

CITTA' di NAPOLI



ACCORDO TERRITORIALE

EX ART. 2 COMMA 3° LEGGE 9.12.1998 n. 431 e D.M. 16.01.2017

tra

A.P.E. NAPOLI "CONFEDILIZIA" - A.P.P.C. - A.S.P.P.I. -
CONFABITARE NAPOLI - UNIONCASA -
CONFAPPI - FEDERPROPRIETA' NAPOLI - U.P.P.I.

e

ASSOCASA - S.I.C.E.T. - S.U.N.I.A. - U.N.I.A.T. - UNIONE INQUILINI

NAPOLI, 29 Aprile 2025

ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI NAPOLI

in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e del decreto 16 gennaio 2017 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze.

Tra le seguenti organizzazioni dei proprietari:

A.P.E. NAPOLI "CONFEDILIZIA" (Associazione della Proprietà Edilizia per la Provincia di Napoli "Confedilizia") con sede in Napoli Riviera di Chiaia, 124 -mail: confedilizia.na@apenapoli.com tel. 081664530- in persona del Presidente Prof. Avv. Tommaso Maglione, nato a Napoli il 23.03.1965;

A.P.P.C. (Associazione Piccoli Proprietari Case) con sede in Napoli alla traversa Nuova Marina n. 8 -mail: appenapoli@libero.it tel. 0818491927- in persona del Presidente avv. Rocco Mastrangelo nato a Foggia il 3/03/1956;

A.S.P.P.I. (Associazione Piccoli Proprietari Immobiliari) con sede in Napoli alla via Marino Turchi n. 19 -mail asppinapoli@gmail.com tel 0815511640- in persona del Presidente avv. Raffaello Lerro nato a Napoli il 27/02/1950;

CONFABITARE NAPOLI con sede in Napoli alla Galleria Umberto I° n.50 -mail napoli@confabitare.it tel 0818474347- in persona del Presidente avv. Luigi Grillo nato a Napoli il 05/03/1969;

CONFAPPI (Confederazione Piccola Proprietà Immobiliare) con sede in Napoli alla calata San Marco n. 13 -mail confappinapolicaserta@gmail.com tel.0812461702 in persona del Presidente avv. Giovanni Gargiulo nato a Napoli il 04/07/1966;

FEDERPROPRIETA' NAPOLI con sede in Napoli alla via Toledo n.418 -mail presidente@federproprietanapoli.it tel 0815511097- in persona del Presidente avv Luciano Schifone nato a Potenza il 09/08/1949;

U.P.P.I. (Unione Piccoli Proprietari Immobili) con sede in Napoli alla Via Toledo n. 348 - mail studiocarini-uppi@libero.it tel. 081410197- in persona del Presidente avv. Giacomo Carini nato a S.Lucido (CS) il 28/08/1936;



UNIONCASA con sede in Napoli, P.zza Sannazaro n. 199/C, - mail: napoli@unioncasa.org,
tel. 0817618908, in persona del Presidente Avv. Lucio Cacciapuoti nato a Napoli il 24/11/1961



e degli inquilini:

ASSOCASA (Associazione Sindacale Nazionale Degli Inquilini e Degli Assegnatari per la Casa, l'Ambiente ed il Territorio) con sede in Napoli alla Via del Carmine n. 22 -mail: assocasanapoli@gmail.com tel. 0813085353 in persona del Segretario Provinciale sig. Luigi Rispoli nato a Napoli il 13/06/1960;

S.I.C.E.T. (Sindacato Inquilini Casa e Territorio) della Provincia di Napoli con sede in Napoli alla via Medina n.5 -mail: sicetcam@libero.it tel. 0815510019- in persona del Segretario Provinciale sig. Alfonso Amendola nato a S. Antonio Abate il 06/01/1952;

S.U.N.I.A. (Sindacato Nazionale Inquilini ed Assegnatari) Federazione Provinciale di Napoli con sede in Napoli alla Via Toledo n. 353 -mail: sunia.na@libero.it tel. 0819478408- in persona del Segretario Provinciale avv. Antonio Giordano nato a Roccapiemonte il 29/12/1953;

U.N.I.A.T. Campania (Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio) con sede in Napoli alla Piazza Immacolatella n.5 interno porto varco Pisacane -mail: uniatcampania@gmail.com tel. 0812252411-0892580621- in persona del Presidente Regionale dott. Pierluigi Estero nato a C/mare di Stabia il 22/02/1987

UNIONE INQUILINI con sede in Napoli alla Via dei Tribunali n.181 -mail: unioneinquilininapol@gmail.com tel.081210810- in persona del Segretario Provinciale Sig. Domenico Lopresto nato a Napoli il 20/08/1959

PREMESSO

- che in data 19 maggio 2015, in attuazione della legge 9 dicembre 1998 n. 431 e del decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 30 dicembre 2002, è stato sottoscritto l'Accordo Territoriale depositato nella casa comunale di Napoli (Palazzo San Giacomo) l'8 giugno 2015;

- che in data 16 gennaio 2017, in attuazione di quanto previsto dall'art. 4 comma 2 della legge 9 dicembre 1998 n. 431 è stato emanato decreto di concerto tra Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti e Ministro dell'Economia e delle Finanze
- che le Organizzazioni firmatarie hanno sottoscritto in data 7 novembre 2017 l'Accordo Territoriale depositato in data 24 gennaio 2018 presso il Comune di Napoli
- che le parti sono addivenute alla comune valutazione di aggiornare l'accordo in vigore

Tanto premesso

SI CONVIENE E STIPULA

quanto segue:

l'Accordo Territoriale stipulato il 7 novembre 2017 e depositato presso il Comune di Napoli in data 24 gennaio 2018 deve ritenersi risolto e quindi sostituito dal presente nuovo Accordo:

CONTRATTI AGEVOLATI

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

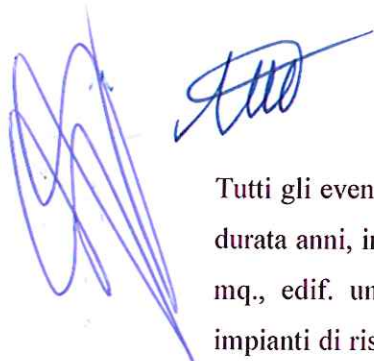
Art. 1) L'ambito di applicazione del presente Accordo Territoriale relativamente ai contratti di cui al presente capo è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di Napoli.

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 sette aree omogenee. Le strade di maggior pregio, ricomprese nelle sette aree omogenee, sono state individuate e descritte in cinque appositi elenchi contenuti 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 nell'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 definite quattro fasce di oscillazione dei canoni, costituite dalla differenza tra il valore massimo ed il valore minimo di ogni area omogenea di appartenenza, e sono fissati gli elementi oggettivi caratterizzanti ogni singola fascia, come indicati nell'allegato C), parte prima.

I contraenti, individuata, in base ai dati catastali del fabbricato (sezione e foglio) l'area 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 valore €/mq. tra quello minimo e quello massimo attribuiti alla fascia di competenza e lo moltiplicheranno per la superficie utile calcolata secondo i criteri di cui all'allegato C) parte seconda.



Tutti gli eventuali incrementi (ammobiliato, parzialmente ammobiliato, contratto transitorio, durata anni, immobile con veduta libera, strada di pregio, superficie immobile inferiore a 80 mq., edif. unifamiliare o plurifamiliare con annessa area giardinata, edif. e/o u.a. con impianti di risparmio energetico) e/o diminuzioni percentuali (superficie immobile superiore a mq. 130, strada di pregio, strada non ricompresa nell'elenco di cui all' allegato A e u.a. al piano terra su fronte strada "Basso Napoletano") si sommeranno tra loro, con i limiti previsti dall'allegato B), e si applicheranno al valore annuo €/mq come sopra determinato.



Art. 5) Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento, così come calcolato ai sensi degli artt. 2-3-4-6 e degli allegati A)-B)-C) del presente accordo territoriale, è diviso in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, inclusa la quota di parti e servizi condivisi.



Art. 6) Ai fini della stipula di nuovi contratti, i valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione, dovranno essere annualmente aggiornati - a decorrere dall'inizio del terzo anno dalla data di stipula del presente Accordo Territoriale - nella misura massima 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.



Art. 7) 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) 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 D);
 - b) dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori scelte tra le firmatarie del presente Accordo, anche con le modalità previste dall'art. 6, comma 3 del D.M. 16 gennaio 2017, tramite la elaborazione e consegna del modello allegato E) al presente accordo ovvero del verbale di accordo di cui al Regolamento allegato E) al D.M. 16 gennaio 2017.



Art. 8) Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017, si specifica che i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più di 100 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate sul territorio nazionale, ovvero più di 50 unità immobiliari ubicate sul territorio metropolitano. Gli importi dei canoni, definiti con le modalità di cui agli artt. 2, 3, 4, 5, 6 e degli allegati A), B) e C) del presente Accordo potranno essere ridotti, d'intesa tra le parti contraenti, fino al massimo del 40% del valore concordato.



