

PROTOCOLLO GENERALE	
ADD: COMUNE DI MANFREDONIA	
UOR: SERVIZI SOCIALI	
15 MAR. 2024	
PROT. N.	12926
CAT.	01

## ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI MANFREDONIA (FG)

IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998 N. 431 E DELLA CONVENZIONE NAZIONALE SOTTOSCRITTA IL 25.10.2016 E RECEPITA NEL DECRETO DEL 16 GENNAIO 2017 DEL MINISTRO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI DI CONCERTO CON IL MINISTRO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE.

tra

### Le Associazioni Provinciali della Proprietà Edilizia:

A.P.P.E. - CONFEDILIZIA, in persona del presidente Sig. Franco Granata;

A.P.P.C., in persona della presidente Dott.ssa Angela Patrizia Foglio;

U.P.P.I, in persona del presidente Avv. Dario Balsamo

e

### Le Associazioni Provinciali degli Inquilini:

SUNIA, in persona del Segretario Provinciale Sig.ra Michela De Palma;

SICET, in persona del Segretario Provinciale Sig.ra Giuseppina Bertozzi;

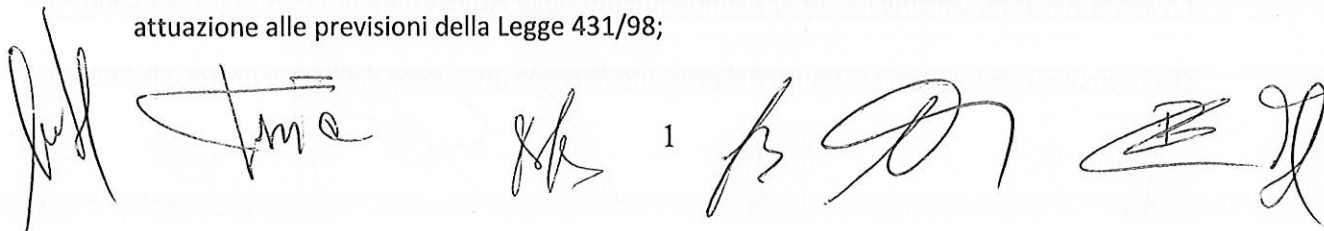
UNIAT, in persona del Segretario Provinciale Sig. Pasqualino Festa;

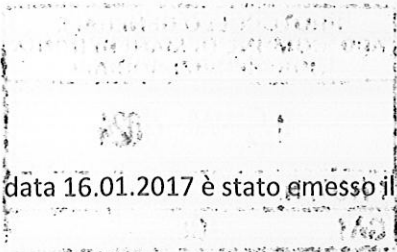
ASSOCASA, in persona del Segretario Provinciale Sig. Gerardo Defeudis;

per la stipula di contratti di locazione ad uso abitativo nel territorio amministrativo del **Comune di MANFREDONIA**, secondo il cosiddetto "CANALE AGEVOLATO", nonché per la stipula di contratti ad uso abitativo di natura transitoria e per le esigenze abitative degli studenti universitari.

### PREMESSO

- che in data 17.02.2000 è stato stipulato l'accordo territoriale relativo al Comune di Manfredonia in attuazione alle previsioni della Legge 431/98;



- 
- che in data 16.01.2017 è stato emesso il Decreto del Ministero 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, co. 2, della Legge 9 dicembre 1998 n°431, pubblicato su GU n°62 del 15.03.2017;
  - che, pertanto, è necessario provvedere alla stipulazione di un nuovo Accordo Territoriale per il Comune di Manfredonia in sostituzione di quello stipulato il 17.02.2000;
  - che la piena realizzazione degli obiettivi della Legge sulle locazioni abitative costituisce interesse primario e comune delle categorie dei proprietari e degli inquilini;
  - che tali obiettivi verranno raggiunti soltanto ove sia possibile una equilibrata affermazione dei diversi regimi previsti dalla Legge 431/98;

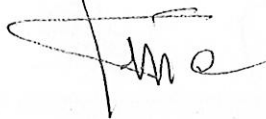
Le parti ritengono necessario individuare condizioni contrattuali che tengano conto della specificità del mercato delle locazioni nel Comune di Manfredonia e nell'ambito dei principi stabiliti dalla Legge si propongono i seguenti obiettivi:

- favorire l'allargamento del mercato delle locazioni agli immobili attualmente sfitti, consentendo l'accesso alla locazione alle fasce sociali che attualmente ne sono escluse;
- contribuire alla risoluzione del problema "sfratti", in particolare quelli per morosità incolpevole, promuovendo la trasformazione dei contratti in corso in nuovi contratti a canoni più sostenibili, anche attraverso misure di garanzie e di sostegno per la corresponsione dei canoni;
- far emergere il mercato nero ed irregolare dell'affitto.

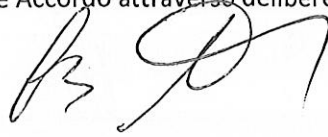
Le parti convenute riconoscono l'importanza delle decisioni dell'Amministrazione Comunale ed intendono a loro volta assicurare il massimo impegno per consentire la massima diffusione ed uso delle tipologie contrattuali oggetto del presente Accordo.

