimi, del canone annuo € / mq., per ciascuna delle n. 3 aree omogenee sono definiti, nelle misure seguenti:

Area 1 – B4 Centro Storico
D7 Sepicciano

canone minimo	€ 16,00 al mq.
canone massimo	€ 24,00 al mq.

Area 2 – B5 Centro Urbano
D5 Case Sparse della Piana di Alife

D6 Case Sparse Direzione S. Potito Sannitico

canone minimo	€ 18,00 al mq.
canone massimo	€ 28,00 al mq.

Area 3 – D4 Espansione Sud – S.S. 158 – Via A. Moro

canone minimo	€ 18,00 al mq.
canone massimo	€ 28,00 al mq.

1. -Nell'ipotesi in cui un immobile ricada in un'area per la quale l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate non abbia indicato valori commerciali, si prendono a riferimento quelli propri dell'area omogenea meno onerosa.
2. -Per i contratti di durata superiore a tre anni le parti potranno aumentare il canone, definito secondo i parametri di cui agli allegati A), e B), in ragione del 2% per ogni anno di ulteriore durata, ma entro un limite massimo del 12% del valore iniziale.
3. -Per le tipologie di contratti ordinari 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.
4. -Per i contratti transitori ordinari 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 sia allegato al contratto tipo l'elenco descrittivo dei beni concessi in uso.
5. -Per tutte le tipologie di contratti (ordinari, transitori e per studenti universitari) i canoni concordati, d'intesa tra le parti, potranno essere incrementati fino ad un massimo del 30% per immobili <<*compresi nelle zone di maggior interesse commerciale*>> laddove individuate.
6. -Per gli immobili forniti di ampia e libera veduta, o di particolari caratteristiche tipo: Piscine, Campi Attrezzati per la pratica sportiva, potranno essere incrementati fino ad un massimo del 10%.
7. -Per unità immobiliari con superfici interne calpestabili inferiori ai mq. 80, computate col criterio previsto dall'allegato B), le parti potranno concordare un aumento del canone, definito mediante l'applicazione di criteri stabiliti negli allegati A) e B), nella misura massima ricavata dalla differenza tra la superficie di 80 mq. e la superficie dell'alloggio con un aumento percentuale inversamente proporzionale alla dimensione dell'immobile; il tutto come dallo schema esemplificativo qui di seguito riportato:
   da mq. 35 a mq. 36 - aumento del 44%
   da mq. 36 a mq. 37 - aumento del 43%
   da mq. 37 a mq. 38 - aumento del 42%
   e così seguito fino ad 80 mq. dove l'aumento percentuale sarà pari a zero. Comunque la percentuale di aumento del canone di cui al presente punto non potrà essere superiore al 50 %.
8. -Per le unità immobiliari superiori a mq. 130 le parti potranno concordare una riduzione fino al 30% del valore del canone.

9. -Il valore dei canoni concordati definiti con le modalità degli artt. 2, 3, 4, 5 e 6 e dagli allegati A), B) e del presente accordo territoriale potranno essere ridotti, d'intesa tra le parti, fino al massimo del 30% del valore del canone.
   All'inizio del terzo anno di durata della convenzione -e sempre che le Organizzazioni non avranno diversamente stabilito con apposito accordo integrativo da stipularsi entro il termine del 30 luglio di ciascun anno- i valori minimi e massimi definiti per ciascun area saranno aggiornati, anno per anno, nella misura massima del 75% della variazione di aumento, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi rispetto all'anno precedente, con riferimento alla data del 30 giugno, e potranno essere adottati per la stipula di nuovi contratti nell'anno di riferimento.

   Si precisa che per le strade non presenti nella cartografia dei valori OMI si fa riferimento a strade limitrofe all'interno della stessa zona omogenea.

