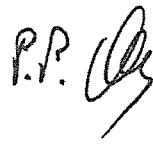
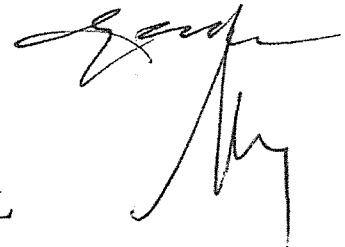


P.P. 

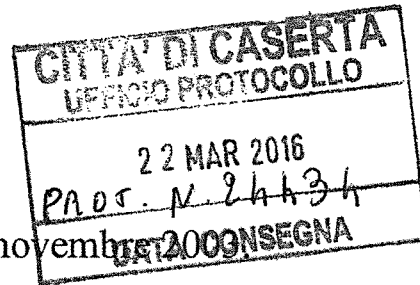


ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI CASERTA

ai sensi art. 2, comma 3, Legge 09/12/1998, n. 431 e D.M. 30/12/2002

In attuazione:

- della L. 9 dicembre 1998, n. 431;
- del D.M. 30 dicembre 2002;
- della deliberazione del C.I.P.E. del 13 novembre 2009





Premesso che:

la L. 9 dicembre 1998, n. 431, concernente la disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo, all'art. 2, comma 3, prevede, fra l'altro, che si possono stipulare contratti di locazione, definendo il valore del canone e la durata del contratto, in appositi accordi sottoscritti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative, quali firmatari della convenzione nazionale e riconosciuti al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, utilizzando contratti tipo definiti a livello locale.

Considerato che:

- le caratteristiche urbanistiche e territoriali all'interno delle "zone" in cui è stato suddiviso il territorio comunale e definite nel presente accordo, sono di sostanziale omogeneità nel rispetto dei principi enunciati dalla suddetta legge (e non evidenziano // evidenziando tuttavia - cosa di cui si dovrà tenere conto in sede negoziale -) zone di particolare pregio o di particolare degrado.

Tutto ciò premesso e richiamato, l'anno 2016, il giorno 22 del mese di Febbraio, in Città di Caserta



TRA

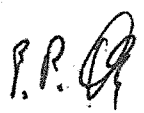
1) LE ORGANIZZAZIONI DEI CONDUTTORI:

- il **S.U.N.I.A. (Sindacato Nazionale Inquilini ed Assegnatari) - Federazione Provinciale di Caserta**, con sede in Caserta alla Via De Martino n. 14, in persona del Segretario Provinciale, Sig. **Ciro Cortese**, nato a Maddaloni (CE) il 28.05.1960;
- 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 a Caserta il 21.03.1972;
- l' **U.N.I.A.T. (Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio) - Territoriale Caserta**, con sede in Caserta, alla Via Renella n°56, in persona del Segretario Provinciale, **Sig. Alfonso Ventrone**, nato a Maddaloni l'08.06.1958;
- l' **ASSOCASA (Associazione Sindacale Nazionale degli Inquilini e degli Assegnatari per la Casa, l'Ambiente ed il Territorio)** con sede in Caserta, alla Via Vivaldi n. 51, in persona del Segretario Provinciale **Sig. Gustavo Celentano**, nato a Napoli, il 23/06/1941;

E

2) LE ORGANIZZAZIONI DELLA PROPRIETA' EDILIZIA:

- la **CONFEDILIZIA - Sede di Caserta**, con sede in Caserta, alla Piazza Vanvitelli n. 25, in persona del Presidente Provinciale **Avv. Giancarlo Carnielli**, nato a Ceggia (VE) il 16.09.1944;
- 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 a Nocera Inferiore (SA)

3
P.P. 
il 07.05.1969;

- la **FEDERPROPRIETA' CASERTA** (Federazione Nazionale Proprietà Edilizia) alla Via Battistessa n. 11, in persona del Presidente Provinciale Avv. Giovanni Bellucci, nato a Cerreto Sannita (BN) il 23.02.1922;

- l' **U.P.P.I. (Unione Piccoli Proprietari Immobili)**, con sede in Caserta Piazza Alfonso Ruggiero n. 3, in persona del Presidente Avv. Pasquale Garofano, nato a Guardia Sanframondi (BN) il 29.01.1950;

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

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. 30/12/2002)

ART. 1. Ambito di applicazione

L'ambito di applicazione del presente "Accordo Territoriale", per i contratti in epigrafe, è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Caserta (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 6 (Sei) aree omogenee (come individuate nell'Allegato B).