Pertanto, i firmatari del presente Accordo convengono:

- sull'opportunità che l'Amministrazione Comunale divulghi e favorisca le tipologie contrattuali del presente Accordo, accompagnata al riconoscimento delle Attestazioni di Conformità dei contratti alla normativa vigente e ai parametri del presente Accordo attraverso delibere e protocolli d'intesa;



2



- sull'importanza che siano mantenuti i benefici fiscali e che siano riconosciuti solo a coloro che applicheranno integralmente il presente Accordo;
- sulla necessità di proseguire i suddetti obiettivi, curando la diffusione dello strumento contrattuale di cui all'art. 2, co. 3, L. 431/98 e alla verifica della sua corretta applicazione, come previsto dal D.M. 16.01.2017 di cui all'art. 1, co. 8, all'art. 2, co. 8 e all'art. 3, co. 5.

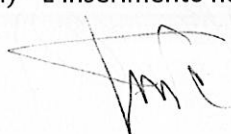
Le parti, come sopra costituite, hanno convenuto e stipulato quanto segue:

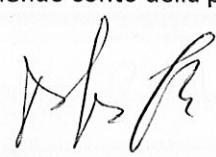
### CONTRATTI AGEVOLATI

**(Art. 2 comma 3 L. 431/98 e art. 1 D.M. 16.01.2017)**

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Manfredonia.

- 1) Acquisite le più opportune informazioni concernenti le delimitazioni delle microzone - anche avvalendosi della banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e tenendo presente i valori di mercato, le dotazioni infrastrutturali e le tipologie edilizie - ai fini della determinazione del valore dei canoni di locazione per i contratti stipulati ai sensi delle norme richiamate in epigrafe, il territorio comunale è ripartito in 5 zone individuate e ripartite all'allegato "1" del presente Accordo Territoriale;
- 2) Nel caso in cui l'immobile ricada nella linea di confine tra due zone, verrà presa in considerazione quella di maggior valore;
- 3) Per ognuna delle suddette 5 zone vengono definite n°4 fasce di oscillazione denominate "A+", "A", "B", "C", alle quali sono attribuiti, rispettivamente, due valori di canone, uno massimo ed uno minimo, espressi in EURO al mese, per metro quadro di superficie convenzionale, con una tolleranza del 5% in più o in meno, come da tabella "ZONE E FASCE" allegata al presente accordo, al numero "2". Si specifica che la tolleranza non va considerata come forma automatica di sola maggiorazione;
- 4) L'inserimento nelle rispettive fasce di oscillazione avverrà tenendo conto della presenza di elementi





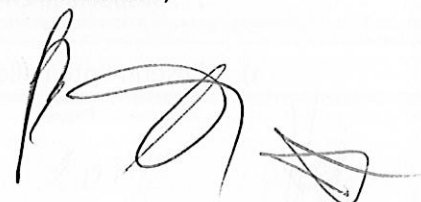
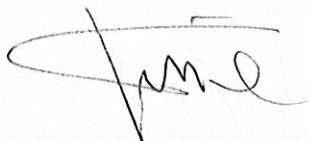
oggettivi caratterizzanti l'immobile, qui di seguito specificati:

#### ELEMENTI ESSENZIALI

- Appartamenti dal primo piano in poi (compresi i piani rialzati con giardino);
- Impianto di riscaldamento autonomo o centralizzato ovvero impianti termici così come definiti dalla L. 90/2013 e successive modificazioni;
- Presenza di ascensore per appartamenti collocati oltre il II° piano.

#### ELEMENTI NON ESSENZIALI

- Piano intermedio o piano rialzato con giardino;
- Presenza di condizionamento su almeno il 50% dei vani;
- Doppio servizio;
- Posto auto scoperto assegnato da delibera condominiale o box;
- Doppia esposizione;
- Cortile comune o cortile ad uso esclusivo;
- Cantina/soffitta;
- Assenza totale di barriere architettoniche nell'edificio (L. 13/1989);
- Doppi vetri/vetri termici o doppi infissi su almeno il 50% dell'abitazione;
- Sbarre anti-intrusione a infissi su almeno il 50% dell'abitazione;
- Porta blindata;
- Sistema di allarme singolo e/o videocamera e/o impianti di sicurezza e/o automazione (domotica)
- Impianto di Videocitofono;
- Copertura fibra ottica;
- Presenza di autoclave e/o riserva idrica condominiale e/o autonoma;
- Dotazioni di fonti energetiche rinnovabili;
- Terrazzo o giardino ad uso esclusivo di superficie non inferiore al 20% dell'unità immobiliare;
- Vista mare.





4) La collocazione degli immobili nelle rispettive fasce di oscillazione avverrà secondo i criteri sotto riportati:

- fascia "A+": immobili dotati di tutti gli elementi essenziali e da dieci a diciassette elementi non essenziali;
- fascia "A": immobili dotati di tutti gli elementi essenziali e da cinque a nove elementi non essenziali;
- fascia "B": immobili dotati di tutti gli elementi essenziali e da uno a quattro elementi non essenziali;
- fascia "C": immobili privi di almeno uno degli elementi essenziali e immobili privi di tutti gli elementi non essenziali.