Art. 9) I contratti sono stipulati utilizzando il contratto tipo "allegato A)" al D.M. 16 gennaio 2017, integrato con la scheda determinativa del canone concordato (all'"allegato H)" contenente gli elementi oggettivi dichiarati, sotto la propria responsabilità, dalle parti contrattuali.

CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

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

Art.10) L'ambito di applicazione di questo Accordo Territoriale relativamente ai contratti di cui al presente capo è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di Napoli che, ai fini di quanto previsto dall'art. 2, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017 risulta, ai dati dell'ultimo censimento, avere un numero di abitanti superiore a quello ivi previsto.

Art. 11) I contratti di locazione di natura transitoria hanno durata non superiore a diciotto mesi.

Art.12) Con riferimento all'art. 2 del D.M. 16 gennaio 2017 il canone dei contratti di locazione "transitori ordinari" sarà concordato dai contraenti nell'ambito dei valori e dei criteri stabiliti dagli artt. 2, 3, 4, 5, 6 e degli allegati A), B) e C) del presente Accordo Territoriale.

Art.13) Nel caso di locazione di porzioni di immobile il canone dell'intero appartamento, così come calcolato ai sensi dell'art.12, è diviso in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata inclusa la quota di parti e servizi condivisi.

Art.14) 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.15) Per i contratti di cui al presente capo vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento di particolari esigenze, rispettivamente, di proprietari e conduttori:

-A) 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; 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; ogni altra, eventuale, esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

-B) 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; altra, eventuale, esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata in contratto.

Art.16) In applicazione dell'art. 2 comma 5 del 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 all'articolo precedente, o difficilmente documentabili, devono essere assistite dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo (eventi sismici, separazione coniugale e divorzi, calamità)

Art. 17) Per la stipula dei contratti transitori ordinari è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche a una sola delle parti contraenti.

Art. 18) 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 i firmatari del presente Accordo Territoriale tramite l'elaborazione e consegna del modello allegato D);

b) dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori scelte tra le firmatarie del presente Accordo, anche con le modalità previste dall'art. 6, comma 3 del D.M. 16 gennaio 2017, tramite la elaborazione e consegna del modello allegato E) al presente accordo ovvero del verbale di accordo di cui al Regolamento allegato E) al D.M. 16 gennaio 2017.

Art. 19) Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017, si specifica che i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più di 100 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate sul territorio nazionale. Gli importi dei canoni, definiti con le modalità di cui agli artt. 2, 3, 4 e 6 del presente Accordo, potranno essere ridotti, d'intesa tra le parti contraenti, fino al massimo del 40% del valore concordato

Art. 20) I contratti sono stipulati usando il tipo di contratto allegato B) al D.M. 16 gennaio 2017 integrato con la scheda determinativa del canone concordato di cui all'allegato H) del presente accordo.

CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI

(art. 5, commi 2 e 3, L. 431/98 e art. 3 D.M. 16 gennaio 2017)

Art. 21) L'ambito di applicazione del presente Accordo relativamente ai contratti di cui al presente capo è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Napoli, che, ai sensi dell'art. 3 comma 1 del D.M. 16 gennaio 2017, è sede di università. Per i comuni limitrofi si rimanda agli accordi territoriali dei singoli comuni;

art. 22) I contratti transitori per studenti universitari hanno durata da sei mesi a tre anni, rinnovabili alla prima scadenza salvo disdetta del conduttore da comunicarsi almeno un mese e non oltre tre mesi prima della scadenza pattuita. Tali contratti possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti o dalle Aziende per il diritto allo studio.

Art. 23) Con riferimento all'art. 3 del D.M. 16 gennaio 2017, il canone dei contratti di locazione transitori per studenti universitari, sarà concordato dai contraenti nell'ambito dei valori e dei criteri stabiliti dagli artt. 2, 3, 4, 5, 6 e degli allegati A), B) e C) del presente Accordo Territoriale.

Art. 24) Nel caso di locazione di porzioni di immobili il canone dell'intero appartamento, così come calcolato ai sensi dell'art 23, è diviso in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, inclusa la quota di parti e servizi condivisi.

Art. 25) L'attestazione prevista dagli 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) 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 D);
- b) dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori scelte tra le firmatarie del presente Accordo anche con le modalità previste dall'art. 6 comma 3 del D.M. 16 gennaio 2017 tramite la elaborazione e consegna del modello allegato E) al presente accordo ovvero del verbale di accordo di cui al Regolamento allegato E) al D.M. 16 gennaio 2017.

Art. 26) I contratti sono stipulati usando il tipo di contratto Allegato C) al D.M. 16 gennaio 2017 integrato con la scheda determinativa del canone concordato di cui all'allegato H) del presente accordo.

CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO INTEGRATIVO

Art. 27) I canoni massimi dell'alloggio sociale realizzati in applicazione all'art. 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'art. 1, comma 7 secondo periodo del D.M. 16 gennaio 2017, elemento oggettivo che determina una riduzione fino al 40% del canone massimo come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente Accordo.



Art. 28) Nella definizione di detti canoni per i contratti di cui al presente capo, si applicano le modalità di calcolo previste dagli artt. 2, 3, 4, 5, 6 e degli allegati A), B) e C) del presente Accordo.

art.29) Per gli oneri accessori si applica quanto previsto dall'articolo 4 del D.M. 16 gennaio 2017.

ONERI ACCESSORI

Art. 30) Per i contratti regolati dal presente Accordo Territoriale è applicata la Tabella degli oneri accessori allegato D) al D.M. 16 gennaio 2017.

COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE

Art. 31) Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 D.M. 16 gennaio 2017, dall'art. 14 del tipo di contratto allegato A) al D.M. 16 gennaio 2017, dall'art. 16 del tipo di contratto allegato B) al D.M. 16 gennaio 2017 e dall'art. 15 del tipo di contratto allegato C) al D.M. 16 gennaio 2017 si applica quanto stabilito dal Regolamento allegato E) del D.M. 16 gennaio 2017. Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizza il modello allegato F) (Modello di richiesta di negoziazione) del presente Accordo Territoriale.

RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO

Art. 32) Il presente accordo territoriale è sottoscritto dalle associazioni A.P.E. NAPOLI "CONFEDILIZIA" -A.P.P.C.- A.S.P.P.I.- CONFABITARE NAPOLI - UNION CASA-CONFAPPI- FEDERPROPRIETA' NAPOLI - U.P.P.I.- ASSOCASA -SUNIA -S.I.C.E.T.- U.N.I.A.T.- UNIONE INQUILINI ^{(1) (2)} e cioè da tutte le associazioni che sono state convocate dal Comune per la contrattazione per l'accordo territoriale e riconosciute dal medesimo Ente quali associazioni maggiormente rappresentative in sede locale; deve escludersi che eventuali manifestazioni di condivisione del contenuto dell'accordo da parte di organizzazioni diverse da quelle che sono state così riconosciute dal Comune maggiormente rappresentative consentano di fare considerare tali organizzazioni firmatarie dell'accordo. Al presente Accordo Territoriale potranno invece aderire, come previsto dal D.M. 16/01/2017 e come successivamente precisato nella nota del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 19/12/2018, ulteriori organizzazioni maggiormente rappresentative in sede locale e Nazionale della proprietà edilizia e dei conduttori, sempre che tale adesione sia stata accettata con deliberazione all'unanimità da parte di tutte le associazioni firmatarie del

presente accordo e che la configurazione giuridica delle associazioni aderenti sia assimilabile a quella di organizzazioni/sindacati di proprietari o inquilini.

Il presente accordo territoriale avrà la validità fino all'adozione di un nuovo decreto ministeriale ai sensi degli artt. 2 e 4 della legge n. 431 del 1998 ed alla attuazione di questo, ferma la possibilità per le associazioni firmatarie di procedere all'aggiornamento e/o all'integrazione del contenuto del presente accordo

Costituiscono parte integrante di questo Accordo Territoriale i seguenti allegati:

All. A: Aree del Comune di Napoli

All. B: Fasce di oscillazione del canone

All. C: Elementi oggettivi per la determinazione del canone

All. D: Attestazione di rispondenza Unilaterale

All. E: Attestazione di rispondenza Bilaterale

All. F: Modulo di richiesta di negoziazione

All. H: Scheda determinativa del canone concordato.

Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti in Napoli li 29 aprile 2025

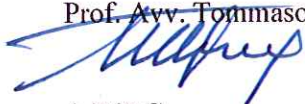
Le Associazioni della Proprietà Edilizia

Le Associazioni/Sindacati dei Conduttori

A.P.E. NAPOLI "Confedilizia"

Il Presidente

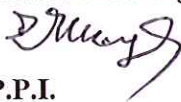
Prof. Avv. Tommaso Maglione



A.P.P.C.