ALLEGATO "B"

PARTE PRIMA

VALORI DI OSCILLAZIONE DEI CANONI ALL'INTERNO DELLE FASCE

ELEMENTI CARATTERISTICI

1) ascensore (la caratteristica si intende comunque presente per le unità immobiliari ubicate non oltre il terzo piano, anche in assenza di ascensore)
2) doppi servizi
3) aree e spazi liberi di uso comune
4) balcone sporgente o terrazzo
5) riscaldamento autonomo/centralizzato
6) area verde di pertinenza o piano attico
7) impianto di condizionamento
8) servizio di portierato
9) stabile o unità immobiliare ultimati o completamente ristrutturati negli ultimi dieci anni
10) sistema di sicurezza o di allarme interno
11) videocitofono
12) antenna centralizzata o impianto satellitare centralizzato
13) stato di manutenzione ottimo
14) porta blindata
15) infissi con doppio vetrocamera
16) classe energetica "A" - "B" - "C" - "D"
17) posto auto
18) cucina abitabile
19) struttura di superamento delle barriere architettoniche all'interno dell'unità immobiliare locata
20) WI-FI limitatamente per i contratti transitori e per studenti

1^ Fascia
VALORE DI OSCILLAZIONE DEL CANONE
dal 1% al 25% della banda di oscillazione minimo/massimo.
Caratteristiche oggettive per il posizionamento dell'unità immobiliare nella fascia;
- Unità immobiliare fino a tre dei venti elementi caratteristici sopra elencati

2^ Fascia
VALORE DI OSCILLAZIONE DEL CANONE
dal 26% al 50% della banda di oscillazione minimo/massimo.
Caratteristiche oggettive per il posizionamento dell'unità immobiliare nella fascia;
- Unità immobiliare con almeno quattro dei venti elementi caratteristici sopra elencati.

3^ Fascia
VALORE DI OSCILLAZIONE DEL CANONE
dal 51% al 75% della banda di oscillazione minimo/massimo.
Caratteristiche oggettive per il posizionamento dell'unità immobiliare nella fascia;
- Unità immobiliare con almeno cinque dei venti elementi caratteristici sopra elencati.

4^ Fascia
VALORE DI OSCILLAZIONE DEL CANONE
dal 76% al 100% della banda di oscillazione minimo/massimo.
Caratteristiche oggettive per il posizionamento dell'unità immobiliare nella fascia
- Unità immobiliare con almeno sei dei venti elementi caratteristici sopra elencati.

Per la determinazione del canone nell'ambito della fascia di riferimento, individuata in base agli elementi caratteristici dell'unità immobiliare, le parti in sede di contrattazione, dovranno tenere conto dello stato di conservazione, affaccio, soleggiamento, panoramicità, classe energetica e adeguamento impianti a norma, dell'unità immobiliare e del fabbricato, cosicché dal valore più basso, legato alla condizione "scadente", perverranno ad un valore medio/basso, legato alla condizione "mediocre", ad un valore medio/alto, legato alla condizione "normale", e ad un valore massimo, legato alla condizione "ottimo, pronto all'uso".
Quando l'unità immobiliare è inserita nella classe energetica "A", documentata dall'Attestazione di Prestazione Energetica, denominata A.P.E., rilasciata dopo la data dell'1.1.2013, la fascia di appartenenza sarà comunque la quarta.
In ogni caso, per l'inserimento nella quarta fascia (dal 76% al 100%), le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare e del fabbricato dovranno essere almeno "buone"; mentre, per l'ipotesi in cui non vi fossero tutte le caratteristiche richieste, il canone andrà concordato con riferimento al minimo della quarta fascia.

PARTE SECONDA

CALCOLO DELLA SUPERFICIE PER LA QUANTIFICAZIONE DEL CANONE.

Le superfici da considerarsi ai fini della quantificazione del canone –con una tolleranza del cinque per cento in più o in meno - sono:

a) quella residenziale, calcolata in relazione alla superficie utile calpestabile;

b) quella non residenziale, calcolata nelle seguenti misure percentuali:

1) box auto	60% di quella utile calpestabile;
2) balconi, terrazze, cantine	25% di quella utile calpestabile;
3) posto auto coperto	50% di quella assegnata;
4) posto auto scoperto	40% di quella assegnata;
5) superficie scoperta uso esclusivo	20% di quella destinata;
6) superficie condominiale a verde	10% dei millesimi di proprietà.

