

ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI CASERTA

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. 15, 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 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 – CONFISAL** con sede in Maddaloni (CE) alla Via Roma n.8, in persona del Dott. **Giulio Carfora** nato il giorno 01.01.1968 a Maddaloni (CE);
- l' **A.N.I.A. (ASSOCIAZIONE NAZIONALE INQUILINI E ASSEGNATARI)** con sede in Caserta (CE) alla Via Aristide Barducci n. 1, in persona della 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 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 Fontillo n. 75, in persona del Presidente Provinciale Avv. **Davide Nante**, 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 Provinciale 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** nato il giorno 05.10.1976 a Caserta;
- 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 abbiasi 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'individuazione 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 Caserta 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 Caserta.

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 17 (diciassette) 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 Caserta, 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 delle fasce 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 Caserta, 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 Numero abitanti 76.126.

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 Caserta, che, ai sensi dell'art.3 comma 1 del D.M. 16 gennaio 2017, è sede di università. Per i comuni limitrofi si rimanda agli accordi territoriali dei singoli comuni.

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 Caserta, 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 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 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 Caserta

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