5) All'interno dei valori minimo e massimo di ogni singola fascia di oscillazione, le parti contrattuali, assistite a loro richiesta dalle rispettive OO. SS., procederanno alla determinazione **in concreto** del canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare, all'interno delle fasce di oscillazione, tenendo conto anche della vetustà, della tipologia dell'immobile, del suo stato manutentivo, nonché dello stato manutentivo dello stabile in cui esso è ubicato, della presenza degli spazi comuni (cortili, aree a verde, impianti sportivi interni, ecc).

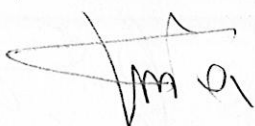
I contratti individuali di locazione saranno stipulati secondo l'allegato tipo (*Allegato "A"*) recante altresì, come con il presente accordo espressamente si conviene, le modalità di aggiornamento del canone fino alla misura massima del 75% della variazione ISTAT (per i contratti per i quali il locatore non opti per la "Cedolare Secca").

#### 6) SUPERFICIE CONVENZIONALE

Le parti concordano, a maggior precisione, che le superfici dell'immobile sono fornite dal locatore e vengono indicate nel contratto di locazione ai fini della determinazione del canone.

Esse sono convenzionalmente così definite:

- 100% della superficie netta calpestabile dell'immobile;
- 50% della superficie delle autorimesse singole o dei posti auto accatastati;
- 25% della superficie dei terrazzi, balconi, cantine, verande, ripostigli, tavernette e mansarde;
- 15% della superficie di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore ovvero dei posti auto non accatastati ma assegnati da regolamento o delibera condominiale;



5



10% della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

Per gli immobili con superficie pari o inferiore a 38 mq., la superficie potrà essere incrementata del 20% fino al massimo di mq. 38. Per gli immobili con superficie pari o inferiore a 55 mq., la superficie potrà essere incrementata del 15% fino al massimo di mq. 55. Per gli immobili con superficie pari o inferiore a 70 mq., la superficie potrà essere incrementata del 10% fino al massimo di mq. 70.

Pertanto, la superficie aumentata non potrà superare il limite di mq. 38 per la fascia fino a 38 mq., di mq. 55 per quella di 55 mq. e di mq. 70 per quella di 70 mq.

I suddetti limiti tengono conto dei principi di cui alla Sentenza Corte Costituzionale n° 236 del 18.06.1987.

7) Nel caso di locazione di porzione di immobile, il canone dell'intero appartamento sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, considerando anche parti e servizi condivisi. I mq. delle parti e dei servizi condivisi saranno calcolati in base al rapporto tra i vani ad uso esclusivo concessi in locazione e i vani totali disponibili. La somma dei canoni parziali non potrà superare il canone dell'intero appartamento.

#### **8) MAGGIORAZIONI PREVISTE PER I CONTRATTI DI CUI AGLI ALLEGATI "A", "B", "C"**

**DURATA CONTRATTUALE:** Nel caso in cui le parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore a tre anni, la fascia di oscillazione di cui all'allegato "2" (ZONE E FASCE) subirà nei valori minimo e massimo un aumento fino al 2% per i contratti di durata di quattro anni, fino al 4% per i contratti di durata di cinque anni e fino al 6% per i contratti di durata di sei o più anni, a valere per l'intera durata contrattuale.

**ARREDAMENTO:** Quando l'immobile è parzialmente ammobiliato, ma con blocco cucina, la maggiorazione del canone verrà valutata fino ad un massimo del 10%.

Se l'appartamento è completamente ammobiliato, si applica la maggiorazione fino ad un massimo del 20% del canone. Si intende completamente ammobiliato l'immobile il cui arredo comprenda i vani letto, il soggiorno, il bagno e la cucina. Quest'ultima comprensiva del piano cottura, del forno, del frigorifero e della lavatrice. Gli elettrodomestici dovranno essere efficienti e funzionali ivi compresi il televisore.



**CLASSE ENERGETICA:** Alle unità abitative con una classe energetica superiore alla E potrà essere progressivamente applicata una maggiorazione al canone:

- Classe energetica D: maggiorazione del 3%
- Classe energetica C: maggiorazione del 4%
- Classe energetica B: maggiorazione del 6%
- Classe energetica A1, A2, A3, A4 maggiorazione del 8%

**9)** Le eventuali maggiorazioni previste dal presente Accordo, si applicano al canone base in maniera progressiva. Si precisa che il secondo aumento percentuale si applica su canone già aumentato del primo e così di seguito per altri eventuali aumenti.

**10)** Per la ripartizione degli oneri accessori il locatore e il conduttore faranno riferimento alla tabella "ONERI ACCESSORI" allegata al presente Accordo, alla lettera "D", ed espressamente approvata dalle Organizzazioni stipulanti. Resta comunque inteso che, per tutto quanto non previsto, si farà riferimento agli articoli 9 e 10 della L. 392/78.