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

Contratto abitativo: ___+2 anni Studenti universitari:____mesi Transitorio:____mesi

Locazione: ☐ Intera ☐ Parziale

PARTE LOCATRICE: _____

PARTE CONDUTTRICE: _____

IMMOBILE:_____

DATI CATASTALI: _____

Calcolo della superficie convenzionale:

Superficie calpestabile appartamento = mq.____,	Box auto: mq.____,__x 0,60 = mq.____,
Posto auto scoperto: mq____,__ x 0,40 = mq.____,	Posto auto coperto: mq.____,__ x 0,50= mq.____,
Balconi,terrazze,cantine e simili: mq.____,__x 0,25 = mq.____,	Sup. a verde condominiale: mq. __,__ x MM di proprietà: mm____,__/1000 x 0,10 = mq.____,
Sup.scoperta godimento esclusivo: mq.__,__x 0,20 = mq.__,__	
	Totale superficie = mq____,

AREA OMOGENEA: _____ **VALORE MIN: €___,00** **VALORE MAX: €___,00**

ELEMENTI CARATTERISTICI:

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

TOTALE ELEMENTI: _ **FASCIA: ___** **A) VALORE ANNUO CONCORDATO: €/mq____,**

Maggiorazioni e/o Riduzioni del valore al mq annuo:
1) ammobiliato: + __,__% (per studenti e uso abitativo max 15%, uso transitorio max 20%)= + € __,__;
2) durata anni :___+ 2 =____,__% (max 12%)= + € __,__;
3) veduta libera: +__,__%(max 10%)= + € __,__;
4) zona di maggior interesse commerciale: +__,__% (max + 30 %)= + € __,__;
5) superficie immobile inferiore a 80 mq: +__,__ % = + €__,__;
6) superficie superiore a 130 mq: - __,__% (Riduzione max 30%)= € __,__;
7) variazione consensuale ex art. 9 dell'allegato A -__,__% (Riduzione max 30%)= € - __,__;

B) TOTALE COEFFICIENTI CORRETTIVI: +/- __,__% = €/mq. +/- __,__

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

CALCOLO DEL CANONE				
	Val. annuo applicato €/mq.	Sup. locata Mq.	Canone annuo €	Canone mensile €
Canone pattuito				

Le parti dichiarano sotto la propria responsabilità, civile e penale, che i valori e le caratteristiche sopra riportate corrispondono all'effettivo stato attuale dei luoghi. Il calcolo del canone è stato effettuato sulla base dei dati forniti dalle parti.
(Luogo di sottoscrizione del contratto),___. .____

PARTE LOCATRICE_____ PARTE CONDUTTRICE _____

ALLEGATO D

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

L'Organizzazione_____, firmataria dell'Accordo territoriale per il Comune di_____del __.__.2019 e depositato il __.__.2019 al prot. numero_____, in persona di_____,

PREMESSO CHE

il Sig._____C.F. dichiarato: _____residente in_____alla Via/P.za_____n.____nella qualità di locatore/conduttore dell'immobile/porzione di immobile sito in_____alla Via/P.za_____n.____, scala ____, piano____, interno____, con contratto di natura_____della durata di_____stipulato con il Sig. _____ C.F. dichiarato:_____residente in_____alla Via/P.za_____n.__, il __.__.__ e con decorrenzadal __.__.__ , per un canone annuale di €uro __.__,__ , ha presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16/01/2017, dichiarando, sotto la sua responsabilità civile e penale, i seguenti elementi:

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

Elementi caratteristici	Ascensore, doppi servizi, aree e spazi liberi di uso comune, balcone sporgente o terrazzo, riscaldamento autonomo/centralizzato, area verde di pertinenza o piano attico, impianto di condizionamento, servizio di portierato, stabile o unità immobiliare ultimati o completamente ristrutturati negli ultimi dieci anni, sistema di sicurezza o di allarme, videocitofono, antenna centralizzata o impianto satellitare, stato di manutenzione ottimo, porta blindata, infissi con doppi vetri, classe energetica: A B C D, posto auto, cucina abitabile, struttura di superamento delle barriere architettoniche all'interno dell'unità immobiliare locata, Wi-fi (contratti transitori, studenti universitari).

