

ACCORDO TERRITORIALE PER TUTTI I COMUNI DELLA PROVINCIA DI BENEVENTO

Stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 3 L. 9.12.1998 n° 431 e del D.M 16/01/2017 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, di recepimento della Convenzione Nazionale del 25/10/2016, pubblicato in G.U. 15/03/2017.

Le sottoscritte Organizzazioni Sindacali Provinciali della proprietà CONFEDILIZIA, A.P.P.C. e Federproprietà e le sottoscritte organizzazioni Sindacali Provinciali degli inquilini S.U.N.I.A.-S.I.C.E.T.-U.N.I.A.T. riunite in data 28 giugno 2019 ore 17,00 presso la sede del SUNIA di Benevento in via Landoli n° 12, in attuazione del decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, ritengono necessario esprimere la più profonda preoccupazione per il grave stato in cui versa il mercato delle locazioni nella città e nella provincia di Benevento. Le OO.SS. convengono che tale situazione è determinata da una serie di cause collegate tra loro, quali, ad esempio: il progressivo depauperamento dell'offerta in alloggi sia della E.R.P. che dei privati, la pesante incidenza fiscale sul bene casa, formata da tributi statali e locali, che penalizza fortemente le rendite da affitto, la perdurante assenza di qualsiasi programma di costruzione di immobili, da destinare soltanto alla locazione; la divaricazione presente tra un mercato delle locazioni, sostanzialmente incontrollabile, e i redditi delle famiglie.

Appare evidente come il ruolo dei sindacati di categoria, chiamati istituzionalmente, dalla legge 431/98, a definire le modalità con le quali determinare i canoni di locazione, ai sensi dell'art. 2 comma 3 della citata legge, in assenza di interventi diretti a modificare la situazione esistente, non possa che apparire decisamente, minimale rispetto alla capacità d'incidenza sul mercato immobiliare di Benevento e provincia, in misura corrispondente alle necessità ed alle attese dei cittadini.

Le OO.SS. degli inquilini hanno, comunque, convenuto di assolvere in pieno al loro compito di rinnovare l'accordo territoriale per i comuni della Provincia di Benevento, già sottoscritto nel 2016, assumendosi, senza incertezze, la responsabilità di ricercare (e trovare) gli equilibri praticabili in un contesto così estremamente complesso e difficolto, da non consentire positive aspettative per nessuna delle parti sindacali.

Con altrettanta convinzione e fermezza, rivendicano, a pieno titolo, che, almeno, altrettanto senso di responsabilità mostri le istituzioni ad ogni livello territoriale, nel porre in essere, senza ulteriori, ingiustificabili, indugi, ciascuno per il proprio settore d'intervento, gli strumenti fiscali e programmatici in grado di dare prospettive reali alle migliaia di famiglie alla affannosa ricerca di una abitazione dignitosa, ad un canone corretto e "possibile".

Pertanto le sottoscritte Organizzazioni Sindacali Provinciali della proprietà e degli Inquilini, approvano e sottoscrivono gli Accordi Territoriali per tutti i Comuni della Provincia di Benevento, allegati e facenti parte integrante del presente verbale. In fede.

Benevento 28 giugno 2019

Per le organizzazioni della proprietà edilizia

CONFEDILIZIA Benevento

A.P.P.C. Benevento

Federproprietà Benevento

Per le organizzazioni sindacali dei conduttori

SUNIA Benevento

SICET Benevento

UNIAT Benevento

**COMUNI DELLA PROVINCIA DI BENEVENTO CON
POPOLAZIONE INFERIORE AI DIECIMILA ABITANTI**

ACCORDO TERRITORIALE

ex art. 2 comma 3 legge 9 dicembre 1998, n. 431 e D.M. del 16/01/2017

TRA

CONFEDILIZIA - A.P.P.C - Federproprietà

E

S.U.N.I.A. - S.I.C.E.T. -U.N.I.A.T.