\*\*\*\*\*

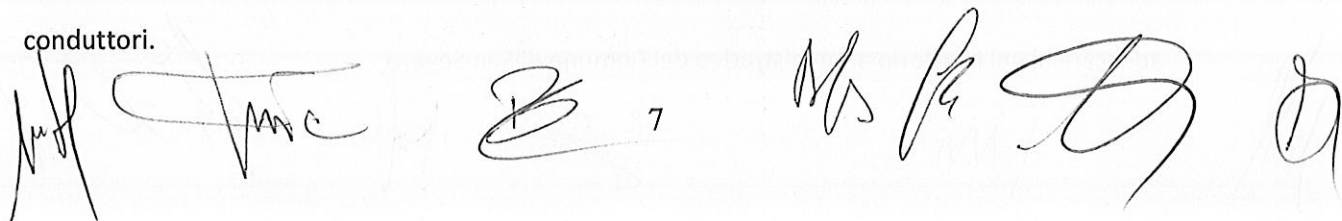
### CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

(Art. 5, Co. 1, L. 431/98 e Art. 2 D.M. 16.01.2017)

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

**1)** Ai fini dell'art. 2, comma 2, D.M. 30.12.2002 e D.M. 16.01.2017, le Organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuali transitori ordinari sarà definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le stesse fasce di oscillazione e con le stesse modalità dei contratti agevolati di cui all'art.2 co.3 L.431/98, per le zone del solo Comune di MANFREDONIA.

**2)** I contratti suddetti, per i quali le Organizzazioni stipulanti concordano l'applicazione della medesima tabella "ONERI ACCESSORI", potranno essere stipulati secondo l'allegato tipo (*Allegato "B"*) quando ricorra almeno una delle sotto elencate circostanze, che soddisfi, rispettivamente, le esigenze dei locatori o dei conduttori.

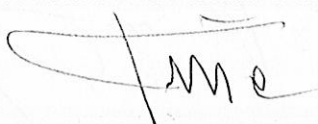


**PER I LOCATORI:**

- a) Destinarlo ad abitazione propria o dei figli o dei parenti entro il secondo grado che contraggano matrimonio o inizino una convivenza di fatto o, raggiunta la maggiore età ed autonomia economica, lascino l'abitazione della famiglia d'origine;
- b) Destinarlo ad abitazione propria o dei figli o dei parenti entro il secondo grado che in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, debbano rilasciare l'alloggio di servizio;
- c) Destinarlo all'esercizio dell'attività propria, del coniuge, del figlio o dei parenti entro il secondo grado a seguito del conseguimento di titolo abilitativi al lavoro e/o professione;
- d) Destinarlo ad abitazione propria, dei figli, o dei parenti entro il secondo grado, per rientro dall'estero o da altre località in cui si risieda o ci si trasferisca temporaneamente, per comprovati motivi di lavoro o di studio, o per motivi di salute o per necessità di assistenza a parenti entro il secondo grado;
- e) Destinarlo ad abitazione propria, del coniuge, dei figli o dei parenti entro il secondo grado per ragioni di studio o di lavoro, esclusivamente per gli immobili in luogo diverso da quello di residenza del locatore;
- f) Eseguire lavori di ristrutturazione, nell'unità immobiliare, per i quali ha fatto richiesta di concessione o autorizzazione edilizia o SCIA o altro titolo abilitativo;
- g) Qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata, espressamente indicata nel contratto e documentata.

**PER I CONDUTTORI:**

- a) Trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- b) Contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in Comune diverso da quello di residenza;
- c) Insegnanti, docenti di scuola media superiore ed inferiore, professori, assistenti ed incaricati universitari e personale amministrativo della scuola e della università assegnati temporaneamente ad incarichi nel territorio amministrativo del Comune di San Severo;





- d) Necessità di cure o assistenza a familiari in Comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso;
- e) Ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
- f) Assegnazione di alloggio ERP o acquisto in cooperativa o presso privati di un alloggio che si renda disponibile entro 18 mesi, dimostrabile con compromesso regolarmente registrato;
- g) Vicinanza momentanea a parenti bisognosi.

Le ragioni di transitorietà dovranno essere adeguatamente documentate. Si specifica inoltre, che per la stipula dei contratti di cui sopra, è sufficiente la sussistenza di una delle su indicate esigenze in capo a solo una delle parti contraenti.

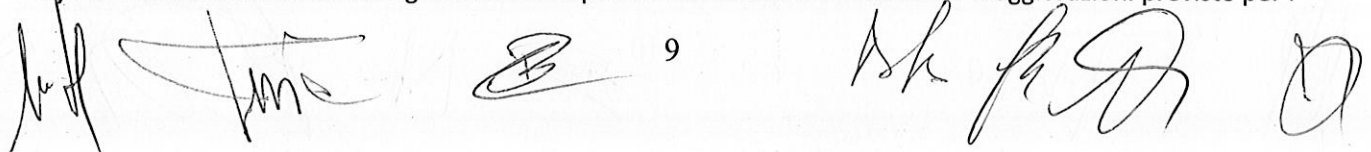
In applicazione di quanto stabilito dall'art. 2, co. 5, D.M. 16 gennaio 2017 le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dal presente accordo, o difficilmente documentabili, dovranno avvalersi dell'assistenza di un rappresentante delle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo, che dovranno attestare l'assistenza fornita dandone atto nel contratto sottoscritto tra le parti. In particolare le modalità bilaterali di supporto possono consistere:

- a) Accertamento della rispondenza delle dichiarazioni non comprese nell'elenco di cui sopra o difficilmente documentabili, ai criteri di cui alla Legge 431/98 ed all'Art. 2, co. 1 del D.M. 16.01.2017 e loro formulazione nel contratto;
- b) Attestazioni delle parti ai fini della prova testimoniale in un eventuale procedimento giudiziario.