Il Presidente

Avv. Rocco Mastrangelo



A.S.P.P.I.

Il Presidente

Avv. Raffaele Lerro



CONFABITARE NAPOLI

Il Presidente

Avv. Luigi Grillo



S.U.N.I.A.

Il Segretario Provinciale

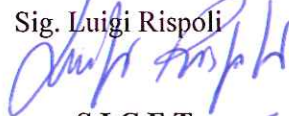
Avv. Antonio Giordano



ASSOCASA

Il Commissario Provinciale

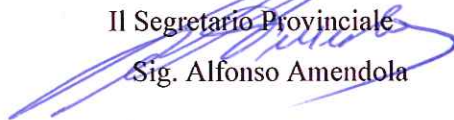
Sig. Luigi Rispoli



S.I.C.E.T.

Il Segretario Provinciale

Sig. Alfonso Amendola



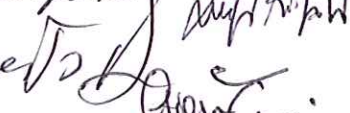
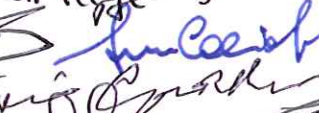
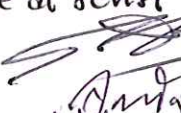
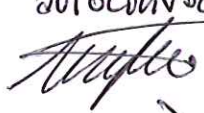
U.N.I.A.T. CAMPANIA A.P.S

Il Presidente Regionale

Dott. Pierluigi Iustero



(1) dele le parole da "e" a "Comune"; (2) adde le parole "che si sono autoconvocate di sensi di legge" 9



CONFAPPI

Il Presidente

Avv. Giovanni Gargiulo

UNIONE INQUILINI

Il Segretario Provinciale

Sig. Domenico Lopresto

FEDERPROPRIETA

Il Presidente

Avv. Luciano Schifone

U.P.I.

Il Presidente

Avv. Giacomo Carini

UNIONCASA

Il Presidente

Avv. Lucio Cacciapuoti

Allegato "A"

SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI NAPOLI IN AREE OMOGENEE

AREA 1

CHA/5;PIA/1;SCA/1.

AREA 2

AVV/1;CHA/1;CHA2;CHA/6;CHA/8;PIA/2;PIA/3;PIA/4;PIA/5;PIA/9;PON/2;PON/3;
PON/4;PON/5;SCA/2;SCA/3;SCA/4;SEC/1;SPI/1;SPI/2;SPI/3;SPI/5;SPI/7.

AREA 3

BAR/1;BAR/2;BAR/3;BAR/4;BAR/5;BAR/6;BAR/7;BAR/8;BAR/9;BAR/10;BAR/11;
BAR/12;BAR/13;BAR/14;CHA/3;CHA/4;CHA/7;CHA/9;CHA/10;CHA/11;CHI/1;CHI/2;
PIA/6;PIA/7;PIA/8;PIA/11;PON/1;PON/6;PON/7;PON/8;PON/9;PON/10;PON/11;PON/12;
PON/16;SCA/5;SCA/6;SCA/7;SCA/8;SCA/9;SCA/10;SCA/12;SCA/14;SCA15;SCA/24;
SCA/25;SEC/2;SEC/3;SEC/4;SEC/5;SEC/6;SEC/7;SEC/8;SEC/9;SEC/10;SGO/1;SGO/2;
SGO/3;SGO/4;SGO/6;SGO/7;SGO/8;SGO/9;SOC/1;SOC/2;SOC/3;SPI/6;SPI/8;SPI/9;VIC/1.

AREA 4

AVV/2;AVV/4;AVV/7;AVV/10;AVV/11;AVV/12;CHI/3;CHI/4;CHI/5;CHI/6;CHI/20;
CHI/21;CHI/22;CHI/26;CHI/39;CHI/41;MER/1;MER/2;MER/10;MER/11;MER/12;PIA/10;
PIA/12;PIA/13;PIA/14;PON/13;PON/14;PON/15;PON/17;SCA/11;SCA/13;SCA/16;SCA/19;
SCA/21;SCA/22;SCA/23;SGO/5;SOC/7;SOC/8;SOC/9;SPI/4;STE/2;STE/3;STE/4;STE/5;
STE/6; VIC/2;VIC/3;VIC/5;VIC/6;VIC/8;VIC/10;VIC/11;VIC/12;VIC/13.

AREA 5

AVV/3;AVV/5;AVV/6;AVV/9;CHI/7;CHI/8;CHI/9;CHI/23;CHI/27;CHI/28;MER/3;MER/4;
MER/5;MER/6;MER/7;MER/8;MER/9;MON/1;MON/2;MON/3;MON/4;PEN/1;PEN/2;
POR/1;SCA17;SCA18;SCA/20;SGU/1;SLO/1;SLO/2;SOC/4;SOC/5;SOC/6;STE/1;VIC/4;
VIC/7; VIC/9;VIC/14;VIC/15

AREA 6

AVV/8;AVV/13;AVV/14;AVV/15;AVV/16;CHI/12;CHI/24;CHI/31;CHI/32;CHI/33;CHI/34;
POR/2; POR/3; SGU/2

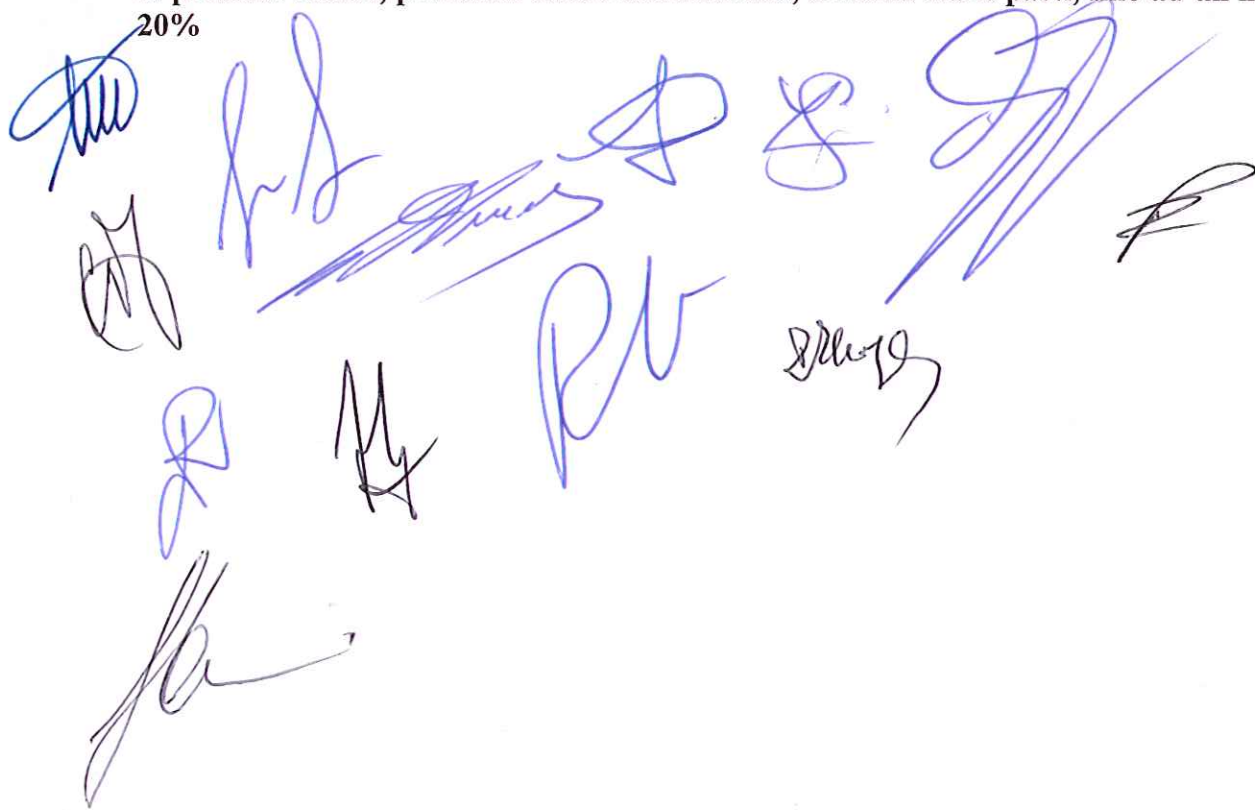
AREA7

CHI/10;CHI/11;CHI/13;CHI/14;CHI/15;CHI/16;CHI/17;CHI/18;CHI/19;CHI/25;CHI/29;
CHI/30;CHI/35;CHI/36;CHI/37;CHI/38;CHI/40;SFE/1;SFE/2;SFE/3;SFE/4;SFE/5.

