

**ACCORDO TERRITORIALE 2006**  
**COMUNE DI ISERNIA**  
**IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998, N. 431**  
**E DEL DECRETO MINISTERIALE 30/12/2002 "Criteri generali per la realizzazione degli**  
**Accordi"**

Fra le seguenti organizzazioni della proprietà

- La Confedilizia, nella persona del presidente dell'Associazione provinciale della proprietà edilizia avv. Antonio Scuncio ed il regionale Dr. Orazio Saracino

Ed i seguenti sindacati degli inquilini:

- Il Sunia, nella persona del segretario provinciale avv. Mariagrazia Bove;
- Il Sictet, nella persona del segretario provinciale avv. Mario Fuschino;
- L'Uniat, nella persona del segretario provinciale avv. Luciana Bifulci;

Presso la sede della Camera di Commercio di Isernia – Servizio della Regolazione del mercato.

premessso

Che in attuazione dell'art. 2 comma 3 della legge 431/98 e del d.m. 30/12/2002 si intende addivenire alla stipula di un accordo territoriale per la definizione del contratto agevolato relativo alle locazioni di immobili a uso abitativo a canone agevolato con validità fino a sottoscrizione di un nuovo accordo da stipulare in caso di necessità e comunque a cadenza biennale.

**CONTRATTI AGEVOLATI**

**(art. 2, comma 3, L. 431/98 e art. 1 d.m. 5/3/1999)**

1. L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del comune di Isernia. Il territorio del comune di Isernia viene suddiviso in "zone omogenee" (all. A – A/1). Per il comune interessato e per le zone omogenee vengono definite le fasce di oscillazione dei canoni nello stesso allegato A.

2. Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo **gli allegati di cui al D.M. 30/12/2002**. Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore, le organizzazioni che stipulano il presente Accordo si impegnano a redigere e ad allegare all'accordo stesso, un documento di ripartizione degli oneri accessori fra locatore ed inquilino con riferimento all'art. 4 decreto 30/12/2002.

3. I contratti con durata superiore ai tre anni avranno le seguenti variazioni delle fasce di oscillazione:

per i contratti con durata di quattro anni la fascia di oscillazione di cui alla tabella A sarà maggiorata del 2,5 %.

per i contratti con durata di cinque anni la fascia di oscillazione di cui alla tabella A sarà maggiorata del 5 %.

per i contratti con durata di sei anni la fascia di oscillazione di cui alla tabella A sarà maggiorata del 7,5 %.

per i contratti con durata superiore ai sei anni la fascia di oscillazione di cui alla tabella A sarà maggiorata del 10 %.

*[Handwritten signatures and initials]*

4. Le parti concordano che nella valutazione delle unità immobiliari in applicazione di quanto disposto dal D.M. 30 dicembre 2002, ove si indica la superficie valutata in mq. si deve intendere in "mq. utile" il mq. commerciale, secondo la seguente definizione:

a) Superficie calpestabile al netto dei muri perimetrali ed interni relativa ai vani principali ed accessori a servizio diretto di quelli principali

**computata nella misura del 100%**

**\* per gli appartamenti di misura inferiore a 60 mq. o inferiori a 50 mq calpestabili, si applicherà una maggiorazione rispettivamente del 10% o del 20% senza superare comunque i 60 mq. o 50 mq;**

**\*\* Per gli appartamenti di misura superiore a 110 mq. calpestabili, si applicherà una riduzione del 10%, ma non al di sotto comunque dei 110 mq.**

b) Superficie dei vani accessori a servizio indiretto (soffitte, cantine e simili):

- qualora siano comunicanti con i vani principali ed abbiano caratteristiche omogenee agli stessi

**computata nella misura del 50%,**

- qualora non siano comunicanti con i vani principali

**computata nella misura del 25%;**

c) Superficie di balconi, terrazze e simili di pertinenza esclusiva:

- qualora siano comunicanti con i vani principali

**computata nella misura del 25%,**

- qualora non siano comunicanti con i vani principali

**computata nella misura del 10%;**

d) Aree scoperte a verde in godimento esclusivo:

- fino alla misura della superficie di cui al punto a)

**computata nella misura del 10%,**

- oltre la misura della superficie di cui al punto a)

**computata nella misura del 2%;**

e) Posto auto o garage ad uso esclusivo

**computata nella misura del 50%;**

f) Posto auto condominiale assegnato

**computata nella misura del 20%;**

**La superficie da considerare per la determinazione del canone convenzionato (da calcolare sulla base del mq. utile/commerciale) è da maggiorare del 20%, quando essa risulta fino a mq. 60; ed è da maggiorare del 10% quando questa risulta compresa fra mq. 61 e mq. 65.**

In materia di oneri accessori le parti faranno riferimento alla redazione di un documento di ripartizione degli stessi, secondo l'impegno di cui al punto 2.