Il conduttore ha diritto di recesso con preavviso di 30 giorni se la durata del contratto è inferiore a mesi sei e di due mesi quando la durata è fino a diciotto mesi.

Il deposito cauzionale non potrà essere superiore all'importo di una mensilità del canone per contratti fino a sei mesi, non superiore a due per contratti di durata fino a diciotto mesi.

3) Per i suddetti contratti le Organizzazioni stipulanti concordano le medesime maggiorazioni previste per i

 9

contratti stipulati ai sensi dell'art. 2, co. 3, L. 431/98.

4) In conformità con le previsioni del D.M. del 16/07/2017, la modalità di determinazione del canone di cui al presente Accordo si applica ai Comuni con un numero di abitanti superiore a diecimila, come risultanti dai dati ufficiali dell'ultimo censimento.

\*\*\*\*\*

### CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI

(Art. 5 commi 2 e 3 L. 431/98 e Art. 2 D.M. 16.01.2017)

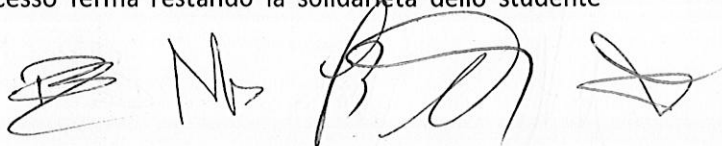
Tali contratti sono utilizzabili per studenti universitari e post universitari e di Istituti di Istruzione Superiore (disciplinati dal regio decreto 31 agosto 1933 n.1592 e della legge n.508 del 1999) iscritti ad un corso di laurea o di formazione post-laurea quali master, dottorati, specializzazioni o perfezionamenti, in un comune diverso da quello di residenza, hanno durata da sei mesi a tre anni, possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti.

1) Il canone di locazione dei contratti transitori per gli studenti universitari sarà definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione dei contratti agevolati, come da tabella "ZONE E FASCE" allegata al presente Accordo, limitatamente al Comune di **MANFREDONIA**.

2) Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo l'allegato tipo (*Allegato "C"*) recante, altresì, come con il presente Accordo espressamente si conviene, le modalità di aggiornamento del canone fino alla misura massima del 75% della variazione ISTAT (per i contratti per i quali il locatore non opti per la "Cedolare Secca").

3) La ripartizione degli Oneri Accessori, tra locatore e conduttore, avverrà in base alla tabella "ONERI ACCESSORI" allegata al presente Accordo (*Allegato "D"*) ed espressamente approvata dalle Organizzazioni stipulanti.

4) Nel caso di locazione a più studenti, è consentito il recesso anche di un solo occupante e la sua sostituzione con altro studente con un preavviso di due mesi. In questa ipotesi tutti gli obblighi di variazione sono a carico della parte conduttrice dal mese dell'intervenuto recesso ferma restando la solidarietà dello studente



recedente per i pregressi periodi di conduzione. In mancanza della sostituzione con altro studente, tutti gli oneri rimangono a carico degli studenti che hanno stipulato il contratto, in solido tra loro.

5) Il deposito cauzionale non potrà essere superiore all'importo di una mensilità del canone per i contratti a sei mesi, non superiore a due per i contratti fino a tre anni.

6) Per i suddetti contratti le Organizzazioni stipulanti concordano le medesime maggiorazioni previste per i contratti stipulati ai sensi dell'art. 2, co. 3, L. 431/98.

\*\*\*\*\*

### **11) CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO INTEGRATIVO**

I canoni massimi dell'Alloggio Sociale, in applicazione dell'art. 2, co. 3 del Decreto 22.04.2008, 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, co. 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.

Nella definizione di detti canoni si applicano le modalità di calcolo previste nel presente accordo.

Per gli oneri accessori si applica quanto previsto dall'allegato "D" del presente accordo.

### **12) COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE**


Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 D.M. 16 gennaio 2017, dall'articolo 16 del tipo di contratto allegato "A" e "C", e articolo 17 del tipo di contratto allegato "B" dello stesso DM si applica quanto previsto dal DM sopracitato utilizzando l'allegato "3" del presente Accordo.

### **13) EQUITA' FISCALE**

Le parti danno atto dell'importanza delle agevolazioni fiscali previste dalla Legge e conseguenti all'utilizzo del presente Accordo.

Nella redazione e sottoscrizione dei contratti, le parti possono essere assistite dalle rispettive OO.SS. firmatarie del presente Accordo.