ART. 3. Valori di riferimento

I "valori di riferimento", minimo e massimo, dei canoni di locazione per le aree omogenee - come individuate nell'Allegato B - in cui è diviso il territorio amministrativo del Comune di Caserta, sono definiti nelle misure riportate nell'Allegato B, ed espressi in €/mq. annui.

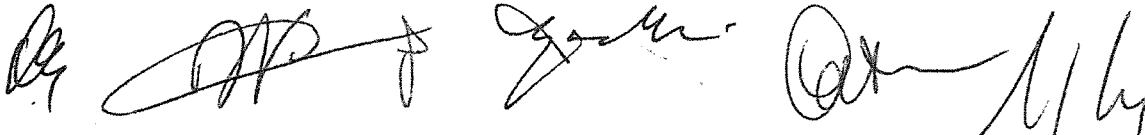
ART. 4. Determinazione del valore effettivo.

Per la determinazione del "valore effettivo" del canone di locazione sono definite 06 (sei) fasce di oscillazione dei canoni, costituite dalla differenza tra il valore massimo ed il valore minimo di ogni area omogenea di appartenenza, e sono fissati gli elementi oggettivi caratterizzanti ogni singola fascia, come indicati nell'Allegato C, parte prima.

Le parti contrattuali, individuata - in base alla zonizzazione di cui all'Allegato D - 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 C, parte seconda.

ART. 5. Grandi proprietà

Ai fini della previsione di cui al punto 5 dell'art. 1 del D.M. 30/12/2002 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.85 dell'11/4/2003), per i contratti stipulati con Compagnie Assicurative, Enti Privatizzati, ovvero soggetti giuridici o individuali detentori di grandi proprietà immobiliari, i canoni,

R.R. 

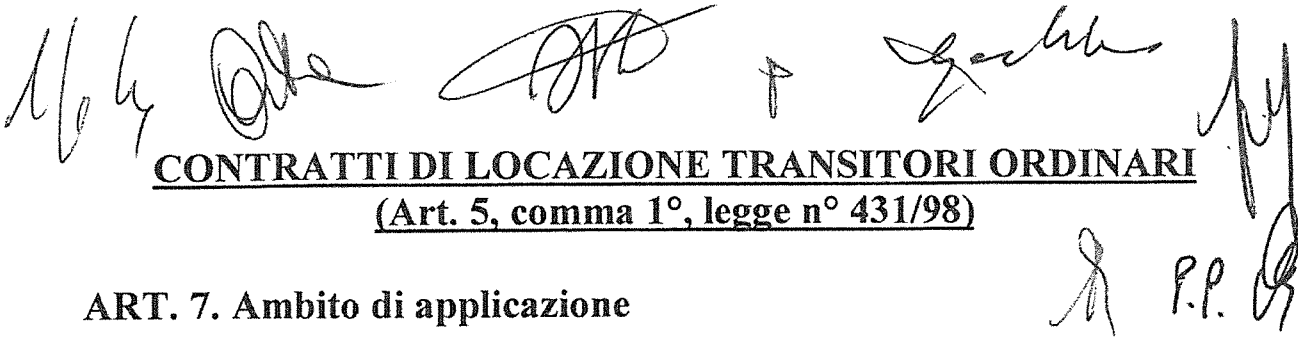
definiti con le modalità di cui agli artt. 2, 3 e 4, ed agli Allegati B e C del presente Accordo Territoriale, potranno essere ridotti d'intesa tra le parti sottoscrittrici dell'accordo integrativo, fino ad un massimo del 15% del valore concordato.