Resta comunque inteso che, per quanto non espressamente previsto, si fa riferimento agli articoli della Legge 392/78 ancora in vigore, al Codice civile e al d.m. 30/10/02.

## **I CONTRATTI TRANSITORI**

Le Associazioni firmatarie individuano i criteri generali per la definizione dei canoni di locazione (allegati A e B dell'Accordo territoriale) e contratto tipo (Allegati C e D del D.M. 30/12/02) per usi transitori.

Il presente Accordo prevede che la durata della locazione non può essere inferiore ad un mese ed essere superiore a diciotto mesi.

La transitorietà del contratto è individuata nel seguente modo.

### **Esigenze del proprietario:**

quando ha necessità di adibire entro i 18 mesi l'immobile ad abitazione propria, dei figli, dei genitori, per motivi:

- Trasferimento temporaneo della sede di lavoro
- Matrimonio
- Separazione e/o divorzio
- Ristrutturazione o demolizione o ampliamento dell'immobile
- Rientro dall'estero o da altro Comune

### **per l'inquilino le seguenti necessità, a causa di:**

- Trasferimento temporaneo della sede di lavoro
- Contratto di lavoro a T.D. in comune diverso da quello di residenza
- Incarico professionale a termine o su commessa
- Separazione o divorzio
- Assegnazione di alloggio o acquisto di alloggio che si rende disponibile entro 18 mesi
- Vicinanza momentanea a parenti bisognosi
- Cure mediche e/o riabilitazione

**Il proprietario o l'inquilino che hanno necessità di stipulare un contratto transitorio devono provare la necessità di transitorietà allegando l'apposita documentazione al contratto. Inoltre la parte che manifesta la necessità transitoria deve dichiarare il motivo della stessa.**

E' fatto obbligo al proprietario di confermare, a mezzo raccomandata a.r. prima della scadenza del contratto, il motivo che ha dato origine alla transitorietà.

In caso di mancata comunicazione, ovvero nel caso siano venute meno le esigenze di transitorietà poste dal proprietario, il contratto sarà ricondotto alla durata prevista dall'art.2 com. 1 legge 9 dicembre 1998 n. 431.

I canoni di locazione sono individuati all'interno delle fasce di oscillazione massimo/minimo stabilite per l'affitto concordato dal presente Accordo.

## **CONTRATTI PER STUDENTI UNIVERSITARI**

Ai sensi dell'art.3 del D.M. 30/12/02 è possibile stipulare contratti di locazione per studenti universitari fuori sede.

Si dispone che tale tipologia contrattuale è utilizzabile dai soli studenti universitari iscritti a corsi di laurea, di perfezionamento e/o di specializzazione del comune di residenza, comune diverso da quello di residenza; tale condizione deve essere specificata nel contratto.

A questo scopo devono essere allegate al tipo di contratto adottato (Allegati E e F del D.M. 30/12/02) le dichiarazioni dell'Istituto universitario attestanti l'iscrizione e la frequenza di corsi universitari o autocertificazione.

La durata contrattuale va da un minimo di sei mesi a un massimo di tre anni ed il contratto può essere sottoscritto dal singolo studente, o da gruppi di studenti, o dalle agenzie per il diritto allo studio.

Il canone di locazione applicabile ai contratti per studenti fuori sede è determinato utilizzando i valori di oscillazione massimo/minimo per zone omogenee, individuati nel presente Accordo territoriale.