I contratti non assistiti potranno essere attestati (sulla base degli elementi oggettivi dichiarati e sottoscritti



11



dalle parti contrattuali, a cura e con assunzione di responsabilità dalle parti contrattuali stesse) da parte di almeno una delle Organizzazioni firmatarie dell'Accordo, della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'Accordo stesso, anche in riferimento alle agevolazioni fiscali.

L'attestazione prevista dagli articoli 1 e 2 comma 8, e articolo 3 comma 5 del D.M. 16.01.2017, è rilasciata alla parte richiedente da almeno una Organizzazione della Proprietà Edilizia e/o dei Conduuttori firmatari del presente Accordo, tramite la elaborazione e consegna del modello Allegato "4".

Si ritiene che tutti i rapporti contrattuali anche in essere che rispondono ai principi di questo Accordo possano essere riformulati, anche anticipatamente la loro scadenza.

Di contro, i firmatari del presente Accordo, ritengono opportuno evitare che siano riconosciute agevolazioni fiscali a contratti solo nominalmente conformi al presente Accordo e quindi difformi nella sostanza.

Per questa ragione si concorda sull'opportunità di utilizzare l'apposita modulistica allegata al presente Accordo, per formalizzare ogni nuovo contratto. L'uso della modulistica, per il cui utilizzo le parti firmatarie s'impegnano a dare assistenza operativa ai contraenti, servirà a documentare all'Amministrazione Comunale la sussistenza di tutti gli elementi necessari a dimostrare il rispetto sostanziale del presente Accordo.

Si precisa che tutti i contratti di locazione andranno redatti secondo gli allegati "A", "B", "C" fatte salve le deroghe previste dal presente Accordo Territoriale che resterà in vigore, in base alle disposizioni di Legge e a partire dalla data del deposito dello stesso presso il Comune di MANFREDONIA, sino a revisione ufficiale da parte delle OO.SS.

Le OO.SS. firmatarie del presente Accordo si rendono disponibili ad assistere le parti (Locatrice e Conduuttrice) per la definizione delle condizione del contratto, compresa la determinazione del canone, la registrazione dello stesso e la compilazione dell'allegato "5" per la verifica.

\*\*\*\*\*

#### **RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO TERRITORIALE:**

Il presente Accordo Territoriale, che avrà durata di tre anni a decorrere dalla data del suo deposito presso il Comune di Manfredonia, 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 Manfredonia specifiche aliquote IMU, TASI (ovvero IUC) per gli immobili concessi in locazione con contratto stipulato in base al presente Accordo;
- b) Siano modificate, con provvedimento legislativo, le agevolazioni fiscali previste dall'art. 8 della L. 431/98;
- c) Siano intervenute consistenti variazioni delle condizioni di mercato dei canoni di locazione per la città di Manfredonia;
- 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 di un nuovo Accordo.

Qualora, entro un anno dalla scadenza triennale del presente accordo, le OO.SS. non addivengano alla sottoscrizione di un nuovo accordo, ai fini della stipula di nuovi contratti di cui agli allegati A, B e C, i valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione potranno essere annualmente aggiornati nella misura 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.

Le Associazioni firmatarie del presente accordo, potranno riunirsi periodicamente per definire eventuali variazioni dei minimi e dei massimi delle fasce di canone e una migliore definizione delle maggiorazioni o diminuzioni relative ad esigenze che potranno emergere.

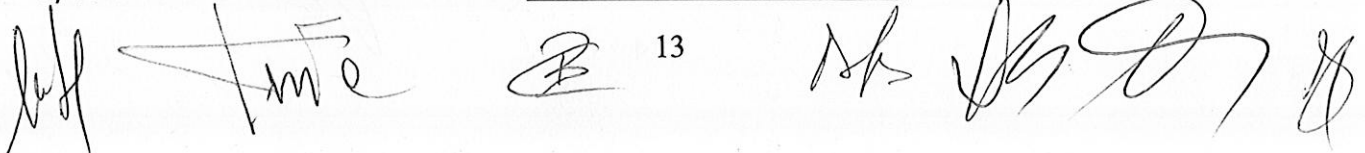
**ALTRE CLAUSOLE:**

Le Organizzazioni stipulanti hanno convenuto l'inserimento in ogni singolo contratto, della seguente clausola:

"Le parti contrattuali e le OO. SS. che hanno prestato la loro assistenza durante la stipula del contratto si danno atto, reciprocamente, che il canone di locazione è stato determinato tenendo conto:

A) della **zona** in cui è ubicato l'immobile: \_\_\_\_\_ ;

B) della **fascia di oscillazione** del canone: \_\_\_\_\_ ;

 13

C) dei seguenti elementi essenziali: \_\_\_\_\_;

D) dei seguenti elementi non essenziali: \_\_\_\_\_;

E) della superficie convenzionale dell'immobile che risulta essere di mq. \_\_\_\_\_;

F) della classe energetica dell'immobile: \_\_\_\_\_;

G) (eventuale) della durata contrattuale pari ad anni \_\_\_\_ + 2 anziché anni 3+2;

H) (eventuale) della circostanza che l'appartamento è ammobiliato o parzialmente ammobiliato con mobilio efficiente ed elettrodomestici funzionali;"

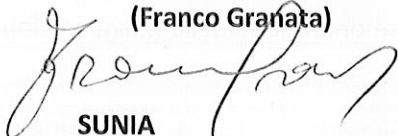
\*\*\*\*\*

Il presente Accordo verrà depositato presso la Segreteria generale del Comune di MANFREDONIA, mediante consegna diretta.

