

## **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, al Corso Umberto I, n° 329, in persona del Segretario Provinciale, Dott. 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 Guantai Nuovi, 30, in persona del Segretario Provinciale, Sig. Ciro Grillo, nato a Torre Annunziata il 14/02/1946; l'**UNIAT (Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio) Federazione della Provincia di Napoli**, con sede in Napoli, a Piazza Immacolatella, 5, in persona del Segretario Provinciale Sig. Carlo Sorrentino, nato a Castellammare di Stabia, il 4/01/1944; e l'**ASSOCASA (Associazione Sindacale Nazionale Degli Inquilini e Degli Assegnatari per la Casa, l'Ambiente ed il Territorio)** con sede in Napoli, Piazza Nazionale, 94 in persona del Commissario Provinciale Sig. Luigi Rispoli, nato a Napoli il 13/03/1960 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 Toledo n° 368, 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; e l'**U.P.P.I (Unione Piccoli Proprietari Immobili)**, con sede in Napoli, alla Via Toledo, n° 156, in persona del Presidente l'Avv. Giacomo Carini, nato a S.Lucido (CS) il 28.08.1936, 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 nove aree omogenee (di cui una di particolare pregio, suddivisa in due compartimenti, ed una di particolare degrado) come individuate 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 all'art.2, 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 individuate quattro fasce di oscillazione dei canoni e sono fissati gli elementi oggettivi caratterizzanti ogni singola fascia, come indicati nell'Allegato C), parte prima.

Le parti contrattuali, individuate - in base ai dati catastali del fabbricato (sezione, foglio e relativi allegati) - 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.

Le parti contrattuali, per concordare il canone effettivo in deroga ai parametri prefissati nell'Allegato C), ma pur sempre nel rispetto dei valori minimi e massimi attribuiti all'area, devono sottoporre alla valutazione della "Commissione Stragiudiziale di Conciliazione" (di cui al successivo art. 6) l'intesa raggiunta affinché se ne attesti la sua rispondenza all' "Accordo Territoriale".

#### **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 Assicuratrici, 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 necessariamente 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 concernente la "commissione conciliatrice":

<<Ciascuna parte, 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 con riguardo al canone, potrà adire la "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, 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, o fino a nuova variazione.

La richiesta di decisione della Commissione costituita con le modalità indicate negli allegati "tipo di contratto", non comporterà oneri economici a carico della parte richiedente.

### **CONTRATTI DI LOCAZIONE TRANSITORI ORDINARI** **(Art. 5, comma 1°, legge n° 431/98 ed art. 2 D.M. 30/12/2002)**

#### **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, 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**

**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;

**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**

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.

#### **Art. 10**

Il contratto di locazione <<transitorio ordinario>> dovrà essere stipulato necessariamente 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" e l'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", 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 il motivo costituente l'esigenza abitativa transitoria.

### **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 necessariamente 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, 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.

#### **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 ICI per gli immobili concessi in locazione con contratto stipulato in base al vigente "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 le città di Napoli;
  - d) sia ritenuto necessario dalle parti stipulanti procedere ad una modifica dell'Accordo stesso.
- L' "Accordo Territoriale", 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" è composto di 4 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**  
**Il Presidente**  
**Avv.to Prospero Pizzolla**

**S.U.N.I.A.**  
**Il Segretario Provinciale**  
**Dott. Antonio Giordano**

**A.S.P.P.I.**  
**Il Presidente**  
**Avv. Raffaello Lerro**

**S.I.C.E.T.**  
**Il Segretario Provinciale**  
**Ciro Grillo**

**A.P.P.C.**  
**Il Presidente**  
**Avv. Rocco Mastrangelo**

**U.N.I.A.T.**  
**Il Segretario Provinciale**  
**Carlo Sorrentino**

**U.P.P.I.**  
**Il Presidente**  
**Avv. Giacomo Carini**

**ASSOCASA**  
**Il Commissario Provinciale**  
**Luigi Rispoli**