(Elenco strade di pregio in area 3[^])

Strade	Sezione	Foglio
C.so Secondigliano	SEC	4 - 5 - 8 - 9
Corso Secondigliano	SCA	10
Via A. Righi	CHI	1-2
Corso Italia	SEC	5 - 6
Via Cinthia	SOC	3
Via Leonardo Bianchi	CHA	9 - 11

Il valore dei canoni concordati, definiti con le modalità di cui agli artt. 2,3,4,5 e 6 ed agli allegati A), B) e C) del presente Accordo Territoriale, per i contratti stipulati in strade di cui al presente elenco, potranno essere incrementati, d'intesa tra le parti, fino ad un massimo del 20%



Elenco n. 2

(Elenco strade di pregio in area 4)

Strade	Sezione	Foglio
- Via Tarsia	AVV	12-11
- Via Foria	SCA	21-23
- Via Foria	STE	6
- P.zza Carlo III	VIC	10 e 11
- P.zza Carlo III	SCA	21
- Via Foria	VIC	11 e 12
- C.so Garibaldi	VIC	10
- Via Rosaroll Cesare	VIC	11 - 12 e 13
- Via Cirillo Domenico	VIC	12
- Via Duomo	VIC	12
- Via Tribunali	VIC	13
- Corso Malta	VIC	3
- Via Michelangelo da Caravaggio	CHI	41
- Via Salvator Rosa	AVV	10-11 e 12
- Via Diocleziano	CHI	21 e 22
- Via Cinthia	CHI	4 - 5 -41
- Via Cinthia	SOC	7
- Corso V. Emanuele	AVV	11
- Via B. Guidetti (ex Via Cinthia)	CHI	5
- Via G. Natta (ex Via Cinthia)	CHI	5
- Viale M.Bakunin (ex Via Cinthia)	CHI	5
- Via V. Tiberio (ex Via Cinthia)	CHI	5

Il valore dei canoni concordati, definiti con le modalità di cui agli artt. 2,3,4,5 e 6 ed agli allegati A), B) e C) del presente Accordo Territoriale per i contratti stipulati in strade di cui al presente elenco, potranno essere incrementati, d'intesa tra le parti, fino ad un massimo del 25%

(Strade in area 4 rimodulate in area 5)

- Piazza Cavour	STE	6
- Piazza Dante	AVV	12
- Piazza Museo Nazionale	STE	6
- Via Pessina	AVV	12
- Via Toledo	AVV	12

(Elenco strade di pregio in area 5)

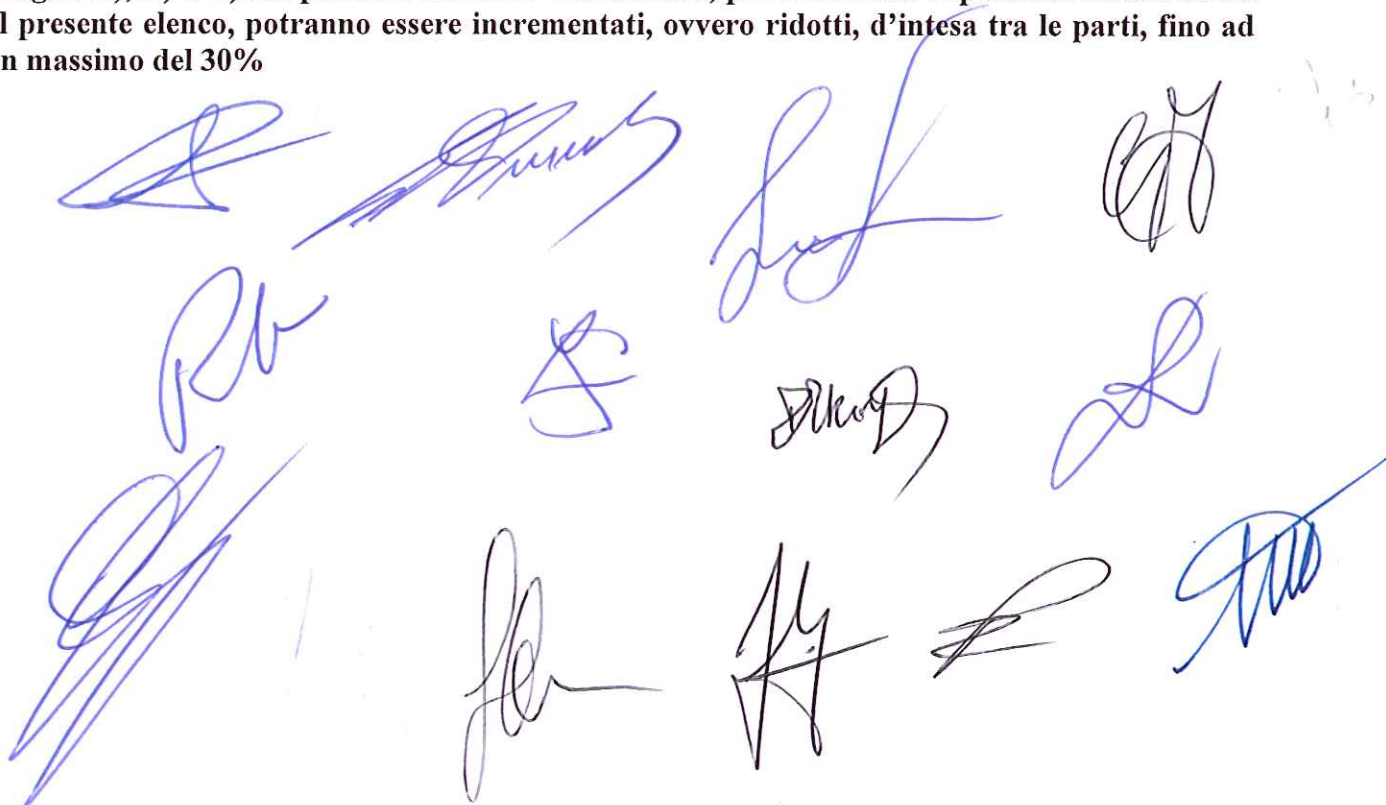
(*) strade dell'area 4 rimodulate in area 5

Strade	Sezione	Foglio
- C.so Umberto 1°	MER	3 e 7
- C.so Umberto 1°	PEN.	1
- Via Toledo	MON	2 e 4
- Via Toledo	SGU	1
- Via Toledo	AVV	12*
- P.zza Carità	MON	4
- B. Croce	SGU	1
- Piazza N. Amore	PEN	1
- Via Duomo	PEN	1
- Via Duomo	MER	7
- Via Duomo	SLO.	2
- Piazza Dante Alighieri	SGU	1
- Piazza Dante Alighieri	SLO	1
- Piazza Dante Alighieri	AVV	12*
- Piazza Bellini	SLO	1
- Via Michelangelo da Caravaggio	CHI	9
- Viale C. Augusto	CHI	7-8-23
- Viale Colli Aminei	SCA	17-18-20
- Viale Colli Aminei	STE	1
- Viale Raffaello	MON	1
- Piazza Cavour	SLO	1
- Piazza Cavour	STE	6*
- Piazza Museo Nazionale	SLO	1
- Piazza Museo Nazionale	STE	6*
- Via dell'Epomeo	SOC	4 e 5
- Via Salvator Rosa	AVV	9
- Via Diocleziano	CHI	7 e 28
- Via Cinthia	SOC	4
- Corso Malta	VIC	4
- Corso Garibaldi	VIC	14
- Corso Garibaldi	MER	3 - 7 e 8
- Piazza Garibaldi	VIC	9-14
- Piazza Garibaldi	MER	3
- Via Piave	SOC	6
- Via Porzio Giovanni (C.D.N.)	VIC	9-15
- Via Tarsia	MON	2
- Via Rosaroll	VIC	14
- Via dei Tribunali	SGU	1
- Via dei Tribunali	SLO	1-2
- Via dei Tribunali	PEN	1
- C.so V. Emanuele	MON	1-2-3-4
- Via Pessina	SLO	1
- Via Pessina	AVV	12*
- Via Mezzocannone	SGU	1
- Via Mezzocannone	POR	1
- Via Taddeo da Sessa	VIC	7

(Strade in area 5 rimodulate in area 6)

- C.so Europa	CHI	9
- Via Manzoni	CHI	9
- Via Santacroce G.	MON	1
- Via Piave	CHI	9
- Via Cilea F.	AVV	13
- Via Cilea F.	SOC	6

Il valore dei canoni concordati, definiti con le modalità di cui agli artt. 2,3,4,5 e 6 ed agli allegati A), B) e C) del presente Accordo Territoriale, per i contratti stipulati in strade di cui al presente elenco, potranno essere incrementati, ovvero ridotti, d'intesa tra le parti, fino ad un massimo del 30%



(Elenco strade di pregio in AREA 6)
 (*) strade dell'area 5 rimodulate in area 6.