**LETTO, CONFERMATO E SOTTOSCRITTO** in MANFREDONIA il giorno \_\_\_\_\_ dalle

Organizzazioni stipulanti.

**A.P.P.E. CONFEDILIZIA**  
(Franco Granata)

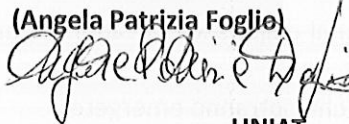


**SUNIA**  
(Michela De Palma)



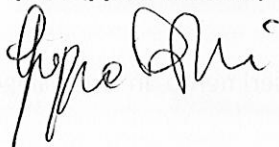
**A.P.P.C.**

(Angela Patrizia Foglio)



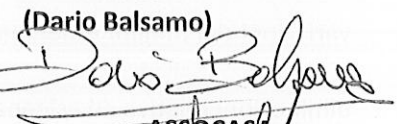
**SICET**

(Giuseppina Bertozzi)



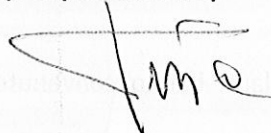
**U.P.P.I.**

(Dario Balsamo)



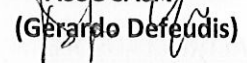
**UNIAT**

(Pasqualino Festa)



**ASSOCASA**

(Gerardo DeFeudis)



**ALLEGATO "1"**

**ZONE E FASCE PER IL COMUNE DI MANFREDONIA**

IL COMUNE DI MANFREDONIA, AI FINI DELLA STIPULA DEGLI ACCORDI TERRITORIALI, E' STATO SUDDIVISO NELLE SEGUENTI 5 ZONE, LE QUALI – A LORO VOLTA – RISULTANO DELIMITATE COME DA CARTOGRAFIA RIPORTATA ALL'ALLEGATO 1BIS

**ZONA 1:** CENTRALISSIMA

**ZONA 2:** CENTRALE

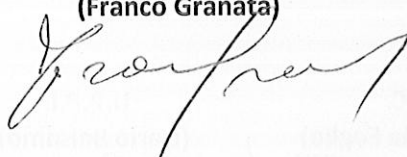
**ZONA 3:** SEMICENTRALE

**ZONA 4:** EDIFICATA PERIFERICA COMPRESI I COMPARTI CA1, CA2, CA4, CA5, CA9 E LOCALITA' SIPONTO

**ZONA 5:** AGRICOLA E FRAZIONI

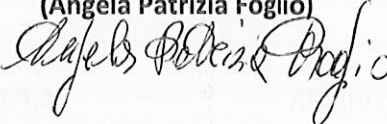
**A.P.P.E. CONFEDILIZIA**

(Franco Granata)



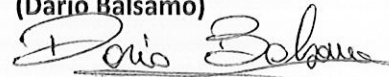
**A.P.P.C.**

(Angela Patrizia Foglio)



**U.P.P.I.**

(Dario Balsamo)



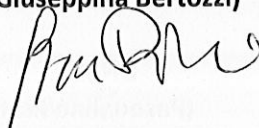
**SUNIA**

(Michela De Palma)



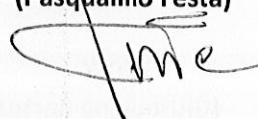
**SICET**

(Giuseppina Bertozzi)



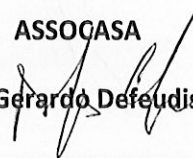
**UNIAT**

(Pasqualino Festa)



**ASSOCASA**

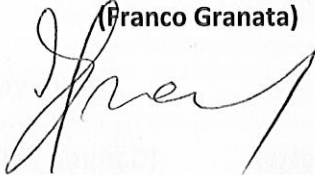
(Gerardo Defeudis)



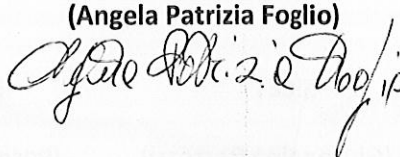
I CANONI €/MQ AL MESE SONO QUELLI RIPORTATI NELLA TABELLA CHE SEGUE:

ZONE		A+	A	B	C
ZONA 1 CENTRALISSIMA	max	5,48	4,49	3,79	3,61
	min	3,86	2,97	2,28	2,05
ZONA 2 CENTRALE	max	5,18	4,28	3,61	3,45
	min	1,88	2,77	2,08	1,85
ZONA 3 SEMICENTRALE	max	4,67	3,82	3,46	3,19
	min	1,62	2,51	1,82	1,59
ZONA 4 EDIFICATA PERIFERICA E COMPARTI	max	4,09	3,19	2,94	2,68
	min	0,79	1,68	0,99	0,76
ZONA 5 AGRICOLA E FRAZIONI	max	3,53	2,63	2,37	2,11
	min	0,59	0,91	0,71	0,58

