

ACCORDO TERRITORIALE PER LA CITTA' DI NAPOLI

ai sensi dell'art. 2, comma 3°, Legge 9.12.98 n°431 e D.M 30/12/2002

Tra:

1) il Sunia (Sindacato Nazionale Inquilini ed Assegnatari) Federazione Provinciale di Napoli), con sede in Napoli, alla Via Arenaccia n. 29 , in persona del Segretario Provinciale, Avv. Antonio Giordano, nato a Roccapiemonte il 29.12.1953; il SICET (Sindacato Inquilini Casa e Territorio) della Provincia di Napoli, con sede in Napoli, alla Via Medina, 5, in persona del Segretario Provinciale, Sig. Alfonso Amendola, nato a S. Antonio Abate il 06/01/1952; l'UNIAT (Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio) Federazione della Provincia di Napoli, con sede in Napoli, a Piazza Immacolatella, 5, interno Porto Varco Pisacane, in persona del Presidente Regionale Sig. Aniello Estero, nato a Torre Annunziata il 16.08.1949; l'ASSOCASA(Associazione Sindacale Nazionale Degli Inquilini e Degli Assegnatari per la Casa, l'Ambiente ed il Territorio) con sede in Napoli, Via A. De Pace, 25 D, in persona del Segretario Provinciale Sig. Luigi Rispoli, nato a Napoli il 13/03/1960, e l'UNIONE INQUILINI con sede in Napoli alla Via Tribunali n.181 in persona del Segretario Provinciale Sig. Domenico Lopresto, nato a Napoli il 20/08/1959, da una parte, e

2) l'A.P.E. NAPOLI (Associazione della Proprietà Edilizia per la Provincia di Napoli - Confedilizia) con sede in Napoli, al Viale Gramsci, 17/B, in persona del Presidente, Avv. Prospero Pizzolla, nato a Napoli, il 7/09/1938; l'A.S.P.P.I. (Associazione Piccoli Proprietari Immobiliari) con sede in Napoli, alla via Marino Turchi, 19, in persona del Presidente Avv. Raffaello Lerro, nato a Napoli il 27.2.1950; l'A.P.P.C. (Associazione Piccoli Proprietari Case), con sede in Napoli alla Trav. Nuova Marina, n°8, in persona del Presidente Avv. Rocco Mastrangelo, nato a Foggia il 3.3.1956; l'U.P.P.I (Unione Piccoli Proprietari Immobili), con sede in Napoli, alla Via Toledo, 348, in persona del Presidente l'Avv.to Giacomo Carini, nato a S.Lucido (CS) il 28.08.1936 e la CONFAPPI (Confederazione Piccola Proprietà Immobiliare), con sede in Napoli, alla Via Armando Diaz, 8, in persona del Presidente Rag. Ernesto De Rosa, nato a Napoli il 01.09.1960, dall'altra parte

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

L'ambito di applicazione del presente "Accordo Territoriale", per i contratti in epigrafe, è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Napoli.

Art.2

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

Art.3

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

Art.4

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

Le parti contrattuali, individuata - in base ai dati catastali del fabbricato (sezione e foglio) - l'area urbana omogenea in cui è ubicato l'immobile, oggetto del rapporto locativo, e - in base

agli elementi di caratterizzazione - la fascia di oscillazione in cui questo si colloca, concorderanno il canone, tra il valore minimo ed il valore massimo attribuiti alla fascia di competenza, 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

Ai fini della previsione di cui al punto 5 dell' art. 1 del D.M. 30/12/2002 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.85 del 11/4/2003), per i contratti stipulati con Compagnie Assicurative, Enti Privatizzati, ovvero soggetti giuridici o individuali detentori di grandi proprietà immobiliari, i canoni, definiti con le modalità di cui agli artt. 2, 3 e 4, ed agli Allegati A), B) e C) del presente Accordo Territoriale, potranno essere ridotti, d'intesa tra le parti sottoscrittrici dell'accordo integrativo, fino ad un massimo del 40% del valore concordato.

Art.6

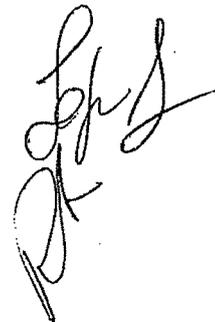
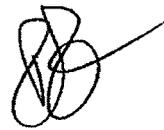
Il "contratto tipo " (Allegato D per "le proprietà individuali" e allegato D1 "per la grande proprietà") - da utilizzarsi per la istituzione dei rapporti locativi in epigrafe - è definito sulla base del modello allegato al D.M. 30/12/2002, con la sola modifica, nei modi seguenti, della clausola "commissione stragiudiziale di conciliazione";

"Ciascuna parte, per ogni controversia che dovesse sorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonchè in ordine all'esatta applicazione dell' "Accordo Territoriale" anche con riguardo al canone potrà adire, una Commissione Stragiudiziale di Conciliazione composta da tre componenti, due scelti fra appartenenti alle rispettive Organizzazioni firmatarie dell'"Accordo Territoriale" sulla base delle designazioni, rispettivamente del locatore e del conduttore, ed un terzo, che svolgerà eventualmente funzioni di Presidente, sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati ove gli stessi, di comune accordo, vi provvedano, ovvero dal Presidente del Tribunale di Napoli.

"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, o fino a nuova variazione."