BENEVENTO 28 GIUGNO 2019

Accordo Territoriale Per i Comuni della Provincia di Benevento con Popolazione Inferiore ai Diecimila Abitanti

(dati aggiornati al 01/01/2018 (ISTAT)

in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e del D.M. del 16/01/2017 del Ministro delle Infrastrutture/ e dei Trasporti, di recepimento della Convenzione Nazionale 25/10/2016, pubblicato in G.U n. 62 del 15/03/2017

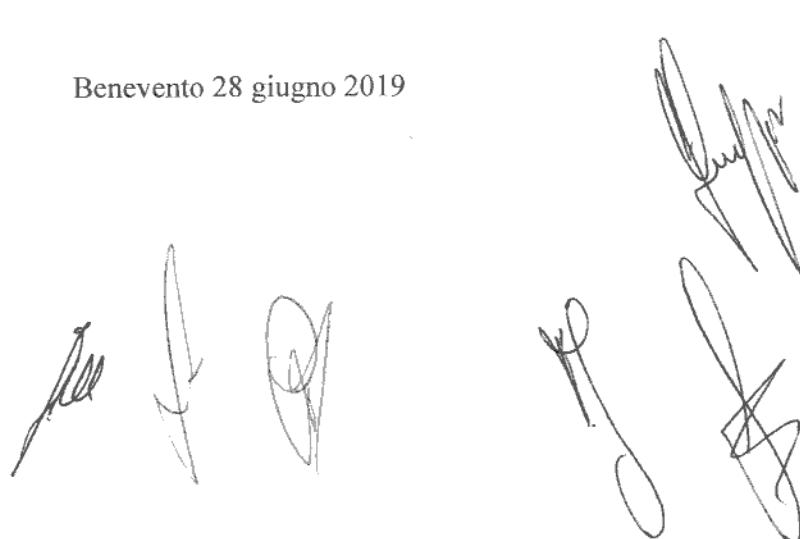
tra le organizzazioni della proprietà edilizia:

- CONFEDILIZIA - sede di Benevento, rappresentata da avv. Pierluigi Arigiani
- A.P.P.C - sede di Benevento, rappresentato da avv. Monica Iachetta
- Federproprietà - sede di Benevento rappresentato da avv. Sergio Marchitto
- - sede di Benevento – rappresentato da
- - sede di Benevento – rappresentato da

e le organizzazioni sindacali dei conduttori:

- S.U.N.I.A. - sede di Benevento – rappresentato da Giuseppe Falzarano e da Paolo Iorio
- S.I.C.E.T - sede di Benevento – rappresentato da Franco Relmi e da Stefano Iovini
- UNIAT - sede di Benevento – rappresentato da Antonio Pagliuca
- - sede di Benevento – rappresentato da
- - sede di Benevento – rappresentato da

Benevento 28 giugno 2019



PREMESSO

che il 26/02/2016 è stato sottoscritto l'Accordo Territoriale attualmente vigente, in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e del decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 5 marzo 1999 del Decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 30 dicembre 2002;

che il 16/01/2017 è stato emesso il decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze indicato in epigrafe, in attuazione di quanto previsto dall'art. 4, comma 2, della legge 9 dicembre 1998, n. 431;

che, pertanto, è necessario provvedere alla stipulazione di un nuovo per Accordo Territoriale per i Comuni della Provincia di Benevento **che hanno popolazione inferiore ai diecimila abitanti** (dati aggiornati al 01/01/2018 ISTAT), in sostituzione di quello stipulato il 26/02/2016 e successivamente depositato presso i comuni di cui sopra.

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

L'Accordo Territoriale stipulato il 26/02/2016 è integralmente sostituito dal presente Accordo, con validità per il territorio amministrativo per i Comuni della Provincia di Benevento **che hanno popolazione inferiore ai diecimila abitanti** (dati aggiornati al 01/01/2018 ISTAT).

CONTRATTI AGEVOLATI

(art. 2, comma 3, L. 431/98 e art. 1 D.M. 16/01/2017)

Art.1

L'ambito di applicazione dell'accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo dei Comuni per i **Comuni della Provincia di Benevento che, ai fini di quanto previsto dall'art. 2, comma 2, del D.M. 16/01 /2017 hanno popolazione inferiore ai diecimila abitanti** (dati aggiornati al 01/01/2018 ISTAT).