<u>STRADE</u>	<u>SEZIONE</u>	<u>FOGLIO</u>
- Piazza e Galleria Vanvitelli	AVV.	15
- Via Cimarosa	AVV.	14 e 15
- Piazza Fuga	AVV.	15
- Via Sanfelice L.	AVV.	15
- Via Toma G.	AVV.	15
- Via Morghen	AVV.	15 e 16
- Via Mancini A.	AVV.	15
- Via Michetti F.P.	AVV.	15
- Via Donizetti G.	AVV.	15
- Via Puccini G.	AVV.	15
- Via Bernini G.	AVV.	15
- Via Enrico Alvino	AVV.	15
- Via Merliani	AVV.	15
- Via Solimena F.	AVV.	15
- Via Stanzione M.	AVV.	15
- Piazzetta Aniello Falcone	AVV.	14
- Via Kagoshima	AVV.	14
- Via Ugo Ricci	AVV.	14
- Viale Michelangelo	AVV.	15 e 16
- Via Kerbaker	AVV.	15
- Via Palizzi F.	CHI.	12
- Via Palizzi F.	AVV.	15
- Via Bonito	AVV.	16
- Via Torrione S. Martino	AVV.	15 e 16
- Via Medina	SGU.	2
- Via Medina	POR.	2
- Via S. Giacomo	SGU	2
- Via Toledo	SGU	2
- Via Ponte di Tappia	SGU.	2
- Piazza Municipio	SGU.	2
- Piazza Municipio	POR	2 -3
- Via T. Caravita	SGU	2
- Piazza Fanzago (Bernini)	AVV	15
- Piazza degli Artisti	AVV	8 e 15
- Piazza Medaglie d'Oro	AVV	8
- Viale Raffaello	AVV	16
- Corso Umberto I	POR	2
- Piazza Matteotti	SGU	2
- C.so Europa	AVV	13-14
- C.so Europa	CHI	9*
- P.zza Bovio G.	POR	2
- Via Manzoni	CHI	9*
<u>STRADE</u>	<u>SEZIONE</u>	<u>FOGLIO</u>

- Via Santacroce G.	MON	1*
- Via Piave	CHI	9*
- Via Piave	AVV	13
- Via Salvator Rosa	AVV	8 e 16
- Via Tasso	AVV.	14
- C.so V. Emanuele	AVV	16
- C.so V. Emanuele	CHI	12
- P.zza Carità	SGU	2
- Via Mezzocannone	POR	2
- Via Cotronei	AVV	15
- Via F. Cilea	SOC	6*
- Via F. Cilea	AVV	13

(Strade in area 6 rimodulate in area 7)

- Via Petrarca	CHI	33
- Via Padula	CHI	33
- Discesa Gaiola	CHI	34
- Via Manzoni	CHI	24 e 33
- Via A. Falcone	AVV	14 e 15
- Via G. Santacroce	AVV	16
- P.tta Aniello Falcone	AVV	14
- Via Scarlatti	AVV	14 e 15
- Via Luca Giordano	AVV	14 e 15

Il valore dei canoni concordati, definiti con le modalità di cui agli artt. 2,3,4,5 e 6 ed agli allegati A), B) e C) del presente Accordo Territoriale, per i contratti stipulati in strade di cui al presente elenco, potranno essere incrementati, ovvero ridotti, d'intesa tra le parti, fino ad un massimo del 30%.

(Elenco strade di pregio in AREA 7)
(*) strade dell'area 6 rimodulate in area 7

<u>STRADE</u>	<u>SEZIONE</u>	<u>FOGLIO</u>
- Via Mergellina	CHI.	18
- Via Caracciolo	CHI.	14-16-18-19
- Via Partenope	SFE.	3-4
- Via Nazario Sauro	SFE.	4-5
- Via Posillipo	CHI.	25-29-30-35-36 -37
- Via Orazio	CHI.	18-25-40
- Via Catullo	CHI.	18-25
- Via Nevio	CHI.	25
- Via Pacuvio	CHI.	40
- Via Scipione Capece	CHI.	25
- Via Petrarca	CHI.	25-29-30-35-36-37-33*
- Via Stazio	CHI.	40
- Via Marechiaro	CHI.	35
- Via F. Russo	CHI.	36
- Piazza Di Giacomo S.	CHI.	36
- Via S. Strato	CHI.	35
- Via V. Padula	CHI.	33*- 35
- Discesa Gaiola	CHI.	34* -35
- Via Morelli	SFE.	3
- Piazza dei Martiri	CHI.	16
- Piazza dei Martiri	SFE.	3
- Via Calabritto	CHI.	16
- Via Calabritto	SFE.	3
- Via Filangieri	CHI.	16-17
- Via dei Mille	CHI.	15-16-17
- Piazza Vittoria	CHI.	16
- Piazza Vittoria	SFE.	3
- Via Cesario Console	SFE.	2-3-4
- Via Carducci	CHI.	16
- Via S.Pasquale	CHI.	15 e 16
- Via Vittoria Colonna	CHI.	15-16
- Via Crispi	CHI.	14-15
- Via del Parco Margherita	CHI.	15
- Parco Grifeo (Via Privata)	CHI.	11
- Corso V. Emanuele	CHI.	11-10-13-14-15-17-19-38
- Riviera Di Chiaja	CHI.	13-14-16-19
- Via Manzoni	CHI.	10-24*- 25-29-33*- 35-36-37-38-40
- Viale A. Gramsci	CHI.	19
- Via A. Falcone	AVV	14*-15*
- P.zza S. Pasquale	CHI.	16
- Via M. Schipa	CHI.	13
- Via Santacroce G.	AVV	16*
- Via Serra G.	SFE	1-3

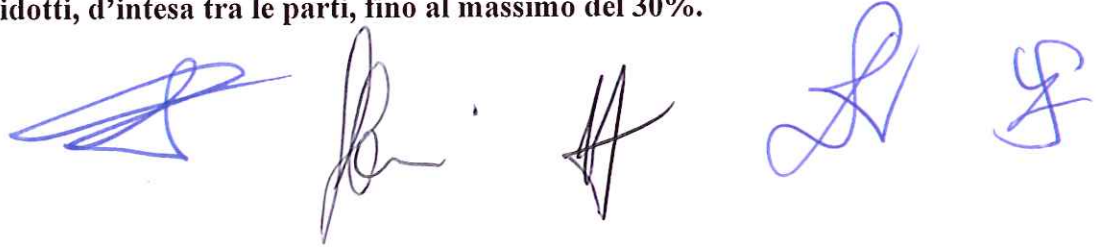
STRADESEZIONEFOGLIO

- Via S. Lucia	SFE	3-4
- Via S. Brigida	SFE	1
- Via S. Carlo	SFE	1
- Via C. Poerio	CHI	16
- Via Verdi	SFE	1
- Via Toledo	SFE	1
- Piazza Trieste e Trento	SFE	1
- Piazza Amedeo	CHI	15
- Parco Comola Ricci (Via Privata)	CHI	10-38
- Largo Sermoneta	CHI	18-25
- Piazza S. Luigi	CHI	30
- Piazza Sannazzaro	CHI	18-19
- Via della Cavallerizza	CHI	16
- Via Chiatamone	SFE	3-4
- Via Orsini Generale Giordano	SFE	4
- Via Martucci G.	CHI	15
- Via Bisignano	CHI	16
- Via Palizzi Filippo	CHI	11
- Parco Matarazzo (Via Privata)	CHI	10-40
- Via Tasso	CHI	11-38
- Piazza Municipio	SFE	1
- Viale Maria Cristina di Savoia	CHI	38
- Via Andrea d'Isernia	CHI	13-14
- Via Giovenale	CHI	40
- Via Fedro	CHI	10
- Via Monte di Dio	SFE	3
- P.tta Aniello Falcone	AVV	14 *
- Via Chiaia	CHI	17
- Via Chiaia	SFE	1-3
- Via Arangio Ruiz	CHI	13
- P.tta Ascensione	CHI	14-15-16
- Via Ascensione	CHI	14-15-16
- Via Scarlatti	AVV	14*-15*
- Via Luca Giordano	AVV	14*-15*



Il valore dei canoni concordati, definiti con le modalità di cui agli artt. 2,3,4,5 e 6 ed agli allegati A), B) e C) del presente Accordo Territoriale, per i contratti stipulati in strade di cui al presente elenco, potranno essere incrementati, ovvero ridotti, d'intesa tra le parti, fino ad un massimo del 30%

Per i contratti stipulati in strade non comprese tra quelle di pregio, così come individuate agli elenchi 1,2,3,4 e 5, i valori dei canoni concordati, definiti con le modalità di cui agli artt. 2,3,4,5 e 6 ed agli allegati A), B) e C) del presente Accordo Territoriale, potranno essere ridotti, d'intesa tra le parti, fino al massimo del 30%.



Napoli, 29 Aprile 2025

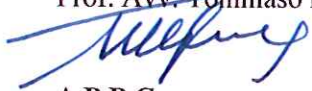
Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti.

Le Associazioni della Proprietà Edilizia

A.P.E. NAPOLI "Confedilizia"

Il Presidente

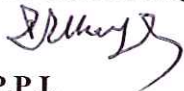
Prof. Avv. Tommaso Maglione



A.P.P.C.

