

1007

VERBALE DI DEPOSITO

L'anno 2000, il giorno 19 del mese di aprile, in Bacoli, nella Casa Comunale, i sottoscritti rappresentanti delle Organizzazioni Provinciali dei Proprietari e degli Inquilini, avendo stipulato in data aprile 2000, l'Accordo Territoriale per la Città di Bacoli, ai sensi della legge 9.12.98 n° 431 e D.M. 5.3.99 n° 67

DEPOSITANO

a mani del SEGR. GEN. DR. LUIGI MARTINO, l'Accordo Territoriale, in una agli Allegati, in due esemplari.

Il Sig. LUIGI MARTINO sottoscrive il presente verbale per ricezione e per conferma dell'avvenuto adempimento della formalità prescritta dall'art. 2, comma 3, della legge n° 431/98.

per le Associazioni della  
Proprietà Edilizia

per le Associazioni  
Sindacali dei Conduttori

A.P.E. Napoli  
aderente alla Confedilizia

S.U.N.I.A.  
Il Segretario Provinciale

Il Vice Presidente

Antonio Giordano

Segretario Generale

Avv. to Prospero Pizzolla

Prospero Pizzolla

## ACCORDO TERRITORIALE PER LA CITTA' DI BACOLI

ai sensi dell'art. 2, comma 3°, Legge 9.12.98 n°431 e del Decreto Ministeriale 5.3.99 n° 67

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, Sig. Antonio Giordano, nato a Roccapiemonte il 29.12.1954; 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. Giovanni Galluccio, nato a Napoli il 22.11.1943; e l'**PUNLAT (Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio) Federazione della Provincia di Napoli**, con sede in Napoli, al Corso Umberto I, n° 23, in persona del Segretario Provinciale Sig. Lorenzo Caso, nato a Rodi (GRECIA) il 10.1.1939; il **C.O.N.I.A. A.P.I.A.M.**, con sede in Napoli, alla Via Depretis n° 62, in persona del Presidente, dott.sa Daniela Bartoli, nata a Napoli il 24.1.1962, da una parte, e

2) l'**A.P.E. NAPOLI (Associazione Provinciale della Proprietà Edilizia Napoli - Confedilizia)** con sede in Napoli, al Viale Gramsci, 17/B, in persona del Presidente, Prof. Luigi de Lutio di Castelguidone, nato a Napoli il 6.12.1931; l'**A.S.P.P.I. (Associazione Piccoli Proprietari Immobiliari)** con sede in Napoli, alla via Toledo n° 373, in persona dal Presidente Avv. Raffaello Lerro, nato a Napoli il 27.2.1950; l'**A.P.P.C. (Associazione Piccoli Proprietari Case)**, con sede in Napoli al Centro Direzionale, Is.E/2 in persona del Presidente Avv. Rocco Mastrangelo, nato a Foggia il 3.3.1956; la **CONFAPPI (Confederazione Nazionale della Piccola Proprietà Immobiliare)** con sede in Napoli, alla Via Toledo 106, in persona del Presidente Ernesto De Rosa, nato a Napoli il 1.9.1960, 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. 5.3.99 n° 67)**

##### **Art.1**

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

##### **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 diviso - acquisitesi anche le informazioni concernenti le delimitazioni delle microzone catastali - in tre aree omogenee come individuate nell'allegato A).

##### **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 Bacoli, sono definiti nelle misure riportate nell'Allegato B) ed espressi in £/mq. annue.

##### **Art.4**

Per la determinazione del <<valore effettivo>> del canone di locazione sono definite 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.

#### **Art.5**

Ai fini della previsione di cui al punto 5 dell' art. 1 del D.M. 5.3.99 n° 67, per i contratti stipulati con Compagnie Assicurative, Enti Privatizzati, ovvero soggetti giuridici o individuali detentori di grandi proprietà immobiliari, il canone, definito con le modalità di cui agli artt. 2, 3 e 4, ed agli Allegati A), B) e C) del presente Accordo Territoriale, potrà essere ridotto, d'intesa tra le parti sottoscrittrici dell'accordo integrativo, fino ad un massimo del 15% del valore concordato.

