

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 VITULAZIO (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. 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.

6569

ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI VITULAZIO (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.

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 Ferrarecche 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 - CONFESAL** - 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 **FEDERPROPRIETA' 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

L'ambito di applicazione del presente "Accordo Territoriale", per i contratti in epigrafe, è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di Vitulazio (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 **2 (due)** 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 Vitulazio, 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.

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" nel territorio amministrativo del Comune di Vitulazio non può estendersi ai contratti di locazione "transitori ordinari", dal momento 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 7.646 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.

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 Vitulazio, che, ai sensi dell'art.3 comma 1 del D.M. 16 gennaio 2017, è comune 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

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 Vitulazio, 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 Vitulazio 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 Vitulazio;

ALLEGATO A

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

Individuatesi le **n. 2 (due) aree omogenee**, e tenuto conto dei valori correnti di mercato, i valori, minimi e massimi, del canone annuo € / mq., per ciascuna delle n. 2 aree omogenee sono definiti, nelle misure seguenti:

Area 1 - B3 Centrale – Centro storico

canone minimo	€ 19,00 al mq.
canone massimo	€ 28,00 al mq.

Area 2 - B4 Centrale – Centro urbano

canone minimo	€ 25,00 al mq.
canone massimo	€ 37,00 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

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.

ALLEGATO C
SCHEDA RIEPILOGATIVA DEL CANONE CONCORDATO – COMUNE DI _____

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

Contratto abitativo: __ anni Studenti universitari: __ mesi Transitorio: __ mesi

Locazione: Intera Parziale

Parte locatrice: _____ C.F. dichiarato _____

Parte conduttrice: _____ C.F. dichiarato _____

Immobile sito in: _____ (____) _____, scala __, piano __°, interno __

Dati catastali: N.C.E.U. di Caserta, Comune _____, Fg. __, P.IIa __, Sub. __, Cat. A/__, Rend. € _____

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	mq	_____
Sup. scoperta godimento esclusivo: mq _____ x 0,20 =	mq	_____	MM di proprietà: mm _____ /1000 x		
Totale superficie =				mq	_____

AREA OMOGENEA: __ VALORE MIN: € __,00 VALORE MAX: € __,00

ELEMENTI CARATTERISTICI:

1) <input type="checkbox"/> ascensore	11) <input type="checkbox"/> videocitofono
2) <input type="checkbox"/> doppi servizi	12) <input type="checkbox"/> antenna centralizzata o impianto satellitare
3) <input type="checkbox"/> aree e spazi liberi di uso comune	13) <input type="checkbox"/> stato di manutenzione ottimo
4) <input type="checkbox"/> balcone sporgente o terrazzo	14) <input type="checkbox"/> porta blindata
5) <input type="checkbox"/> riscaldamento autonomo/centralizzato	15) <input type="checkbox"/> infissi con doppi vetri
6) <input type="checkbox"/> area verde di pertinenza o piano attico	16) <input type="checkbox"/> classe energetica: <input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> C <input type="checkbox"/> D
7) <input type="checkbox"/> impianto di condizionamento	17) <input type="checkbox"/> posto auto
8) <input type="checkbox"/> servizio di portierato	18) <input type="checkbox"/> cucina abitabile
9) <input type="checkbox"/> stabile o unità immobiliare ultimati o completamente ristrutturati negli ultimi dieci anni	19) <input type="checkbox"/> struttura di superamento delle barriere architettoniche all'interno dell'unità immobiliare locata
10) <input type="checkbox"/> sistema di sicurezza o di allarme	20) <input type="checkbox"/> Wi-fi (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 = __,00 % (max +12%) = + € __, __ ;
- 3) veduta libera: + _____ % (max +10%) = + € __, __ ;
- 4) zona di maggior interesse commerciale: + _____ % (max +30%) = + € __, __ ;
- 5) superficie immobile inferiore a 80 mq: + _____,00 % (max +50%) = + € __, __ ;
- 6) superficie superiore a 130 mq: - _____ % (max -30%) = - € __, __ ;
- 7) riduzione ex art. 9 dell'allegato A: - _____ % (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.