ART. 6. Commissione stragiudiziale conciliativa facoltativa

Il "contratto tipo locale" da utilizzarsi per la istituzione dei rapporti locativi in epigrafe - è definito sulla base del modello allegato al D.M. 30/12/2002, con la sola modifica, nei seguenti modi, della clausola "commissione conciliatrice":

"Ciascuna parte potrà adire, per ogni controversia che dovesse sorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo Territoriale, anche a riguardo del canone di locazione, la Commissione Stragiudiziale di Conciliazione composta da tre componenti, due scelti fra gli appartenenti alle rispettive Organizzazioni firmatarie dell'Accordo Territoriale, sulla base delle designazioni, rispettivamente del locatore e del conduttore, ed un terzo estraneo alle organizzazioni rappresentative, che svolgerà eventualmente funzioni di Presidente, sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati, ove gli stessi di comune accordo ritengano di nominarlo".

"In caso di variazione in più o in meno dell'imposizione fiscale gravante sull'unità immobiliare locata rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire la Commissione Stragiudiziale di Conciliazione di cui al punto precedente, la quale determinerà nel termine perentorio di 90 giorni, il nuovo canone, a valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga biennale, ovvero fino a nuova variazione."


CONTRATTI DI LOCAZIONE TRANSITORI ORDINARI
(Art. 5, comma 1°, legge n° 431/98)

ART. 7. 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 Caserta.

ART. 8. Modalità di determinazione del canone

Con riferimento all'art. 2, D.M. 30/12/2002 e D.M. 119/2006, 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 B e C del presente "Accordo Territoriale".

La durata dei contratti di locazione transitori ordinari non può essere inferiore a sei mesi e superiore a diciotto mesi.

ART. 9. Condizioni essenziali per la transitorietà del contratto

La transitorietà del contratto di locazione è giustificata:

a) per il locatore

1) se persona fisica, dall'esigenza di destinare l'immobile ad uso abitativo, proprio, del coniuge, dei genitori o dei figli per uno dei seguenti motivi:

- trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro;
- rilascio di immobile detenuto in locazione;
- esecuzione di lavori di ristrutturazione dell'immobile già posseduto o detenuto;
- trasferimento o inizio di attività artigianale o professionale;
- separazione personale;
- divorzio e cause equiparate;

P.R. 









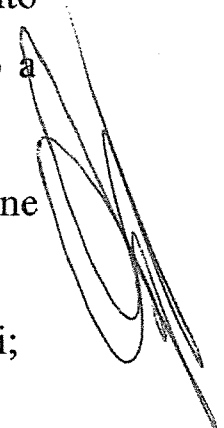
- rientro dall'estero;

2) se persona giuridica, (società, ente pubblico o con finalità pubblica, sociale, di culto, cooperativistica, mutualistica, assistenziale e culturale) dall'esigenza di destinare l'immobile all'esercizio delle attività dirette a perseguire le proprie finalità.

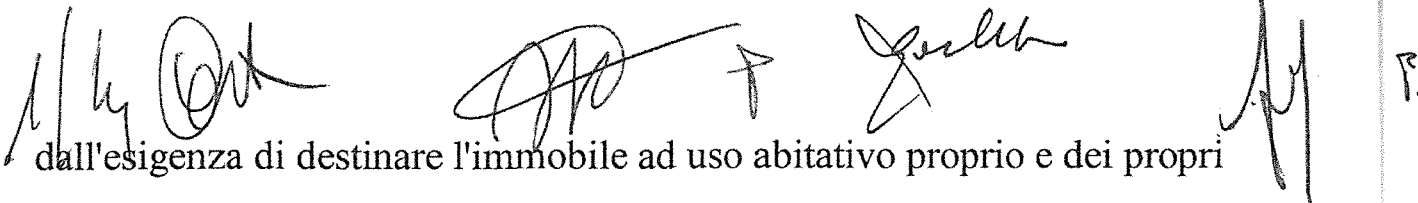
b) per il conduttore

1) se persona fisica dall'esigenza di abitare l'immobile per uno dei seguenti motivi:

- studio, inteso come necessità di frequenza di corsi temporanei, di approfondimento, di specializzazione, di ricerche o altro;
- lavoro, riferito anche ad attività di formazione ed avviamento professionale, sebbene non retribuiti, contratti di lavoro a termine o a tempo determinato in un Comune diverso da quello di residenza;
- salute e famiglia ovvero necessità di assistenza a familiari in Comune diverso da quello di residenza;
- acquisto di una abitazione che si renda disponibile entro diciotto mesi;
- separazione personale ovvero divorzio e cause equiparate;
- servizio civile;
- sfratto esecutivo con possibilità di reperimento di altro alloggio nell'ambito temporale di diciotto mesi;
- provvedimenti amministrativi, temporaneamente impeditivi dell'uso dell'alloggio di abituale residenza;
- inutilizzabilità dell'abitazione del conduttore per l'esecuzione di lavori di ristrutturazione.



2) se persona giuridica, (società, ente pubblico o con finalità pubblica, sociale, di culto, cooperativistica, mutualistica, assistenziale e culturale)



dall'esigenza di destinare l'immobile ad uso abitativo proprio e dei propri dipendenti.

Per la stipula di un contratto "transitorio ordinario" sarà sufficiente l'individuazione di una sola delle predette specifiche esigenze, anche se riferite al solo locatore o conduttore, sempreché siano certificate da idonea documentazione ovvero autocertificate dalla parte interessata.

In ogni caso potrà essere indicata una qualsiasi esigenza transitoria meritevole di tutela così come previsto dal D.M. 119/2006.

ART. 10. 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. 30/12/2002.

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 DI LOCAZIONE TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI

(art. 5, comma 2°, legge n° 431/98 e art. 3 D.M. 30/12/2002)



ART. 11. Ambito di applicazione

L'ambito di applicazione del presente "Accordo Territoriale", per i contratti transitori per studenti universitari, è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Caserta, sede di Università.

ART. 12. Modalità di determinazione del canone

Con riferimento all'art. 3, comma 4° del D.M. 30/12/2002, il canone dei contratti di locazione "transitori per studenti universitari" sarà concordato dai contraenti nell'ambito dei valori e dei criteri stabiliti dagli art. 2, 3 e 4 e dagli Allegati B e C del presente "Accordo Territoriale".

ART. 13. Contratto tipo locale

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. 30/12/2002.

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 due mesi prima - allorché si determinasse per il recedente l'interruzione degli studi prima della data di scadenza della locazione.

ART. 14. Oneri accessori, rivalutazione ISTAT e immodificabilità sostanziale del contratto tipo

Per tutti i contratti previsti dal presente "Accordo Territoriale":

Mary *Ant* *Pro* *↑* *Grechle*

- gli oneri accessori saranno ripartiti tra locatore e conduttore secondo il criterio indicato nella tabella ministeriale da richiamarsi nel contratto di locazione e che costituisce l'Allegato G del presente "Accordo Territoriale";


- il canone, all'inizio del secondo anno di durata contrattuale e su richiesta del locatore, potrà essere aggiornato, anno per anno, in ragione del 75% della variazione in aumento, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo, per le famiglie di operai ed impiegati intervenuta rispetto all'anno precedente;


- l'utilizzazione necessaria del "contratto tipo locale" per ogni locazione regolata dalla presente Convenzione si intende prevista in termini di immodificabilità sostanziale, cosicché modificazioni meramente formali non comporteranno l'inefficacia o l'invalidità del contratto.

ART. 15. Termini di validità dell'accordo locale


Il presente Accordo, che avrà la durata di anni tre a decorrere dalla data del suo deposito presso il Comune di Caserta, potrà formare oggetto, di intesa fra le parti, di revisione, anche prima della sua scadenza, nelle ipotesi in cui:

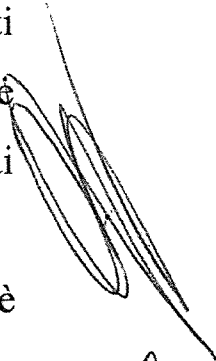
- a) siano deliberate dal Comune di Caserta specifiche aliquote IMU, TASI (ovvero IUC) per gli immobili concessi in locazione con contratto stipulato in base al presente Accordo Territoriale;
- b) siano modificate, con provvedimento legislativo, le agevolazioni fiscali previste dall'art. 8 della L. n°431/98;
- c) siano intervenute consistenti variazioni delle condizioni di mercato dei canoni di locazione per la città di Caserta;
- d) sia ritenuto necessario dalle parti stipulanti procedere ad una modifica


dell'Accordo stesso.