Art. 2

Il territorio dei Comuni della Provincia di Benevento **che hanno popolazione inferiore ai diecimila abitanti** (dati aggiornati al 01/01/2018 ISTAT), tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, comma 2, del D.M. 16/01/2017, viene suddiviso in n. 2 aree omogenee come da allegato 1 (Aree e zone del Comune). I confini tra le aree si intendono tracciati sulla linea di mezzeria delle varie strade.

Art 3

Per le aree omogenee, come sopra individuate, sono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da allegato 2 (Fasce di oscillazione).

Art. 4

Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti all'interno delle fasce di oscillazione di cui all'allegato 3 (Elementi oggettivi e criteri) e aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione ISTAT e sarà espresso in €/mq/mese.

Art. 5

Nella definizione del canone effettivo, collocato fra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui all'allegato Allegato 2 (Fasce di oscillazione), le parti contrattuali, assistite – a loro richiesta – dalle rispettive organizzazioni sindacali, tengono conto degli elementi oggettivi e dei criteri di cui all'allegato 3 (Elementi oggettivi e criteri).

Art. 6

La misura in mq. utili dell'unità immobiliare - con una tolleranza del cinque per cento in più o in meno - ai fini del conteggio del canone, è così calcolata:

- a) l'intera superficie calpestabile;
- b) *non oltre* il 80% della superficie delle autorimesse ad uso esclusivo;
- c) *non oltre* il 50% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;

- d) non oltre il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- e) non oltre il 20% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- f) non oltre il 10% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare;
- g) non oltre il 50% della superficie dei vani con altezza inferiore a m. 1,70.
- h) non oltre il 30% della superficie degli alloggi eccedente i mq 125.
- i) non oltre il 30% di maggiorazione della superficie degli alloggi, aventi superficie inferiore ai mq 70, con ricalcolo fino ad un massimo di mq 70.

Art. 7

In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo del D.M. 16/01/2017/2017, sono individuati i seguenti elementi oggettivi in presenza dei quali è apportata la riduzione del canone massimo ove applicabile: caso di alloggio situato oltre il terzo piano, in fabbricato privo di ascensore, o privo di riscaldamento, autonomo o centralizzato, o avendo una vetustà superiore ai cinquanta anni e mai sottoposto ad interventi di radicale ristrutturazione, il canone massimo come definito ai precedenti articoli 3,4,5,6 è ridotto del 10%.

Art. 8

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98 (art. 1 comma 2. Le disposizioni di cui agli articoli 2, 3, 4, 7, 8 e 13 della presente legge non si applicano:

- a) ai contratti di locazione relativi agli immobili vincolati ai sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089, o inclusi nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, che sono sottoposti esclusivamente alla disciplina di cui agli articoli 1571 e seguenti del codice civile qualora non siano stipulati secondo le modalità di cui al comma 3 dell'articolo 2 della presente legge 431/98), le fasce di oscillazione di cui all'allegato B subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 10%, a valere per l'intera durata contrattuale.

Art. 9

Le parti contrattuali, individuata, 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, e dalla superficie utile calcolata secondo i criteri indicati nell'art. 4. Tutti gli eventuali incrementi (ammobiliato, durata anni, immobile con veduta libera, strada di maggior interesse commerciale, superficie immobile inferiore a 70 mq.) e/o diminuzioni percentuali (superficie immobile superiore a mq. 130) previsti per determinare il valore al mq. si sommano tra di loro per determinare il valore al mq.

Art. 10

Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi.

Art. 11

L'attestazione prevista dall'art. 1 comma 8, art 2 comma 8 e art 3 comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017, è rilasciata alla parte richiedente secondo una delle modalità previste ai seguenti punti a) o b):

- a) da una organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori scelta tra le firmatarie del presente Accordo Territoriale tramite l'elaborazione e consegna del modello allegato 4;
- 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 congiunta elaborazione e consegna del modello allegato E) al presente accordo ovvero del verbale di accordo di cui al Regolamento allegato 4 bis al D.M. 16 gennaio 2017.