**ELENCO ALLEGATI dell'Accordo territoriale di Isernia:**

- Allegato A (zone omogenee, valori del canone convenzionato, fascia di oscillazione).
- Allegato A/1 (planimetria)
- Allegato B (elementi/criteri per l'utilizzo della fascia di oscillazione).
- Allegato C (identificazione del mq. utile/mq. commerciale)

I contratti di locazione possono essere stipulati utilizzando esclusivamente i contratti tipo richiamati nell'Accordo territoriale, e precisamente quelli allegati al Decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze del 30 dicembre 2002, che saranno depositati presso il Comune di Isernia e presso le Associazioni firmatarie, unitamente all'Accordo sottoscritto.

Le controversie concernenti il presente contratto o connesse allo stesso che dovessero insorgere tra le parti, verranno risolte applicando il procedimento di conciliazione della Camera di Commercio secondo il proprio Regolamento

Il presente accordo verrà depositato presso la Segreteria generale del Comune di Isernia, mediante consegna alla Segreteria stessa, ufficio Protocollo.

*Allegati*

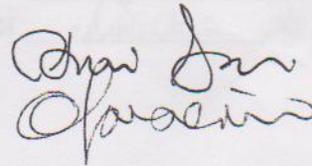
- Allegato 1 Planimetria della Città di Isernia con suddivisione del territorio in zone omogenee.
- Allegato 2 Contratto tipo Locale uso ordinario
- Allegato 3 Contratto tipo Locale uso transitorio
- Allegato 4 Contratto tipo Locale uso transitorio universitario
- Allegato 5 Tabella ripartizione Oneri accessori

Isernia, 20 giugno 2006-06-20

L.C.S.

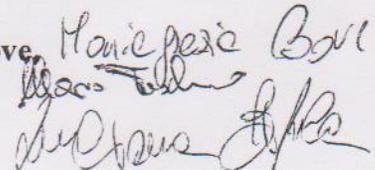
**Per Associazione della Proprietà**

**Avv. Scuncio  
Dr. Orazio Saracino**



**Per Associazione dei Conduttori**

**Sunia Avv. Maria Grazia Bove  
Sicet Avv. Mario Fuschino  
Uniat Avv. Luciana Bifulci**





CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA  
SERVIZIO ARMONIZZAZIONE E TUTELA DEL MERCATO  
ISERNIA

**ERRATA CORRIGE** all'accordo Territoriale 2006 in attuazione della legge 9 dicembre 1998 n° 431 e del Decreto ministeriale 30/12/2002.

“ Criteri generali per la realizzazione degli accordi” sottoscritto dalle seguenti organizzazioni in data 20 giugno 2006.

- **Confedilizia** nella persona del Presidente dell'associazione provinciale della proprietà edilizia Avv. Antonio Scuncio ed il Presidente regionale Dr. Orazio Saracino.
- **Sunia** nella persona del segretario provinciale Avv. Maria Grazia Bove.
- **Sicet** nella persona del segretario provinciale Avv. Mario Fuschino.
- **Uniat** nella persona del segretario provinciale Avv. Luciana Bifulci.

Nel predetto accordo alla pag. 7, allegato C occorre cancellare tutto il seguente periodo:

“L'immobile completamente arredato consente una maggiorazione dei valori indicati nell'allegato A fino ad un massimo del 20% non cumulabile con la maggiorazione del 10% per i transitori.”

L.C.S.

Isernia 10/11/2006

Per la associazione della proprietà: Avv. Antonio Scuncio

Dr. Orazio Saracino

Per l' associazione dei conduttori: Avv. Maria Grazia Bove

Avv. Mario Fuschino

Avv. Luciana Bifulci

## ALLEGATO "A"

### Individuazione delle zone omogenee.

- Area 1 - "Centro Storico"  
Sotto tale area sono compresi gli immobili ricadenti nell'area circoscritta nell'allegata planimetria dal colore blu;
- Area 2 - "Centro"  
Sotto tale area sono compresi gli immobili ricadenti nell'area circoscritta nell'allegata planimetria dal colore giallo.
- Area 3 - Periferia  
Sotto tale area sono compresi gli immobili siti in zona "S. Lazzaro"
- Area 4 - Contrade e Frazioni  
Sotto tale area sono compresi gli immobili siti nelle zone così qualificate (Le Piane, Tiegne, Rio, Frangete, Breccelle, Cappuccia, etc.)