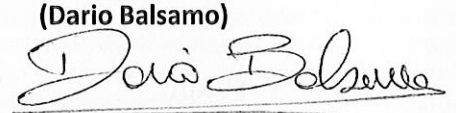
A.P.P.E. CONFEDILIZIA  
(Franco Granata)



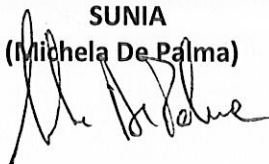
A.P.P.C.  
(Angela Patrizia Foglio)



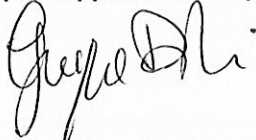
U.P.P.I.  
(Dario Balsamo)



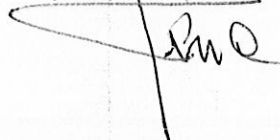
SUNIA  
(Michela De Palma)



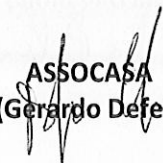
SICET  
(Giuseppina Bertozzi)



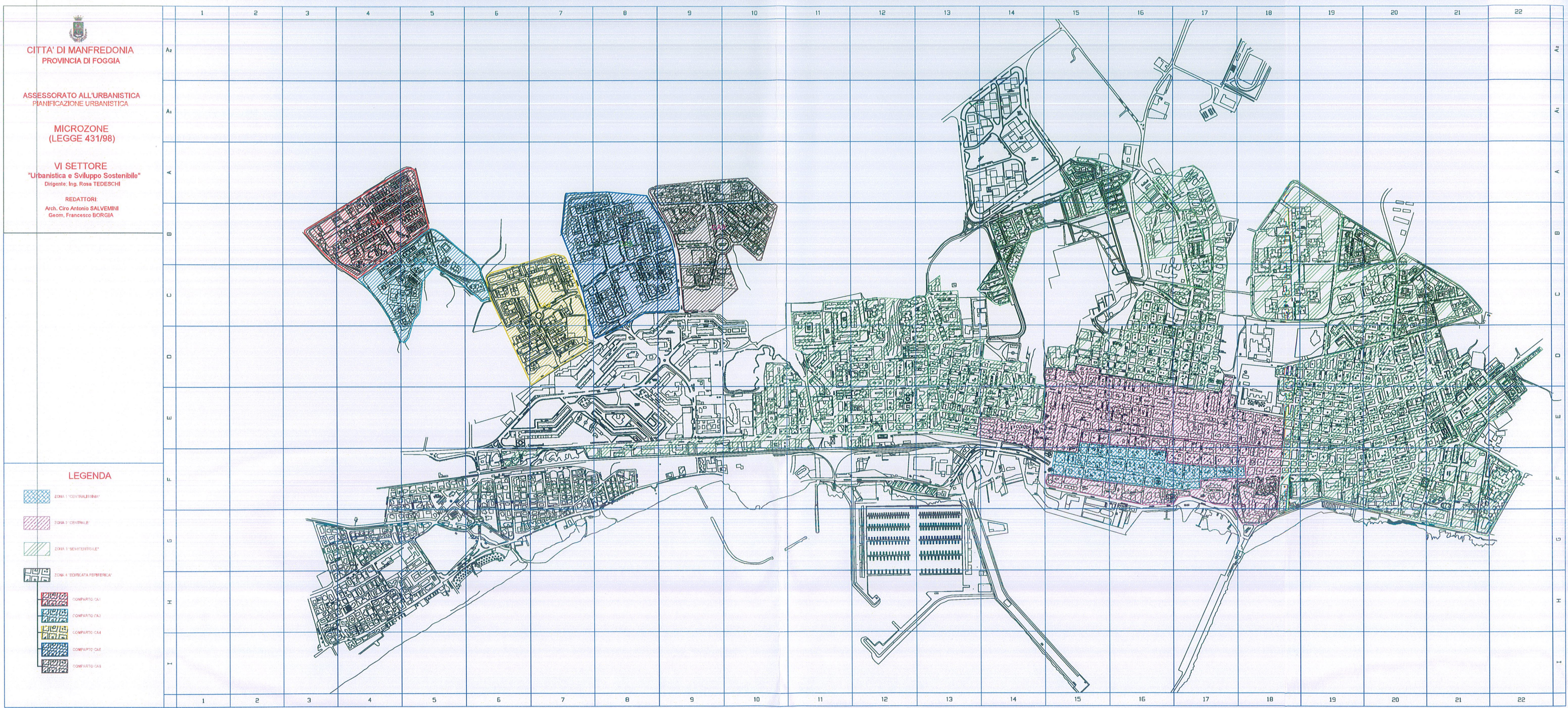
UNIAT  
(Pasqualino Festa)



ASSOCASA  
(Gerardo De Feudis)







*Handwritten signatures and initials:*

- Top left: *off*
- Top middle: *PR*
- Top right: *SA MB*
- Bottom left: *ame*
- Bottom middle: *A*
- Bottom right: *R*