Art. 12

Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del D.M.16/01/2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più 100 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate sul territorio nazionale, ovvero più di 20 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del presente Accordo.

Art. 13

I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto allegato A al D.M. 16/01/2017

B) CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

(art. 5, comma 1, L. 431/98 e art. 2 D.M. 16/01/2017)

Art.1

L'ambito di applicazione dell'accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo dei Comuni che, ai fini di quanto previsto dall'art. 2, comma 2, del D.M16/01/2017 risultano avere una **popolazione inferiore ai diecimila abitanti**, dati aggiornati al 01/01/2018 (ISTAT).

Art. 2

I contratti di locazione di natura transitoria hanno durata non superiore a diciotto mesi.

Art. 3

Ai fini dell'art. 2, comma 2, D.M 16/01/2017, le Organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuati in epigrafe è definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2.

Art. 4

La misura in mq. utili dell'unità immobiliare - con una tolleranza del cinque per cento in più o in meno - ai fini del conteggio del canone, è così calcolata:

- a) l'intera superficie calpestabile;
- b) *non oltre* il 80% della superficie delle autorimesse ad uso esclusivo;
- c) *non oltre* il 50% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) *non oltre* il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- e) *non oltre* il 20% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- f) *non oltre* il 10% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare.
- g) non oltre il 50% della superficie dei vani con altezza inferiore a m. 1,70.
- g) *non oltre* il 50% della superficie dei vani con altezza inferiore a m. 1,70.
- h) *non oltre* il 30% della superficie degli alloggi eccedente i mq 125.
- i) *non oltre* il 30% di maggiorazione della superficie degli alloggi, aventi superficie inferiore ai mq 70, con ricalcolo fino ad un massimo di mq 70.

Art. 5

In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo del D.M. 16/01/2017/2017, sono individuati i seguenti elementi oggettivi in presenza dei quali è apportata la riduzione del canone massimo ove applicabile: caso di alloggio situato oltre il terzo piano, in fabbricato privo di ascensore, o privo di riscaldamento, autonomo o centralizzato, o avente una vetustà superiore ai cinquanta anni e mai sottoposto ad interventi di radicale ristrutturazione, il canone massimo come definito ai precedenti articoli 3,4 è ridotto del 10%.

Art. 6

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98 (art. 1 comma 2. Le disposizioni di cui agli articoli 2, 3, 4, 7, 8 e 13 della presente legge non si applicano:
a) ai contratti di locazione relativi agli immobili vincolati ai sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089, o inclusi nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, che sono sottoposti esclusivamente alla disciplina di cui agli articoli 1571 e seguenti del codice civile qualora non siano stipulati secondo le modalità di cui al comma 3 dell'articolo 2 della presente legge), le fasce di

oscillazione di cui all'allegato B subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 10%, a valere per l'intera durata contrattuale.

Art. 7

Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi.

Art. 8

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. 9

Per i contratti in epigrafe vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di proprietari e conduttori:

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 dei figli; 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; qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

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; qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata in contratto.

Per la stipula dei contratti di cui al presente articolo è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche a una sola delle parti contraenti.

Art. 10

In applicazione dell'art. 2, comma 5, del D.M. 16/01 /2017 le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dagli articoli 10 e 11 del presente Titolo, o difficilmente documentabili, sono assistite dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dalla rispettiva organizzazione dei conduttori firmatarie del presente Accordo che congiuntamente attestano il supporto fornito, di cui si dà atto nel contratto sottoscritto tra le parti.

Art.11

L'attestazione prevista dall'art. 1 comma 8, art 2 comma 8 e art 3 comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017, è rilasciata alla parte richiedente secondo una delle modalità previste ai seguenti punti a) o b):

- a) da una organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori scelta tra le firmatarie del presente Accordo Territoriale tramite l'elaborazione e consegna del modello allegato 4;
- 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 congiunta elaborazione e consegna del modello allegato E) al presente accordo ovvero del verbale di accordo di cui al Regolamento allegato 4 bis al D.M. 16 gennaio 2017.

Art. 12

Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del D.M.16/01/2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più 100 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate sul territorio nazionale, ovvero più di 10/20 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del presente Accordo.