#### **Art.6**

Il "contratto tipo locale" (Allegato D) - da utilizzarsi necessariamente per la istituzione dei rapporti locativi in epigrafe - è definito sulla base del modello allegato al D.M. 5.3.99 n° 67, con l'inserimento della seguente clausola:

"Ciascuna parte potrà adire, per ogni controversia che dovesse sorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione del presente Accordo Territoriale anche a riguardo del canone, una Commissione di Conciliazione Stragiudiziale composta da tre componenti, due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie del presente 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 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."

### **CONTRATTI DI LOCAZIONE TRANSITORI ORDINARI** **(Art. 5, comma 1°, legge n° 431/98 ed art. 2 D.M. 5.3.99 n° 67)**

#### **Art.7**

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

#### **Art.8**

Con riferimento all' art. 2, comma 4°, D.M. 5.3.99 n°67, 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;**
- **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;**

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

**b) per il conduttore**

1) 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;
- **salute e famiglia;**
- **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 del l'alloggio di abituale residenza.

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 locale**", definito sulla base del modello allegato al D.M. 5.3.99 n° 67, che, nel testo concordato tra le parti firmatarie, costituisce l'**Allegato E)** del presente Accordo Territoriale.

Il contratto tipo prevede anche le modalità di designazione dei componenti la Commissione di Conciliazione Sragiudiziale, come definite con la clausola richiamata all'art. 6 del presente Accordo Territoriale.

**Art.11**

Per tutti i contratti previsti dal presente Accordo Territoriale:

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

il canone su richiesta del locatore potrà essere aggiornato, all'inizio del secondo e del terzo anno di durata contrattuale, 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, semprechè ciascuna variazione annuale superi il 2,5%. A decorrere dall'inizio del 4° anno, nel caso di protrazione biennale in conseguenza di disdetta del locatore, ovvero di rinnovazione tacita, l'aggiornamento annuale del canone sarà dovuto, sempre su richiesta del locatore, a prescindere da ogni limite percentuale e sempre nella misura del 75%.

**Art.12**

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

a) siano deliberate dal Comune di Bacoli specifiche aliquote ICI 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) intervengano consistenti variazioni delle condizioni di mercato dei canoni di locazione per le città di Bacoli;

d) si ritenga dalle parti stipulanti necessario 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 sottoscritta l'8.2.99.

### **Art.13**

Il presente Accordo Territoriale è composto di 4 pag., è suddiviso in 13 articoli con 6 allegati, contraddistinti dalle lettere A), B), C), D), E), e G), che formano parti integranti dell'Accordo stesso.

Bacoli,

per le Associazioni della  
Proprietà Edilizia

**A.P.E. Napoli**  
aderente alla Confedilizia  
Il Presidente  
**Luigi de Lutio di Castelguidone**

per le Associazioni  
Sindacali dei Conduttori

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

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

**S.I.C.E.T.**  
Il Segretario Provinciale  
**Giovanni Galluccio**

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

**U.N.I.A.T.**  
Il Segretario Provinciale  
**Lorenzo Caso**

**CONFAPPI**  
Il Presidente  
**Ernesto De Rosa**

**CONIA-APIAM**  
Il Presidente  
**Daniela Bartoli**

ALLEGATO "A"

SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI BACOLI IN AREE  
OMOGENEE.

Le aree omogenee si compongono delle parti del territorio del Comune di BACOLI riportate nelle sezioni e nei fogli catastali per ciascuna richiamati.