Il Presidente

Avv. Rocco Mastrangelo



A.S.P.P.I.

Il Presidente

Avv. Raffaele Lerro



CONFABITARE NAPOLI

Il Presidente

Avv. Luigi Grillo

Il Presidente

Avv. Luigi Grillo



CONFAPPI

Il Presidente

Avv. Giovanni Gargiulo



FEDERPROPRIETÀ

Il Presidente

Avv. Luciano Schifone



Le Associazioni/Sindacati dei Conduttori

S.U.N.I.A.

Il Segretario Provinciale

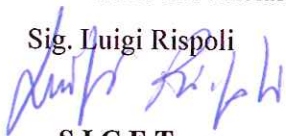
Avv. Antonio Giordano



ASSOCASA

Il Commissario Provinciale

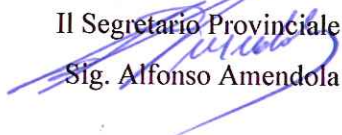
Sig. Luigi Rispoli



S.I.C.E.T.

Il Segretario Provinciale

Sig. Alfonso Amendola



U.N.I.A.T. CAMPANIA A.P.S

Il Presidente Regionale

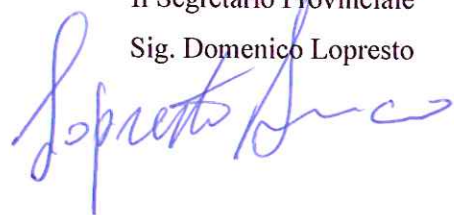
Dott. Pierluigi Estero



UNIONE INQUILINI

Il Segretario Provinciale

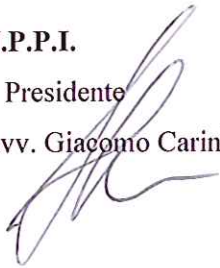
Sig. Domenico Lopresto



U.P.P.I.

Il Presidente

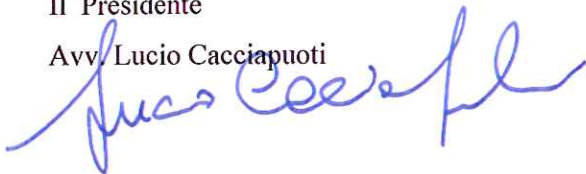
Avv. Giacomo Carini



UNIONCASA

Il Presidente

Avv. Lucio Cacciapuoti



Allegato "B"

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

Individuatisi le sette <<aree omogenee>> come da allegato A) e tenutosi conto dei valori correnti di mercato, i valori minimi e massimi del canone annuo €/mq. per ciascuna delle sette aree omogenee sono definiti nelle misure seguenti:

Area 1 - canone minimo	€. 22,00 al mq.
canone massimo	€. 47,00 al mq.
Area 2 - canone minimo	€. 26,00 al mq.
canone massimo	€. 69,00 al mq.
Area 3 - canone minimo	€. 31,00 al mq.
canone massimo	€. 81,00 al mq.
Area 4 - canone minimo	€. 40,00 al mq.
canone massimo	€. 90,00 al mq.
Area 5 - canone minimo	€. 47,00 al mq.
canone massimo	€. 113,00 al mq.
Area 6 - canone minimo	€. 51,00 al mq.
canone massimo	€. 135,00 al mq.
Area 7 - canone minimo	€. 71,00 al mq.
canone massimo	€. 169,00 al mq.

-Per i contratti di durata superiore a tre anni le parti potranno aumentare il canone, definito secondo i parametri di cui agli allegati A), B) e C), in ragione del 2% per ogni anno di ulteriore durata, ma entro un limite massimo del 12% del valore iniziale.

-Per le tipologie di contratti ordinari e per studenti universitari le parti potranno incrementare il canone iniziale, definito secondo le modalità previste nell'accordo stesso, nella misura massima del 15% del suo valore qualora l'immobile locato sia completamente arredato e sia allegato al contratto tipo l'elenco descrittivo dei beni concessi in uso.

-Per le tipologie di contratti ordinari le parti potranno incrementare il canone iniziale, definito secondo le modalità previste nell'accordo stesso, nella misura massima del 7% del suo valore qualora l'immobile locato sia parzialmente ammobiliato (almeno cucina e camera da letto)

-Per i contratti transitori ordinari le parti potranno incrementare il canone iniziale, definito secondo le modalità previste nell'accordo stesso, nella misura massima del 20% del suo valore

-Per i contratti transitori ordinari le parti potranno incrementare il canone iniziale, definito secondo le modalità previste nell'accordo stesso, nella misura massima del 25% del suo valore qualora l'immobile locato sia completamente arredato e sia allegato al contratto tipo l'elenco descrittivo dei beni concessi in uso.

-Per tutte le tipologie di contratti (ordinari, transitori e per studenti universitari) i canoni concordati, d'intesa tra le parti, potranno essere incrementati fino ad un massimo del 10% per immobili forniti di ampia e libera veduta.

-Per unità immobiliari con superfici inferiori ai mq. 80, computate col criterio previsto dall'allegato C), le parti potranno concordare un aumento del canone, definito mediante l'applicazione di criteri stabiliti negli allegati A) e B), nella misura massima ricavata dalla differenza tra la superficie di 80 mq. e la superficie dell'alloggio con un aumento percentuale inversamente proporzionale alla dimensione dell'immobile; il tutto come dallo schema esemplificativo qui di seguito riportato:

da mq. 35 a mq. 36 - aumento del 44%

da mq. 36 a mq. 37- aumento del 43%

da mq. 37 a mq. 38- aumento del 42%

e così seguito fino ad 80 mq. dove l'aumento percentuale sarà pari a zero. Comunque la percentuale di aumento del canone non potrà essere superiore al 50%.

-Per le unità immobiliari superiori a mq. 130 le parti potranno concordare una riduzione fino al 30% del valore del canone.

-Il valore dei canoni concordati definiti con le modalità degli artt. 2, 3, 4, 5 e 6 e dagli allegati A), B) e C) del presente accordo territoriale potranno essere ridotti, d'intesa tra le parti, fino al massimo del 30% del valore del canone.

-Per edifici e/o unità immobiliari muniti di impianti di risparmio energetico le parti potranno incrementare il canone iniziale, definito secondo le modalità previste nell'accordo stesso nella misura massima del 10%

-Per le unità immobiliari site al piano terra, su fronte strada, " Basso Napoletano" le parti potranno concordare una riduzione del canone iniziale, definito secondo le modalità previste nell'accordo stesso, nella misura dal 5% al 10%.

-Il valore dei canoni concordati, definito secondo le modalità previste nell'accordo stesso, potranno essere incrementati, di intesa tra le parti, fino ad un massimo del 30% per le abitazioni con annessa area giardinata site in fabbricati unifamiliari, ovvero plurifamiliari,

- Gli incrementi percentuali non potranno, in ogni caso, determinare aumenti del canone in misura superiore al 100% del valore concordato.

A decorrere dall'inizio del terzo anno dalla stipula del presente accordo+

- e sempre che le Organizzazioni non avranno diversamente stabilito con apposito accordo integrativo da stipularsi entro il termine del 30 luglio di ciascun anno - i valori minimi e massimi definiti per ciascun area saranno aggiornati, anno per anno, nella misura massima del 75% della variazione di aumento, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi rispetto all'anno precedente, con riferimento alla data del 30 giugno, e potranno essere adottati per la stipula di nuovi contratti nell'anno di riferimento.

Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti in Napoli, li 28.4.25

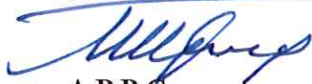
Le Associazioni della Proprietà Edilizia

Le Associazioni/Sindacati dei Conduttori

A.P.E. NAPOLI "Confedilizia"

Il Presidente

Prof. Avv. Tommaso Maglione



A.P.P.C.

Il Presidente

Avv. Rocco Mastrangelo



A.S.P.P.I.

Il Presidente

Avv. Raffaele Lerro

CONFABITARE NAPOLI

Il Presidente

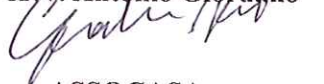
Avv. Luigi Grillo



S.U.N.I.A.

Il Segretario Provinciale

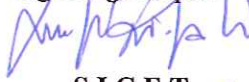
Avv. Antonio Giordano



ASSOCASA

Il Commissario Provinciale

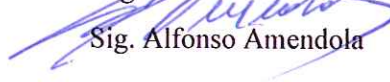
Sig. Luigi Rispoli



S.I.C.E.T.

Il Segretario Provinciale

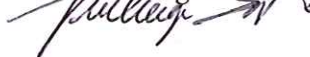
Sig. Alfonso Amendola



U.N.I.A.T. CAMPANIA A.P.S

Il Presidente Regionale

Dott. Pierluigi Estero



CONFAPPI

Il Presidente

Avv. Giovanni Gargiulo

FEDERPROPRIETA

Il Presidente

Avv. Luciano Schifone

U.P.P.I.