Art.13

I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto allegato B al D.M 16/01/2017.

C) CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO INTEGRATIVO

- 1) I canoni massimi dell'alloggio sociale, in applicazione dell'articolo 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'articolo 1, comma 7, secondo periodo del D.M. 16/01/2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente Accordo.
- 2) Nella definizione di detti canoni si applicano le modalità di calcolo previste al titolo A), articolo 7, del presente Accordo.
- 3) Per gli oneri accessori si applica quanto previsto dall'articolo 4 del D.M. 16/01/2017.

D) ONERI ACCESSORI

- 1) Per i contratti regolati dal presente Accordo e dagli Accordi integrativi è applicata la Tabella degli oneri accessori allegata D) al D.M. 16/01/2017.

E) COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE

- 1) Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 D.M. 16/01/2017 e dagli articoli 14 del tipo di contratto allegato A al D.M 16/01 /2017, del tipo di contratto allegato B) al D.M. 16/01/2017 e articolo 15 del tipo di contratto allegato C) al D.M. 16/01 /2017, si applica quanto stabilito dal Regolamento allegato E del D.M. 16/01/2017. Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizza il modello allegato 5 (Modello di richiesta) al presente Accordo.

F) RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO

- 1) Il presente accordo, depositato con le modalità previste dall'articolo 7, comma 2, del D.M. 16/01 /2017, ha durata di anni tre a decorrere dal giorno successivo a quello dl deposito. Prima della scadenza, ciascuna delle organizzazioni firmatarie può chiedere al Comune di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di rinnovo.
 - 2) Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, la richiedente può procedere di propria iniziativa alla convocazione.
 - 3) In presenza di specifiche e rilevanti esigenze di verifica dei contenuti dell'Accordo, da motivare nella richiesta, ogni organizzazione firmataria dell'Accordo, ovvero successivamente aderente, può richiedere al Comune la convocazione delle parti firmatarie anche per introdurre modifiche e integrazioni.
 - 4) Nel caso di mancata convocazione da parte del Comune, e trascorsi 30 giorni dalla richiesta, l'Organizzazione istante può procedere di propria iniziativa alla convocazione.
- Il presente Accordo resta in vigore sino alla sottoscrizione del nuovo Accordo.



Costituiscono parte integrante di questo Accordo i seguenti allegati:

- All. 1: Aree e zone;
All. 2: Fasce di oscillazione dei Comuni;
All. 3: Elementi oggettivi per la determinazione del canone;
All. 4 e All. 4 bis: Attestazione Unilaterale e Attestazione bilaterale previste dagli articoli 1, commi, 2, 3, 5 e 8 del D.M. 16/01/2017;
All. 5: Modulo di richiesta Commissione di Negoziazione Paritetica e Conciliazione Stragiudiziale
Allegato A: Locazione abitativa;
Allegato B: Locazione abitativa di natura transitoria;
Allegato C: Tabella oneri accessori ripartizione fra locatore e conduttore;
Allegato D: Procedure di negoziazione e Conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione
Allegato E: Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale
Allegato F: Rinnovo e aggiornamento dell'accordo.
- Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti.

I firmatari

per le organizzazioni della proprietà edilizia:

- CONFEDILIZIA - sede di Benevento, rappresentata da avv. Pierluigi Arigliani;
- A.P.P.C.- sede di Benevento, rappresentato da avv. Monica lachetta
- Federproprietà - sede di Benevento rappresentato da avv. Sergio Marchitto
- - sede di Benevento – rappresentato da
-

Per le organizzazioni sindacali dei conduttori

- S.U.N.I.A. sede di Benevento – rappresentato da Giuseppe Falzarano e da Paolo Iorio.....
- SICET - sede di Benevento – rappresentato da Franco Relmi e da Stefano Iovini.....
- UNIAT - sede di Benevento – rappresentato da Antonio Pagliuca
- - sede di Benevento – rappresentato da
- - sede di Benevento – rappresentato da

Benevento 28 giugno 2019

ALLEGATO 1

Individuazione delle zone omogenee nel territorio dei

Comuni della Provincia di Benevento con popolazione inferiore ai diecimila abitanti, dati aggiornati al 01/01/2018 (ISTAT).