_____, li ____.

PARTE LOCATRICE _____

PARTE CONDUTTRICE _____

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/conduuttore 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 Euro ____, ha presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16/01/2017, dichiarando, sotto la sua responsabilità civile e penale, i seguenti elementi:

o, in alternativa, in caso di richiesta congiunta:

B) il Sig. ____ C.F. 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 Euro ____, hanno presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16/01/2017, dichiarando, sotto la loro responsabilità civile e penale, i seguenti elementi:

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

<i>Elementi caratteristici</i>	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).
--------------------------------	---

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

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

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

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

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, li ____

A) Il dichiarante

l'Organizzazione

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 di immobile sito all'indirizzo di residenza sopra indicato, ovvero in ___ alla via/p.za ___ n. ___, sc. _____, int. ___, cap _____, con contratto di locazione abitativa:

- agevolato;
- transitorio;
- studenti universitari,
- ex art. 2, comma 1, L. 431/98;
- ex art. 23 D.L. 133/2014, come convertito in legge (Rent to buy);
- altro _____

sottoscritto in data _____._____._____ e registrato in data _____._____._____ per la durata di ___ anni/mesi con il locatore/conduttore Sig./Sig.ra/Soc. _____, C.F. _____ residente in _____ alla via/p.za _____ n. ___, sc. _____, int. ___, cap _____, al canone mensile di Euro _____

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

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

e fa presente quanto segue (da descrivere obbligatoriamente): _____

CHIEDE

alla Organizzazione dei conduttori/Organizzazione della proprietà edilizia _____ quale firmataria dell'Accordo Territoriale sottoscritto ai sensi art. 2, comma 3, L. 9 dicembre 1998, n. 431 e del D.M. 16/01/2017, depositato in data _____._____._____ presso il Comune di _____ che, valutata l'ammissibilità della presente istanza ed indicato il negoziatore, proceda ai successivi adempimenti previsti dall'art. 3 del Regolamento di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale allegato E) al citato D.M. 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.

_____ li _____

Firma _____

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

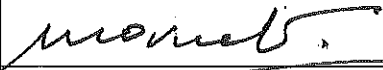
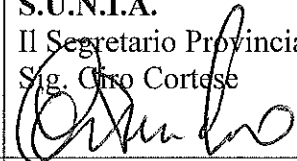
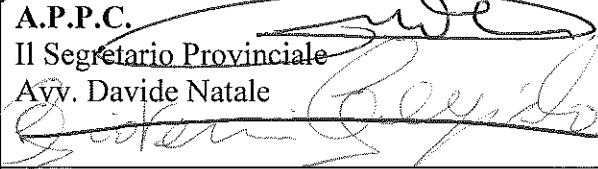
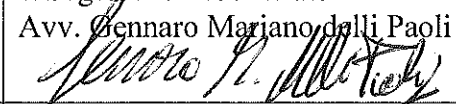
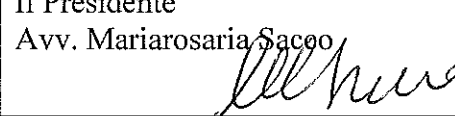
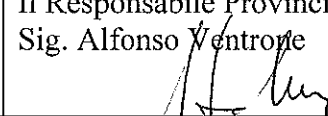
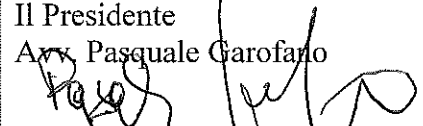
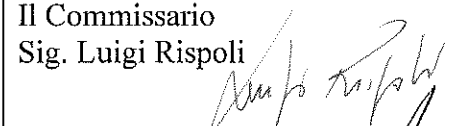
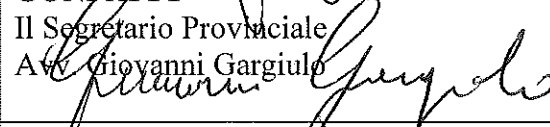
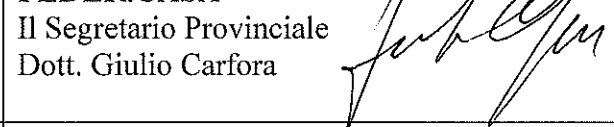
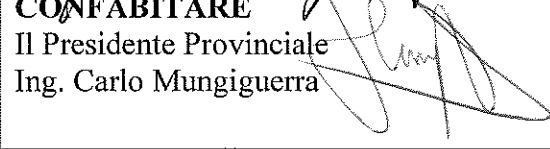

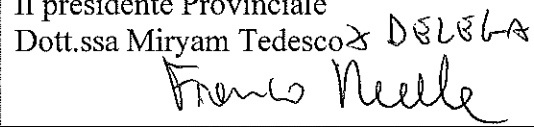
Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.	L 10%	C 90%
Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel c.c.n.l.	L 10%	C 90%
Manutenzione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

Letto, confermato e sottoscritto.

Caserta, li __ 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. Cirro Cortese 
A.P.P.C. Il Segretario Provinciale Avv. Davide Natale 	S.I.C.E.T. - CISL Il Segretario Provinciale Avv. Gennaro Mariano d'Alì 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.I. – Caserta Il presidente Provinciale Dott.ssa Miryam Tedesco & DELEBA 	
UNIONCASA CASERTA P.D. Il Presidente Provinciale Dott.ssa Raffaella Ilaria Dell'Aversano 