AREA 1

Fogli di mappa: 31

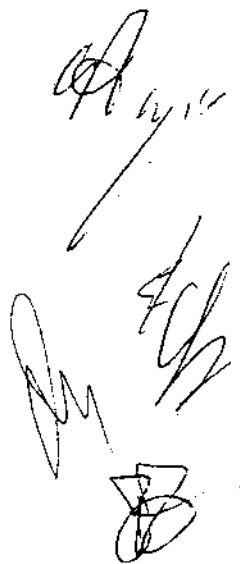
AREA 2

Fogli di mappa: 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,22,23,24,25,26,27,28,29

AREA 3

Fogli di mappa: 14,15,16,17,18,19,20,21,30,32,33,34

Bacoli, 05 APR. 2000

Handwritten signatures and initials on the right side of the page, including a large signature at the top and several smaller ones below it.

Allegato "B"

VALORI DEI CANONI MINIMI E MASSIMI DETERMINATI PER LE  
AREE OMOGENEE IN CUI E' STATO SUDDIVISO IL TERRITORIO  
DEL COMUNE DI BACOLI.

Individuate le tre "aree omogenee" e tenutosi conto dei valori correnti di mercato, i valori, minimi e massimi, del canone lire/mq. annuo, per ciascuna delle tre aree omogenee, sono definiti nelle misure seguenti:

<u>AREA 1</u> -	canone minimo	£. 55.000 al mq.
	canone massimo	£. 90.000 al mq.
<u>AREA 2</u> -	canone minimo	£. 65.000 al mq. —
	canone massimo	£. 105.000 al mq. —
<u>AREA 3</u> -	canone minimo	£. 75.000 al mq.
	canone massimo	£. 120.000 al mq.

Bacoli, 05 APR. 2000

*[Handwritten signatures and initials]*

VALORI DEI CANONI AGGIORNATI AI SENSI DEL D.M. 14 LUGLIO 2004  
COMUNE DI BACOLI

AREA 1							
FASCIA 1		FASCIA 2		FASCIA 3		FASCIA 4	
DAL 1% AL 25%		DAL 26% AL 50%		DAL 51 AL 75%		DAL 76% AL 100%	
MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
55.000	63.750	64.100	72.500	72.850	81.250	81.600	90.000
€ 28,41	€ 32,92	€ 33,10	€ 37,44	€ 37,62	€ 41,96	€ 42,14	€ 46,48
<b>€ 31,36</b>	<b>€ 36,35</b>	<b>€ 36,55</b>	<b>€ 41,34</b>	<b>€ 41,54</b>	<b>€ 46,33</b>	<b>€ 46,53</b>	<b>€ 51,32</b>
elementi caratteristici		elementi caratteristici		elementi caratteristici		elementi caratteristici	
1) Unità in fabbricati di tipo popolare		1) Unità in fabbricati di tipo economico		1) Unità in fabbricati di tipo civile*		1) Unità in fabbricati di tipo civile*	
2) Fabbricato privo di ascensore		2) Unità oltre il terzo piano in stabile con ascensore		2) Unità oltre il terzo piano in stabile con ascensore*		2) Unità oltre il terzo piano in stabile con ascensore*	
3) Unità priva di riscaldamento		3) Unità con riscaldamento		3) Unità con riscaldamento		3) Unità con riscaldamento*	
		4) Unità con balcone o terrazzo		4) Unità con doppi servizi		4) Unità con doppi servizi	
				5) Fabbricato con aree e spazi liberi comuni		5) Fabbricato con aree e spazi liberi comuni	
				6) Unità con balcone o terrazzo		6) posto auto d'uso esclusivo o box auto	
						7) Unità con balcone o terrazzo	
		*fisso, più uno dei tre elementi		*fissi, più due dei quattro elementi		*fissi, più due dei quattro elementi	