ZONA 1

Zona centro abitato- capoluogo

ZONA 2

Zona periferica e Zona agricola - Tutti gli altri insediamenti

Allegato 2

VALORI DEI CANONI MINIMI E MASSIMI DETERMINATI PER IL TERRITORIO DEI COMUNI DELLA PROVINCIA DI BENEVENTO AVENTI POPOLAZIONE INFERIORE AI DIECIMILA ABITANTI DI CUI AL PRESENTRE ACCORDO

I valori dei canoni minimo e massimo determinati per il territorio dei Comuni della provincia di Benevento aventi popolazione inferiore ai diecimila abitanti sono quelli di seguito riportati in € /mq X mese:

zona 1 centrale e centro storico: minimo € 1,30 massimo € 3,80

zona 2 periferica e agricola: minimo € 1,00 massimo € 2,40

Nota bene: nell'ambito di ciascuna zona, il canone oscillerà tra il valore minimo e il valore massimo ed il relativo ammontare è determinato dalla presenza, o meno, degli elementi oggettivi caratterizzanti l'immobile come individuati nell'Allegato 3.

AUMENTI O DIMINUZIONI

I valori dei canoni minimi, come sopra definiti, in presenza di APE con classificazione G, con caratteristiche di alloggio scadente, come sotto definite, e con manutenzione carente, potranno essere ridotti fino ad un massimo del 25% secondo le modalità sotto riportate.

I valori dei canoni massimi, come sopra definiti, in presenza di APE con classificazione A potranno essere aumentati fino ad un massimo del 25% secondo le modalità sotto riportate.

L'alloggio da locare, dotato di APE con classificazione A, che presenti almeno una caratteristica da individuare tra

Portiere / Piscina / Finiture signorili

e nel contempo presenti almeno una caratteristica da individuare tra

Assenza di barriere architettoniche / Garage / Superficie verde uso esclusivo,

potrà usufruire della quantificazione del canone di locazione con parametri corrispondenti ad una zona immediatamente superiore rispetto a quella di appartenenza.

Ove le parti pattuiscano una durata contrattuale maggiore di quella ordinaria triennale i canoni massimi di cui alle zone in cui è situata l'unità immobiliare potranno subire un aumento del 4% se la durata contrattuale sarà di quattro o di cinque anni. Gli aumenti si intendono per tutta la durata contrattuale.

Le parti per un'esatta interpretazione del presente "Allegato 2" possono chiedere la presenza di un'associazione dei proprietari ed una degli inquilini firmatari del presente accordo per ogni chiarimento.

ALLEGATO 3 Elementi oggettivi per la determinazione del canone

1. antenna centralizzata o impianto satellitare centralizzato
2. area verde di pertinenza o piano attico
3. aria condizionata;
4. ascensore, per le unità immobiliari ubicate oltre il terzo piano;
5. balcone sporgente o terrazzo;
6. barriere architettoniche, eliminate all'interno dell'unità immobiliare locata e/o del fabbricato;
7. box e/o cantina;
8. Classe energetica "A" - "B" - "C" - "D"
9. cortile o giardino uso comune;
10. cucina abitabile con balcone o finestra, luce e veduta;
11. doppi servizi;
12. doppi infissi o infissi con vetrocamera;
13. doppio ingresso;
14. porta blindata;
15. portiere;
16. posto auto assegnato;
17. riscaldamento autonomo o centralizzato;
18. stabile o unità immobiliare ultimati o completamente ristrutturati negli ultimi dieci anni;
19. sistema di sicurezza o di allarme interno;
20. stato di manutenzione ottimo
21. vetustà costruzione inferiore a 30 anni, ad eccezione degli immobili di particolare pregio edilizio o restaurati;
22. videocitofono;
23. WIFI 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;

1) Unità immobiliari che hanno fino a tre dei ventitré 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;

1) Unità immobiliari con almeno quattro dei ventitré 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;

1) Unità immobiliari con almeno cinque dei ventitré 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

1) Unità immobiliari con almeno sei dei ventitré elementi caratteristici sopra elencati

Per la determinazione del canone nell'ambito della fascia di riferimento, individuata in base agli elementi caratteristici dell'unità immobiliare e del fabbricato, **le parti in sede di contrattazione terranno inoltre conto di:**

1) stato di conservazione e livello manutentivo, 2) affaccio, soleggiamento e panoramicità, 3) classe energetica e adeguamento degli impianti alle norme.