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

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

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

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

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

ATTESTA

che i contenuti economici e normativi del contratto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale vigente per il Comune di_____depositato in data __.__.____al protocollo numero_____.

Il presente attestato, richiesto dalla parte, viene rilasciato per gli usi consentiti.

Luogo di emissione, lì __.__.____

Il dichiarante

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____del_ _ _____depositato il _ _ _____al protocollo _____

PREMESSO CHE

A) il Sig.____C.F. dichiarato_____residente in____alla Via/P.za____n.____nella qualità di locatore/conduttore dell'immobile/porzione di immobile sito in____alla Via/P.za ____n.____, scala __, piano __, int. __, con contratto di natura ____della durata di____stipulato con il Sig.____C.F. dichiarato_____residente in ____alla Via/P.za ____n. il _ _ _____ e con decorrenza dal _ _ _____ , per un canone annuale di €uro _ _ _ , _ _ , 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. dichiarato_____residente in____alla Via/P.za____n.____ nella qualità di parte locatrice e il Sig.____C.F. dichiarato____residente in____alla Via/P.za ____n.____ nella qualità di parte conduttrice dell'immobile/porzione di immobile sito in_alla Via/P.za_n._, scala_, piano_, int_, con contratto di natura ____ della durata di _ _ _____stipulato il _ _ _____e con decorrenza dal _ _ _____, per un canone annuale di €uro _ _ _ , _ _ , 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 sup	*= mq____,__*

Elementi caratteristici	Ascensore, doppi servizi, aree e spazi liberi di uso comune, balcone sporgente o terrazzo, riscaldamento autonomo/centralizzato, area verde di pertinenza o piano attico, impianto di condizionamento, servizio di portierato, stabile o unità immobiliare ultimati o completamente ristrutturati negli ultimi dieci anni, sistema di sicurezza o di allarme, videocitofono, antenna centralizzata o impianto satellitare, stato di manutenzione ottimo, porta blindata, infissi con doppi vetri, classe energetica: A B C D, posto auto, cucina abitabile, struttura di superamento delle barriere architettoniche all'interno dell'unità immobiliare locata, Wi-fi (contratti transitori, studenti universitari).

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

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

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

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

Tutto ciò premesso, le Organizzazioni____e____, 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. numero ____

Il presente attestato, richiesto dalle parti, viene rilasciato per gli usi consentiti.

Luogo di emissione, lì _ _ _____

A) Il dichiarante l'Organizzazione l'Organizzazione

o, in alternativa, in caso di richiesta congiunta:

B) Il dichiarante l'Organizzazione

Il dichiarante 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/p.za____n.____, sc. ____ , int.____ , cap_____ , mail / pec_____, telefono , cellulare , conduttore/locatore diimmobile sito all'indirizzo di residenza sopra indicato, ovvero in___alla via/p.za____n. ___, sc. ___, int.____, cap _____, con contratto di locazione abitativa:

ϒ agevolato;
ϒ transitorio;
ϒ studenti universitari,
ϒ ex art. 2, comma 1, L. 431/98;
ϒ ex art. 23 D.L. 133/2014, come convertito in legge (Rent to buy);
ϒ 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/p.za_____n. ____ , sc. ____ , int. ____ , cap _____ , al canone mensile di €uro _____

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

ϒ interpretazione del contratto;
ϒ esecuzione del contratto;
ϒ attestazione della rispondenza del contratto all'accordo di riferimento;
ϒ canone di locazione;
ϒ oneri accessori;
ϒ variazione dell'imposizione fiscale sull'immobile;
ϒ sopravvenienza di elemento che incide sulla congruità del canone;
ϒ cessazione della locazione;
ϒ condizione e manutenzione dell'immobile;
ϒ funzionamento degli impianti e servizi;
ϒ regolamento condominiale;
ϒ 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. 16.01.2017, 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

TABELLA ONERI ACCESSORI
RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE

AMMINISTRAZIONE

Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile		C
Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali	L	

ASCENSORE

Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni		C
Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti	L	
Adeguamento alle nuove disposizioni di legge	L	
Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione		C
Ispezioni e collaudi		C