AREA 2							
FASCIA 1		FASCIA 2		FASCIA 3		FASCIA 4	
DAL 1% AL 25%		DAL 26% AL 50%		DAL 51 AL 75%		DAL 76% AL 100%	
MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
65.000	75.000	75.400	85.000	85.400	95.000	95.400	105.000
€ 33,57	€ 38,73	€ 38,94	€ 43,90	€ 44,11	€ 49,06	€ 49,27	€ 54,23
<b>€ 37,06</b>	<b>€ 42,76</b>	<b>€ 42,99</b>	<b>€ 48,46</b>	<b>€ 48,69</b>	<b>€ 54,17</b>	<b>€ 54,39</b>	<b>€ 59,87</b>
elementi caratteristici		elementi caratteristici		elementi caratteristici		elementi caratteristici	
1) Unità in fabbricati di tipo popolare		1) Unità in fabbricati di tipo economico		1) Unità in fabbricati di tipo civile*		1) Unità in fabbricati di tipo civile*	
2) Fabbricato privo di ascensore		2) Unità oltre il terzo piano in stabile con ascensore		2) Unità oltre il terzo piano in stabile con ascensore*		2) Unità oltre il terzo piano in stabile con ascensore*	
3) Unità priva di riscaldamento		3) Unità con riscaldamento		3) Unità con riscaldamento		3) Unità con riscaldamento*	
		4) Unità con balcone o terrazzo		4) Unità con doppi servizi		4) Unità con doppi servizi	
				5) Fabbricato con aree e spazi liberi comuni		5) Fabbricato con aree e spazi liberi comuni	
				6) Unità con balcone o terrazzo		6) posto auto d'uso esclusivo o box auto	
						7) Unità con balcone o terrazzo	
		*fisso, più uno dei tre elementi		*fissi, più due dei quattro elementi		*fissi, più due dei quattro elementi	

X *Mario Di Vito*

*Verificatore ulteriore apporamento,  
nonché il calcolo dell'ISFAI.  
dal 2000 al 2013*



VALORI DEI CANONI AGGIORNATI AI SENSI DEL D.M. 14 LUGLIO 2004  
COMUNE DI BACOLI

AREA 3							
FASCIA 1		FASCIA 2		FASCIA 3		FASCIA 4	
DAL 1% AL 25%		DAL 26% AL 50%		DAL 51 AL 75%		DAL 76% AL 100%	
MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
75.000	86.250	86.700	97.500	97.950	108.750	109.200	120.000
€ 38,73	€ 44,54	€ 44,78	€ 50,35	€ 50,59	€ 56,16	€ 56,40	€ 61,97
<b>€ 42,76</b>	<b>€ 49,18</b>	<b>€ 49,43</b>	<b>€ 55,59</b>	<b>€ 55,85</b>	<b>€ 62,01</b>	<b>€ 62,26</b>	<b>€ 68,42</b>
<i>elementi caratteristici</i>		<i>elementi caratteristici</i>		<i>elementi caratteristici</i>		<i>elementi caratteristici</i>	
1) Unità in fabbricati di tipo popolare		1) Unità in fabbricati di tipo economico*		1) Unità in fabbricati di tipo civile*		1) Unità in fabbricati di tipo civile*	
2) Fabbricato privo di ascensore		2) Unità oltre il terzo piano in stabile con ascensore		2) Unità oltre il terzo piano in stabile con ascensore*		2) Unità oltre il terzo piano in stabile con ascensore*	
3) Unità priva di riscaldamento		3) Unità con riscaldamento		3) Unità con riscaldamento		3) Unità con riscaldamento*	
		4) Unità con balcone o terrazzo		4) Unità con doppi servizi		4) Unità con doppi servizi	
				5) Fabbricato con aree e spazi liberi comuni		5) Fabbricato con aree e spazi liberi comuni	
				6) Unità con balcone o terrazzo		6) posto auto d'uso esclusivo o box auto	
						7) Unità con balcone o terrazzo	
		*fisso, più uno dei tre elementi		*fissi, più due dei quattro elementi		*fissi, più due dei quattro elementi	