La valutazione dello stato di conservazione e del livello manutentivo dell'unità immobiliare e del fabbricato **tiene conto dello stato di:**

1) pavimenti, 2) soffitti e pareti, 3) infissi interni, 4) infissi esterni, 5) impianto elettrico, 6) impianto idrico, 7) impianto riscaldamento e/o di condizionamento, 8) servizi igienico-sanitari.

Pertanto dal **valore più basso**, legato alla **condizione "scadente"**, si perverrà ad un **valore medio/basso** legato alla **condizione "mediocre"**, ad un **valore medio/alto**, legato alla **condizione "normale"**, e infine ad un **valore massimo** legato alla **condizione "ottimo"**.

Il livello dello stato di conservazione e del livello manutentivo è da considerarsi:

ottimo: quando siano in buone condizioni sette o più degli elementi sopra indicati;

normale: quando siano in buone condizioni da cinque a sei degli elementi sopra indicati;

mediocre: quando siano in buone condizioni da tre a quattro degli elementi sopra indicati;

scadente: quando siano in buone condizioni da uno a due degli elementi sopra indicati.

Quando l'**unità immobiliare** è inserita nella **classe energetica "A"**, documentata da A.P.E. rilasciata dopo la data dell'1/1/2013, la **Fascia di appartenenza sarà comunque la Quarta** ed in tal caso le **condizioni di conservazione** dell'unità immobiliare e/o del fabbricato dovranno essere **almeno "normali"**, mentre, per l'**ipotesi in cui le caratteristiche richieste fossero "scadenti"** il **canone andrà concordato con riferimento al minimo della Quarta Fascia**.

Per le unità immobiliari completamente arredate con mobilio efficiente e non degradato, e con elettrodomestici completamente funzionanti, il valore del canone di locazione potrà aumentare fino ad un massimo del 20%.

Le parti per un'esatta interpretazione dei presenti "Allegato 2" e "Allegato 3" possono chiedere la presenza di un'associazione dei proprietari ed una degli inquilini firmatari del presente accordo per ogni chiarimento.

ALLEGATO 4: Attestazione Unilaterale Di Rispondenza
(D.M. 16/01/2017)

L'Organizzazione, firmataria dell'Accordo territoriale per il Comune di, depositato il, in persona di

PREMESSO CHE

il sig. C.F. residente in alla Via/P.zza n. nella qualità di locatore/conduttore dell'immobile/porzione di immobile sito in alla Via/P.zza..... n. scala...., piano...., int...., con contratto di natura..... della durata di..... stipulato con il sig. C.F., residente in..... alla Via/P.zza..... 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:

CALCOLO DELLA SUPERFICIE ai sensi dell'Accordo territoriale			
<i>Superficie calpestabile vani di altezza superiore a m 1,70</i>		= max mq 125	
Vani con altezza max m 1,70:	mq.	x 0,50	= mq
Superficie eccedente i mq 125:	mq.	x 0,30	= mq
Superficie alloggi inferiore a mq 70:	mq.	x 1,30	=max mq 70,00
Box auto	mq.	x 0,80	= mq
Posto auto coperto/scoperto:	mq.	x 0,50	= mq
Balconi, terrazze, cantine e simili:	mq.	x 0,25	= mq
Superficie scoperta in godimento esclusivo:	mq.	x 0,20	= mq
Sup. a verde condominiale (quota MM di proprietà:)	mq.	x 0,10	= mq
Totale superficie reale		=mq	
Totale superficie convenzionale		= mq	

<i>Elementi caratteristici</i>						

<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</i>	<i>Valore annuo applicato €/Mq.</i>

CALCOLO DEL CANONE				
<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, l'Organizzazione....., come sopra rappresentata, sulla base degli elementi oggettivi sopra dichiarati, visto il contratto di locazione e la scheda riepilogativa del canone concordato

ATTESTA

che i contenuti economici e normativi del contratto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale vigente per il Comune di..... depositato in data..... al prot. n.....