AUTOCLAVE

Installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico ecc.)	L	
Manutenzione ordinaria		C
Imposte e tasse di impianto	L	
Forza motrice		C
Ricarico pressione del serbatoio		C
Ispezioni, collaudi e lettura contatori		C

IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO E SPECIALI

Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione	L	
Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione		C
Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme	L	
Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme		C
Installazione e sostituzione dei citofoni e videocitofoni	L	
Manutenzione ordinaria dei citofoni e videocitofoni		C
Installazione e sostituzione di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	L	
Manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili		C

IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA

Installazione e sostituzione degli impianti	L	
Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti	L	
Manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario		C
Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale		C
Lettura dei contatori		C
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua		C

IMPIANTI SPORTIVI

Installazione e manutenzione straordinaria	L	
Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari ecc.)		C
Consumo di acqua per pulizia e depurazione; acquisto di materiale per la manutenzione ordinaria (es.: terra rossa)		C

IMPIANTO ANTINCENDIO

Installazione e sostituzione dell'impianto	L	
Acquisti degli estintori	L	
Manutenzione ordinaria		C
Ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi		C

IMPIANTO TELEVISIVO

Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato	L	
Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato		C

PARTI COMUNI

Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico	L	
Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico		C
Manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari	L	
Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastrici solari		C
Manutenzione straordinaria della rete di fognatura	L	
Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disotturazione dei condotti e pozzetti		C
Sostituzione di marmi, corrimano, ringhiere	L	
Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni		C
Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni		C
Installazione e sostituzione di serrature	L	
Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati		C
Installazione di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo	L	
Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo		C

PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO

Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti	L	
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti		C
Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario		C
Rifacimento di chiavi e serrature		C
Tinteggiatura di pareti		C
Sostituzione di vetri		C
Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità e del cavo e dell'impianto citofonico e videocitofonico		C
Verniciatura di opere in legno e metallo		C
Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento	L	

PORTIERATO

Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.	L 10%	C 90%
Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel c.c.n.l.	L 10%	C 90%
Manutenzione ordinaria della guardiola	L 10%	C 90%
Manutenzione straordinaria della guardiola	L	
Materiale per le pulizie		C

PULIZIA

Spese per l'assunzione dell'addetto	L	

Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.		C
Spese per il conferimento dell'appalto a ditta	L	
Spese per le pulizie appaltate a ditta		C
Materiale per le pulizie		C
Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia	L	
Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia		C
Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie		C
Disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti		C
Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva		C
Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori	L	
Sacchi per la per raccolta dei rifiuti		C

SGOMBERO NEVE

Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso	C

LEGENDA:

L = Locatore
C = Conduttore

Letto, confermato e sottoscritto.

Caserta, lì __ maggio 2023

Le Associazioni della Proprietà Edilizia	Le Associazioni Sindacali dei Conduttori
CONFEDILIZIA – Sede prov.le di Caserta Il Presidente Avv. Mario Carnielli	**S.U.N.I.A.** Il Segretario Provinciale Caserta Sig. Ciro Cortese
A.P.P.C. Il Segretario Provinciale Avv. Davide Natale	**S.I.C.E.T. - CISL** Il Segretario Provinciale Avv. Gennaro Mariano delli Paoli
FEDERPROPRIETÀ CASERTA Il Presidente Avv. Mariarosaria Sacco	**U.N.I.A.T.** Il Responsabile Provinciale Caserta Sig. Alfonso Ventrone
U.P.P.I. - Caserta Il Presidente Avv. Pasquale Garofano	**ASSOCASA** Il Commissario Sig. Luigi Rispoli
CONFAPPI Il Segretario Provinciale Avv. Giovanni Gargiulo	**FEDER.CASA** Il Segretario Provinciale Dott. Giulio Carfora
CONFABITARE Il Presidente Provinciale Ing. Carlo Mungiguerra	**A.N.I.A.** Il Presidente Provinciale Dott. Adolfo De Petra
A.S.P.P.I. – Caserta Il presidente Provinciale Dott.ssa Miryam Tedesco & DELEGA	
UNIONCASA CASERTA P.D. Il Presidente Provinciale Dott.ssa Raffaella Ilaria Dell'Aversano	