Il Presidente

Avv. Giacomo Carini

UNIONCASA

Il Presidente

Avv. Lucio Cacciapuoti

UNIONE INQUILINI

Il Segretario Provinciale

Sig. Domenico Lopresto

Allegato "C"

PARTE PRIMA

VALORI DI OSCILLAZIONE DEI CANONI ALL'INTERNO DELLE FASCE.

ELEMENTI CARATTERISTICI

- 1) edif. con ascensore (la caratteristica si intende comunque presente per le unità immobiliari ubicate non oltre il terzo piano, anche in assenza di ascensore)
- 2) u.a. con doppi servizi
- 3) edif. con cortile e/o aree e spazi liberi di uso comune
- 4) u.a. con balcone sporgente, terrazzo, cantina
- 5) u.a. con riscaldamento autonomo/centralizzato
- 6) u.a. con area verde di pertinenza
- 7) u.a. con impianto di condizionamento
- 8) edif. con servizio di portierato e/o guardiania
- 9) edif. e/o recentemente ultimati o completamente ristrutturati negli ultimi dieci anni
- 10) u.a. con sistema di sicurezza o di allarme interno
- 11) u.a. attico
- 12) edif. o u.a. con videocitofono
- 13) edif. con antenna centralizzata o impianto satellitare centralizzato
- 14) u.a. con stato di manutenzione ottimo
- 15) u.a. con porta blindata
- 16) u.a. con infissi con doppio vetri
- 17) u.a. con classe energetica: "A" - "B" - "C" - "D"
- 18) u.a. con posto auto
- 19) u.a. con cucina abitabile
- 20) edif. e/o u.a. con struttura di superamento delle barriere architettoniche
- 21) edif. e/o u.a. con Wi-fi (contratti transitori e per studenti universitari)
- 22) edif. e/o con impianti di risparmio energetico

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 immobiliare fino a tre dei ventidue 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 immobiliare con almeno quattro dei ventidue 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 immobiliare con almeno cinque dei ventidue 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 immobiliare con almeno sei dei ventidue elementi caratteristici sopra elencati

Per la determinazione del canone nell'ambito della fascia di riferimento, individuata in base agli elementi caratteristici dell'unità immobiliare, le parti in sede di contrattazione, dovranno tenere conto dello stato di conservazione, affaccio, soleggiamento, panoramicità, classe energetica e adeguamento impianti a norma, dell'unità immobiliare e del fabbricato, cosicché dal valore più basso, legato alla condizione "mediocre", perverranno ad un valore medio, legato alla condizione "normale", e ad un valore massimo, legato alla condizione "ottimo". 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. In ogni caso, per l'inserimento nella quarta fascia (dal 76% al 100%), le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare e del fabbricato dovranno essere almeno "normale"; mentre, per l'ipotesi in cui non vi fossero tutte le caratteristiche richieste, il canone andrà concordato con riferimento al minimo della quarta fascia.

PARTE SECONDA

CALCOLO DELLA SUPERFICIE PER LA QUANTIFICAZIONE DEL CANONE.

Le superfici da considerarsi ai fini della quantificazione del canone –con una tolleranza del cinque per cento in più o in meno- sono:

- | | |
|---|---------------------------------|
| 1) quella residenziale, calcolata in relazione alla superficie utile abitabile: | 100%; |
| - quella non residenziale, calcolata nelle seguenti misure percentuali: | |
| 2) Sup. box auto | 60% di quella utile; |
| 3) Sup. balconi, terrazze e simili | 25% di quella utile; |
| 4) Sup. posto auto coperto pertinenziale | 50% di quella utile; |
| 5) Sup. posto auto scoperto assegnato in area comune | 40% di quella assegnata; |
| 6) Sup. posto auto scoperto pertinenziale | 40% di quella utile; |
| 7) Sup. scoperta uso esclusivo | 20% di quella utile; |
| 8) Sup. condominiale a verde | 10% dei millesimi di proprietà. |
| 9) Sup. soppalco e veranda | 60% di quella utile; |
| 10) Sup. posto auto coperto in area comune | 40% di quella assegnata; |
| 11) Sup. fruibile ($H < 2,40$) | 40% di quella utile; |
| 12) Sup. cantine | 30% di quella utile; |

Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti in Napoli li 29/4/25

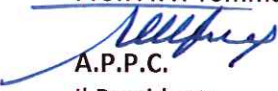
Le Associazioni della Proprietà Edilizia

Le Associazioni/Sindacati dei Conduttori

A.P.E. NAPOLI "Confedilizia"

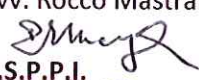
Il Presidente

Prof. Avv. Tommaso Maglione


A.P.P.C.

Il Presidente

Avv. Rocco Mastrangelo


A.S.P.I.

Il Presidente

Avv. Raffaele Lerro

S.U.N.I.A.

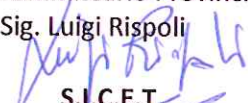
Il Segretario Provinciale

Avv. Antonio Giordano


ASSOCASA

Il Commissario Provinciale

Sig. Luigi Rispoli


S.I.C.E.T.

Il Segretario Provinciale

Sig. Alfonso Amendola

CONFABITARE NAPOLI

Il Presidente

Avv. Luigi Grillo

CONFAPPI

Il Presidente

Avv. Giovanni Gargiulo

U.N.I.A.T. CAMPANIA A.P.S

Il Presidente Regionale

Dott. Pierluigi Estero

UNIONE INQUILINI

Il Segretario Provinciale

Sig. Domenico Lopresto

FEDERPROPRIETA'

Il Presidente

Avv. Luciano Schifone

U.P.P.I.

Il Presidente

Avv. Giacomo Carini

UNIONCASA

Il Presidente

Avv. Lucio Cacciapuoti

1

1

1

1

2

1

Allegato "D"

Attestazione di Rispondenza (ex D.M. 16/01/2017)

L'Organizzazione, firmataria dell'Accordo Territoriale per il Comune di Napoli, sottoscritto il e depositato il, prot., in persona del

PREMESSO CHE

Il/la Sig./Sig.ra nata a il - CF - ed ivi residente nella qualità di locatrice dell'immobile sito in, alla Via n°, scala, piano, interno, con contratto di locazione abitativa agevolata/parziale /transitoria, della durata di mesi/ anni, stipulato con il Sig. (nato a il CF), il e con decorrenza dal, per un canone annuale di € (€), ha presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16/01/2017, dichiarando, sotto la propria responsabilità civile e penale, i seguenti dati e elementi oggettivi, come riportati nella scheda determinativa del canone concordato "allegato H":

CALCOLO DELLA SUPERFICIE ai sensi dell'Accordo territoriale			
Superficie utile abitabile appartamento: mq.	x 1,00		= mq
Superficie posto auto scoperto pertinenziale: mq.	x 0,40		= mq
Superficie cantine: mq.	x 0,30		= mq
Superficie balconi, terrazze esimili: mq.	x 0,25		= mq
Superficie scoperta in godimento esclusivo: mq.	x 0,20		= mq
Superficie posto auto scoperto assegnato in area comune: mq.	x 0,40		= mq
Superficie box auto: mq.	x 0,60		= mq
Superficie soppalco e veranda: mq.	x 0,60		= mq
Superficie posto auto coperto pertinenziale: mq.	x 0,50		= mq
Superficie posto auto coperto in area comune: mq.	x 0,40		= mq
Superficie fruibile (H<2,40) mq.	x 0,40		= mq
Sup. a verde condominiale : mq	x (quota mm di proprietà) /1000	x 0,10	= mq
Totale Superficie mq.		- Superficie Locata	= mq

Elementi Caratteristici						
Dati Catastali	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Rendita catastale
Valori Area Omogenea	Area omogenea		Valore minimo €		Valore massimo €	
Tot. elementi caratteristici	Fascia	Valore annuo concordato €/Mq		% Aumenti o diminuzioni praticati		Valore annuo applicato €/Mq.

CALCOLO DEL CANONE				
Canone pattuito	Valore annuo applicato €/Mq.	Superficie locata Mq.	Canone annuo €	Canone mensile €

Tutto ciò premesso, l'Organizzazione, come sopra rappresentata, sulla base dei dati e degli elementi oggettivi sopra dichiarati, visto il contratto di locazione e la scheda determinativa del canone concordato

ATTESTA

che i contenuti economici e normativi del contratto di locazione descritto nella richiesta di attestazione che precede sono rispondenti a quanto previsto dall'Accordo Territoriale vigente per il Comune di Napoli.