Il dichiarante

p. l'Organizzazione

ALL.4 bis - 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 depositato il

premesso che

A) il sig. C.F. residente a in Via/Pza n. nella qualità di locatore/conduttore dell'immobile/porzione di immobile sito a in Via/P.za..... n., piano.... Int....., con contratto stipulato con il sig. C.F., residente a..... in Via/P.za..... il e decorrenza il, registrato il..... al n.....presso l'Agenzia delle Entrate/in corso di registrazione, essendo i termini non ancora scaduti, ha presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. /2017, dichiarando, sotto la sua responsabilità, i seguenti elementi:

o, in alternativa, in caso di richiesta congiunta:

B) il sig. C.F. residente a in Via/Pza n. nella qualità di locatore e il sig. C.F.residente a in Via/Pza n. nella qualità di conduttore dell'immobile/porzione di immobile sito a in Via/P.za..... n., piano.... Int....., con contratto stipulato il e decorrenza il, registrato il..... al n.....presso l'Agenzia delle Entrate/in corso di registrazione, essendo i termini non ancora scaduti, hanno presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. /2017, dichiarando, sotto la loro responsabilità, i seguenti elementi:

CALCOLO DELLA SUPERFICIE ai sensi dell'Accordo territoriale			
<i>Superficie calpestabile appartamento con vani di altezza superiore a m 1,70</i>			= max mq 125
<i>Vani con altezza max m 1,70:</i>	mq.	x 0,50	= mq
<i>Superficie eccedente i mq 125:</i>	mq.	x 0,30	= mq
<i>Superficie alloggi inferiore a mq 70:</i>	mq.	x 1,30	=max mq 70,00
<i>Box auto</i>	mq.	x 0,80	= mq
<i>Posto auto coperto/scoperto:</i>	mq.	x 0,50	= mq
<i>Balconi, terrazze, cantine e simili:</i>	mq.	x 0,25	= mq
<i>Superficie scoperta in godimento esclusivo:</i>	mq.	x 0,20	= mq
<i>Sup. a verde condominiale (quota MM di proprietà:)</i>	mq.	x 0,10	= mq
<i>Totale superficie reale</i>			=mq
<i>Totale superficie convenzionale</i>			= mq

ELEMENTI E PARAMETRI OGGETTIVI:.....

ZONA FASCIA DI OSCILLAZIONE MIN/MAX /

ELEMENTI E PARAMETRI n. ____ SUBFASCIA min/max ____ / ____ Valore applicato € ____

CANONE: € MQ/MESE ____ x mq ____ = € ____ mensili = € ____ annuo

TUTTO CIO' PREMESSO, le Organizzazioni....., come sopra rappresentate, sotto la propria responsabilità e sulla base degli elementi oggettivi sopra dichiarati, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali,

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.....

A) Il/I dichiarante/i p. l'Organizzazione p. l'Organizzazione

All. 5

**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 _____
via/piazza _____ n. ___, sc. ___, int. ___, cap ___, mail / mail pec
_____, telefono ___, cellulare _____, conduttore di immobile sito
all'indirizzo di residenza sopra indicato, ovvero in in _____ via/piazza
_____ n. ___, sc. ___, int. ___, cap ___, con contratto di locazione abitativa di
natura:

- agevolato;
- transitorio;
- studenti universitari,
- art. 2, comma 1, L. 431/98;
- art. 23 D.L. 123/2014;
- altro _____

sottoscritto in data ____/____/____ e registrato in data ____/____/____ per la durata di ____
anni/mesi con il locatore

Sig./Sig.ra/Soc. _____, c.f. _____
residente in _____ via/piazza _____ 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;

risoluzione anticipata;

recesso;

condizione e manutenzione dell'immobile;

funzionamento degli impianti e servizi;

regolamento condominiale;

altro _____

e fa presente quanto segue (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./...../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./...../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 _____