### Sez. I delle fasce

Canone minimo mq/anno

Canone massimo mq/anno

Area 1	euro 22,00	euro 33,00
Area 2	euro 27,00	euro 45,00
Area 3	euro 25,00	euro 44,00
Area 4	euro 23,00	euro 40,00

### Sezione II delle subfasce

#### Centro storico

Subfascia inferiore      Subfascia intermedia      Subfascia superiore

Area 1 da euro 22,00 a euro 25,00      da euro 26,00 a euro 29,00      da euro 30,00 a euro 33,00

#### Centro

Subfascia inferiore      Subfascia intermedia      Subfascia superiore

Area 2 da euro 27,00 a euro 32,00      da euro 33,00 a euro 38,00      da euro 39,00 a euro 45,00

#### Periferia

Subfascia inferiore      Subfascia intermedia      Subfascia superiore

Area 3 da euro 25,00 a euro 30,00      da euro 31,00 a euro 35,00      da euro 36,00 a euro 44,00

#### Contrade e Frazioni

Subfascia inferiore      Subfascia intermedia      Subfascia superiore

Area 4 da euro 23,00 a euro 26,00      da euro 27,00 a euro 33,00      da euro 34,00 a euro 40,00

### Allegato "A/1"

Planimetria.

(Vedi documento a parte)

### Allegato "B"

Nell'Accordo territoriale di Isernia, all'interno della fascia di oscillazione del canale agevolato, le parti individuano fino a tre subfasce, ciascuna delle quali sarà caratterizzata da uno o più elementi scelti dalle suddette parti sociali tra i seguenti: riscaldamento, ascensore (per le UU. 11. oltre il terzo piano), posto auto, autorimessa, cantina, soffitta, acqua diretta e tipologia del fabbricato così come oggettivamente definita nell'accordo in questione, in relazione alle condizioni di tempo e di luogo, con gli stessi criteri di certezza, inequivocità e oggettività degli elementi sopra precisati.

Le parti contraenti individuano la collocazione dell'immobile oggetto del contratto nella subfascia di competenza sulla base della presenza nell'immobile stesso degli elementi caratterizzanti ogni singola subfascia, conseguentemente concordando il relativo canone tenendo conto di quanto previsto dall'art. 1 del d.m. 30 dicembre 2003 e, in particolare, dello stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile nonché della presenza di spazi comuni.

**(Criteri per l'utilizzo della fascia di oscillazione – All. A)**

1) Il valore massimo si applica con la presenza contemporanea di tutti gli elementi sottoelencati:

**ELEMENTI di "TIPO A"**

A1 bagno interno completo di ogni elemento (tazza, bidè vasca da bagno o doccia) e con almeno una finestra (o dispositivo di areazione meccanica);

**ELEMENTI di "TIPO B"**

B1 cucina abitabile con almeno una finestra;

B2 ascensore per unità abitative situate al piano III o superiore;

B3 riscaldamento autonomo;

**ELEMENTI di "TIPO C"**

C1 doppi servizi (di cui almeno uno con gli elementi A1);

C2 posto auto coperto;

C3 giardino condominiale;

C4 porte blindate e/o doppi infissi;

C5 isolamento termico-acustico;

C6 adeguamento impianto energetico a norma di legge vigente;

C7 adeguamento termico a norma di legge vigente

C8 adeguamento barriere architettoniche;

**ELEMENTI di "TIPO D"**

D1 balconi o terrazzo;

D2 cantina o soffitta

D3 vetustà inferiore a 25 anni, tranne che si tratti di immobile di pregio, sebbene non vincolati ai sensi di legge;

D4 giardino e/o spazio aperto esclusivo;

D5 appartamenti oggetto negli ultimi 10 anni d'intervento edilizio manutentivo per il quale è richiesta la dichiarazione in Comune di inizio attività;

D6 posto auto scoperto;

La presenza di almeno 7 dei sopraelencati elementi di TIPO A - B - C - D comporta la possibilità di applicare all'unità immobiliare la sub-fascia superiore di appartenenza.

La presenza di almeno 4 dei sopraelencati elementi di TIPO A - B - C - D comporta la possibilità di applicare all'unità immobiliare la sub-fascia intermedia di appartenenza

La presenza di almeno 3 dei sopraelencati elementi di TIPO A - B - C - D comporta la possibilità di applicare all'unità immobiliare la sub-fascia inferiore di appartenenza

Le parti concorderanno il canone anche tenendo conto di quanto previsto dall'art.1 co. IV D.M. 05/03/99 e dello stato manutentivo dell'unità abitativa e dell'intero stabile.