Il presente Accordo, dopo la scadenza triennale, resterà comunque in vigore fino alla stipula di altro, a seguito dell'emanazione di un nuovo decreto ministeriale di recepimento di Convenzione Nazionale sostitutiva di quella vigente dall'11/4/2003.

ART. 16. Disposizioni conclusive


Il presente accordo annulla e sostituisce i precedenti che non avranno più alcuna ragione di essere. Le eventuali agevolazioni riconosciute dall'Amministrazione Comunale avranno valore soltanto per i contratti di locazione stipulati sulla base del presente accordo per i quali le associazioni di categoria garantiscano la congruità del canone ai menzionati accordi territoriali.


Il presente "Accordo Territoriale" è composto di 12 (dodici) pagine, è suddiviso in 16 articoli con 04 (quattro) allegati, contraddistinti dalle lettere, B, C, D e G che formano parti integranti dell'Accordo stesso.

Letto, confermato e sottoscritto

Caserta, 21 marzo 2016

*

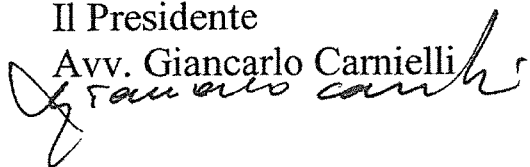
**Le Associazioni della Proprietà
Edilizia**

CONFEDILIZIA

Sede di Caserta

Il Presidente

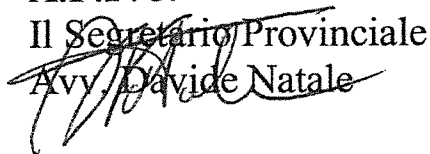
Avv. Giancarlo Carnielli



A.P.P.C.

Il Segretario Provinciale

Avv. Davide Natale



**FEDERPROPRIETA'
CASERTA**

Il Presidente

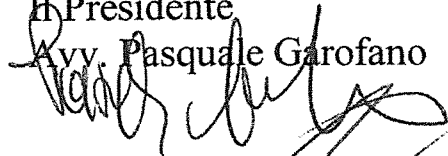
Avv. Giovanni Bellucci

P. Procura 

U.P.P.I. - CASERTA

Il Presidente

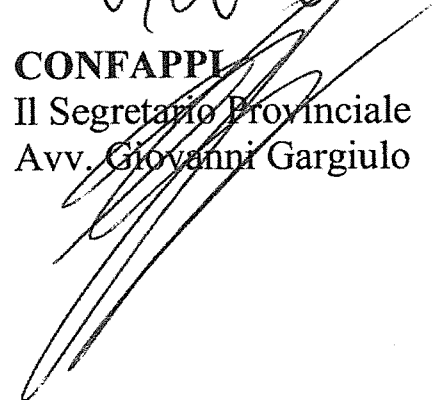
Avv. Pasquale Garofano



CONFAPPI

Il Segretario Provinciale

Avv. Giovanni Gargiulo

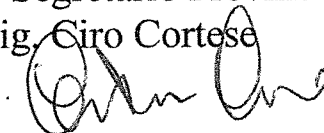


**Le Associazioni Sindacali dei
Conduttori**

S.U.N.I.A.

Il Segretario Provinciale Caserta

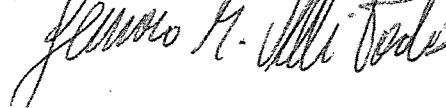
Sig. Giro Cortese



S.I.C.E.T.

Il Segretario Provinciale

Avv. Gennaro Mariano Delli Paoli



U.N.I.A.T.

Il Segretario Provinciale

Sig. Alfonso Ventrone



ASSOCASA

Il Segretario Provinciale

Dott. Gustavo Celentano