Per la stipula dei contratti di cui al presente accordo, le parti possono farsi assistere da una delle Organizzazioni firmatarie dello stesso, rispettivamente della proprietà e dell'inquilinato. E' altresì nella facoltà di ciascuna parte ricorrere alla Commissione di Conciliazione affinché attesti la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto agli Accordi di riferimento



CONTRATTI DI LOCAZIONE TRANSITORI ORDINARI

(Art. 5, comma 1°, legge n° 431/98)

Art.7

L'ambito di applicazione del presente "Accordo Territoriale", per i contratti in epigrafe, è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Napoli.



Art.8

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 artt. 2, 3 e 4 e dagli Allegati A), B) e C) del presente "Accordo Territoriale".

Art.9

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;
- rientro dall'estero;

2) se persona giuridica, (società, ente pubblico o ente 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) 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, contratto 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.

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, semprechè siano certificate da idonea documentazione.

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

Art.10

Il contratto di locazione <<transitorio ordinario>> dovrà essere stipulato secondo il "contratto tipo", definito sulla base del modello allegato al D.M. 30/12/2002, che, costituisce l'Allegato E per "le proprietà individuali" ed allegato E1 per "la grande proprietà") del presente "Accordo Territoriale".

Il contratto tipo dovrà contenere anche la clausola, come definita all' art. 6 del presente Accordo Territoriale, per la costituzione della "Commissione Stragiudiziale di Conciliazione" di cui al medesimo art.6 della presente convenzione, che ciascuna parte potrà adire, nell' ipotesi di controversie in merito all' interpretazione ed esecuzione del contratto di locazione, nonché in ordine all' esatta applicazione dell' "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 della ragione della transitorietà prima della data di scadenza della locazione.

CONTRATTI DI LOCAZIONE TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI

(art. 5, comma 2°, legge 9.12.98 n° 431 e art. 3 D.M. 30/12/2002)

Art.11

L'ambito di applicazione del presente "Accordo Territoriale", per i contratti in epigrafe, è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Napoli, sede di Università, nonché dai territori amministrativi dei Comuni limitrofi di Arzano, Casandrino, Casavatore, Casoria, Cercola, Marano di Napoli, Melito di Napoli, Mugnano di Napoli, Portici, Pozzuoli, Quarto, S. Giorgio a Cremano, S. Sebastiano al Vesuvio e Volla.

Art.12

Con riferimento all' art. 3, comma 4° del D.M. 30/12/2002, il canone dei contratti di locazione <<transitori per studenti universitari>> sarà definito dai contraenti, nell'ambito dei valori e dei criteri stabiliti dagli artt. 2, 3 e 4 e dagli Allegati A), B) e C) del presente "Accordo Territoriale", per quanto concerne il Comune di Napoli, ovvero con le modalità previste dagli "Accordi Territoriali" che saranno stipulati per ciascuno dei <<Comuni

Limitrofi >> di cui all'art. 11 che precede.

Art.13

Il contratto individuale di locazione <<transitorio per studenti universitari>> dovrà essere stipulato dai contraenti secondo il "contratto tipo", definito sulla base del modello allegato al D.M. 30/12/2002, che costituisce l'Allegato F per "la proprietà individuali" e l'allegato F1 per "la grande proprietà" del presente "Accordo Territoriale".

Il contratto tipo dovrà contenere anche la clausola, come definita all' art. 6 del presente "Accordo Territoriale", per la costituzione della "Commissione Stragiudiziale di Conciliazione", che ciascuna parte potrà adire, nell' ipotesi di controversie in merito all' interpretazione ed esecuzione del contratto di locazione, nonché in ordine all' esatta applicazione dell' "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.

Art.14

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

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

Art.15

Il presente "Accordo Territoriale", che avrà la durata di tre anni a decorrere dalla data del suo deposito presso il Comune di Napoli, 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 Napoli 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 Napoli;
- 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 dal 11/4/2003.

Art.16

Il presente "Accordo Territoriale" è composto di 9 pag., è suddiviso in 16 articoli con 10 allegati, contraddistinti dalle lettere A), B), C), D), D1) E), E1), F), F1) e G), che formano parti integranti dell'Accordo stesso.

Napoli,

Le Associazioni della Proprietà Edilizia

Le Associazioni Sindacali dei Conduttori

A.P.E. Napoli (aderente alla Confedilizia)

S.U.N.I.A.

Il Presidente

Il Segretario Provinciale

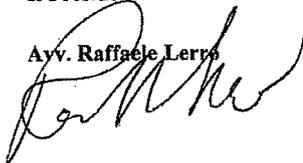
Avv. Prospero Pizzolla

Avv. Antonio Giordano

A.S.P.P.I

Il Presidente

Avv. Raffaele Lerra



S.I.C.E.T.

Il Segretario Provinciale

Alfonso Amendola



A.P.P.C.

Il Presidente

Avv. Rocco Mastrangelo



U.N.I.A.T.

Il Presidente Regionale

Aniello Estero

U.P.P.I

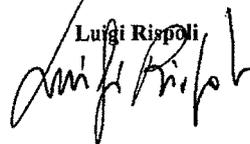
Il Presidente

Avv. Giacomo Carini

ASSOCASA

Il Segretario Provinciale

Luigi Rispoli



CONFAPPI

Il Presidente

Ernesto De Rosa

UNIONE INQUILINI

Il Segretario Provinciale

Domenico Longestio