2) Nelle zone prive di dotazioni infrastrutturali è prevista una ulteriore diminuzione fino a un massimo del 30% dal comune

TABELLA ONERI ACCESSORI  
RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE

**ALLEGATO "C"**

*(modalità di valutazione in mq. Utile/commerciale)*

- Filo esterno fabbricato
- Mezzeria muri divisori tra appartamenti e tra appartamenti e vano scala
- Balconi 25% superficie
- Terrazze 25% superficie
- Solaio esclusivo fruibile 25% superficie
- Giardino e/o cortile esclusivo fino a mq. 10 compreso; superiore 10% superficie
- Cantina, meno di mq. 4 compreso; superiore 25% superficie
- Posto auto esclusivo 25% superficie
- Box 50% superficie

**(L'immobile completamente arredato consente una maggiorazione dei valori indicati nell'allegato "A" fino a un massimo del 20%, non cumulabile con la maggiorazione del 10% per i transitori).**

**AUTOCLAVE**

- Installazione e sostituzione integrale dell'impianto e di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento riscaldante, avvolgimento elettrico ecc.)
- Mantenimento ordinario
- Imposte e tasse di impianto
- Forza motrice
- Ricarica pressione del serbatoio
- Ispezioni, collaudi e letture contatori

**IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO E SPECIALI**

- Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione
- Mantenimento ordinario dell'impianto comune di illuminazione
- Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme
- Mantenimento ordinario degli impianti di suoneria e allarme
- Installazione e sostituzione dei citofoni e videocitofoni
- Mantenimento ordinario dei citofoni e videocitofoni
- Installazione e sostituzione di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili
- Mantenimento ordinario di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili

**IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA**

- Installazione e sostituzione degli impianti
- Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti
- Mantenimento ordinario degli impianti, compreso il rivestimento refrattario
- Palizia annuale degli impianti e dei fucili o messa a riposo stagionale
- Letura dei contatori
- Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua

*[Handwritten signatures and initials]*



San Lazzaro

STRADA COM. S. LAZZARO 11

10 12 13 14 15

STRADA

PONTE CARDARELLI

VENAFRANA

VIA S. PIROLO

TANGENZIALE EST

FUME

CARPINO

CIMITERO

VILLAGGIO PALEOLITICO  
"HOMO AESERNIENSIS"

TANGENZIALE EST

**LUOGHI DI PUBBLICO INTERESSE**

- |                                 |                            |                                  |
|---------------------------------|----------------------------|----------------------------------|
| 1 A.C.I.                        | 10 Intendenza di Finanza   | 21 Poste e Telegrafi             |
| 2 Banca d'Italia                | 11 I.N.A.I.L.              | 22 Prefettura                    |
| 3 Banca Popolare del Moise      | 12 U.S.L.                  | 23 Liceo Scientifico             |
| 4 Banco di Napoli               | 13 I.N.P.S.                | 24 Questura e Polizia Stradale   |
| 5 Banca di Roma 2               | 14 Istituto Magistrale     | 25 Scuola Media - Giovanni XXIII |
| 6 Camera di Commercio           | 15 Istituto Statale d'Arte | 26 Scuola Media - A. D'Isernia   |
| 7 Carabinieri                   | 16 Istituto Tecnico        | 27 Stazione F.S.                 |
| 8 Banca di Roma 1               | 17 Liceo Ginnasio          | 28 Tribunale, Procura e Procura  |
| 9 Ente Provinciale Turismo      | 18 Municipio               | 29 S.I.P.                        |
| Uffici Regionali (Assessorati   | 19 Museo e Biblioteca      | 30 Ufficio OO.PP.                |
| Urbanistica, Sicurezza Sociale, | 20 Ospedale                | 31 Ufficio Tecnico Erariale      |
| Sanità, Industria, Commercio    |                            | 32 Ufficio Registro              |
| Artigianato, Ispettorato        |                            |                                  |
| Ripartimentale Foreste, U.M.A.  |                            |                                  |
| Comitato Provinciale Prezzi,    |                            |                                  |
| Comitato Controllo              |                            |                                  |