Il Richiedente

l'Organizzazione

Allegato "E"

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 in alla Via/P.zza n. nella qualità di locatore/conduuttore 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, preso atto dei dati e degli elementi oggettivi, come dichiarati dalle parti e riportati nella scheda riepilogativa "allegato H" e la cui veridicità è di loro esclusiva responsabilità civile e penale:

o, in alternativa, in caso di richiesta congiunta:

B) il sig. C.F. residente in alla Via/P.zza n. nella qualità di locatore e il sig. C.F.residente in alla Via/P.zza n. nella qualità di conduuttore dell'immobile/porzione di immobile sito in alla Via/P.zza..... n., scala...., piano...., int....., con contratto di natura..... della durata di..... stipulato il e con decorrenza dal, per un canone annuale di euro, ha/hanno presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16/01/2017, dichiarando, sotto la propria responsabilità civile e penale, i seguenti dati e elementi oggettivi, come riportati nella scheda determinativa del canone concordato "allegato H":

CALCOLO DELLA SUPERFICIE ai sensi dell'Accordo territoriale		
Superficie utile abitabile appartamento: mq.	x 1,00	= mq
Superficie posto auto scoperto pertinenziale: mq.	x 0,40	= mq
Superficie cantine: mq.	x 0,30	= mq
Superficie balconi, terrazze esimili: mq.	x 0,25	= mq
Superficie scoperta in godimento esclusivo: mq.	x 0,20	= mq
Superficie posto auto scoperto assegnato in area comune: mq.	x 0,40	= mq
Superficie box auto: mq.	x 0,60	= mq
Superficie soppalco e veranda: mq.	x 0,60	= mq
Superficie posto auto coperto pertinenziale: mq.	x 0,50	= mq
Superficie posto auto coperto in area comune: mq.	x 0,40	= mq
Superficie fruibile (H<2,40) mq.	x 0,40	= mq
Sup. a verde condominiale : mq	x (quota mm di proprietà) /1000 x 0,10	= mq
Totale Superficie mq.		- Superficie Locata = mq

Elementi caratteristici	NE

	Sezione	Foglio	Particella	Categoria	Sub	Rendita catastale
Dati catastali						

	Area omogenea	Valore minimo €	Valore massimo €
Valori d'area			

Tot. elementi caratteristici	Fascia	Valore annuo concordato €/Mq	% Aumenti o diminuzioni	Valore annuo applicato €/Mq.

CALCOLO DEL CANONE				
	Valore annuo applicato €/Mq.	Superficie locata Mq.	Canone annuo €	Canone mensile €
Canone pattuito				

Tutto ciò premesso, le Organizzazioni....., come sopra rappresentate, sulla base dei dati e degli elementi oggettivi sopra dichiarati, visto il contratto di locazione e la scheda determinativa del canone concordato

ATTESTANO

che i contenuti economici e normativi del contratto di locazione descritto nella richiesta di attestazione che precede sono rispondenti a quanto previsto dall'Accordo Territoriale vigente per il Comune di Napoli.

A) Il dichiarante p. l'Organizzazione p. l'Organizzazione

.....

o, in alternativa, in caso di richiesta congiunta:

B) I dichiaranti p. l'Organizzazione p. l'Organizzazione

.....

.....


Allegato "F"

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

- ☐ agevolato;
- ☐ transitorio;
- ☐ studenti universitari,
- ☐ ex art. 2, comma 1, L. 431/98;
- ☐ ex art. 23 D.L. 133/2014, come convertito in legge (Rent to buy);
- ☐ altro _____

sottoscritto in data ____/____/____/ e registrato in data ____/____/____/ per la durata di _____ anni/mesi con il locatore/conduttore Sig./Sig.ra/Soc. _____, C.F. _____ residente in _____ alla via/piazza _____ n. _____, sc. _____, int. _____, cap _____, al canone mensile di Euro _____

avendo interesse ad avviare la procedura prevista dall'articolodel 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;
- ☐ condizione e manutenzione dell'immobile;
- ☐ funzionamento degli impianti e servizi;
- ☐ regolamento condominiale;
- ☐ altro _____

e fa presente quanto segue (da descrivere obbligatoriamente):

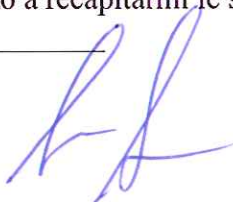
CHIEDE

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. 16/01/2017, 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 _____









Allegato "H"

SCHEDA DETERMINATIVA DEL CANONE CONCORDATO

(ART. 2 COMMA 3 ED ART. 5 COMMA 1-2-3 legge 9.12.98 N. 431 e D.M. 16.01.2017)

Contratto abitativo: +2 anni Studenti universitari: _____ mesi Transitorio: _____ mesi

LOCAZIONE: ☐ Intera ☐ Parziale

LOCATORE:

IMMOBILE:

CONDUTTORE:

DATI CATASTALI:

Calcolo della superficie convenzionale dell'unità abitativa: (Sup. abitabile, scoperta, pertinenziale e comune)

Superficie utile abitabile:mq	x1,00= mq	Sup. box auto:mq	x0,60=mq
Sup. p.auto scoperto pertinenziale: mq	x0,40= mq	Sup. soppalco e veranda:mq	x0,60=mq
Sup. cantine	x0,30= mq	Sup. p auto coperto pertinenziale:mq.	x0,50=mq
Sup. balconi, terrazze e simili: mq	x0,25= mq	Sup. p.auto coperto area comune:mq.	x0,40=mq
Sup. scoperta godimento esclusivo:mq.	x0,20= mq	Sup. fruibile (H<2,40):mq	x0,40=mq
Sup. p.auto scoperto assegnato in area comune:mq.	x0,40=mq	Sup. a verde condominiale: mq	x mm di proprietà /1000 x 0,10=mq
Totale superficie = mq		Superficie locata = mq	

AREA OMOGENEA: VALORE MIN: € VALORE MAX: €

ELEMENTI CARATTERISTICI:

1) ☐ edif. con ascensore,(è comunque presente non oltre il 3°piano)	12) ☐ edif. o u.a. con video citofono
2) ☐ u.a. con doppi servizi	13) ☐ edif. con antenna centralizzata o impianto satellitare
3) ☐ edif. con cortile e/o aree e spazi liberi di uso comune	14) ☐ u.a. con stato di manutenzione ottimo
4) ☐ u.a. con balcone sporgente, terrazzo, cantina	15) ☐ u.a. con porta blindata
5) ☐ u.a. con riscaldamento autonomo/centralizzato	16) ☐ u.a. con infissi con doppi vetri
6) ☐ u.a. con area verde di pertinenza	17) ☐ u.a. con classe energetica: ☐ A ☐ B ☐ C ☐ D
7) ☐ u.a. con impianto di condizionamento	18) ☐ u.a. con posto auto
8) ☐ edif. con servizio di portierato e/o guardiania	19) ☐ u.a. con cucina abitabile
9) ☐ edif. e/o u.a. recentemente ultimati o completamente ristrutturati negli ultimi dieci <i>anni</i>	20) ☐ edif. e/o u.a. con strutture di superamento delle barriere architettoniche
10) ☐ u.a. con sistema di sicurezza o di allarme	21) ☐ u.a. Wi-fi(contratti transitori, studenti universitari)
11) ☐ u.a. attico	22) ☐ edif. e/o u.a. con impianti di risparmio energetico

TOTALE ELEMENTI:

FASCIA:

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'UNITA' ABITATIVA: ☐ ottimo - ☐ normale - ☐ mediocre

VALORE ANNUO CONCORDATO: €/mq _____

Maggiorazioni e/o Riduzioni del valore al mq annuo:

- 1) u.a. ammobiliata: % (per studenti e uso abitativo max 15%, -+ _____ %uso transitorio ordinari max 25%)= +€ _____
- 2) u.a. parzialmente ammobiliata (almeno cucina e camera da letto):+ _____ % (per contratti ordinari max 7%) = +€ _____
- 3) contratto di durata anni: _____ + _____ % (max 12%)= + € _____
- 4) contratto transitorio ordinario + _____ % (max 20%) = + € _____
- 5) u.a. con uno o più affacci con ampia veduta libera: + _____ % (max 10%)= + € _____
- 6) u.a. in strada di pregio: +/- _____ % (max +/- 30%)= +/- € _____
- 7) u.a. in strada non ricompresa negli elenchi di cui al precedente punto 6) - _____ % (Riduzione max 30%) = - € _____
- 8) unità abitativa di superficie inferiore a 80 mq: + _____ % = + € _____
- 9) unità abitativa di superficie superiore a 130 mq: - _____ % (Riduzione max 30%) = - € _____
- 10) edif. e/o u.a. con impianti di risparmio energetico: + _____ % (max 10%)= + € _____
- 11) u.a. in edif. unifamiliare o plurifamiliare con annessa area giardinata + _____ % (max 30%) = + € _____
- 12) u.a. al piano terra su fronte strada - "Basso Napoletano": - _____ % (Riduzione dal 5% al 10%) = - € _____

TOTALE COEFFICIENTI CORRETTIVI: +/- €/mq. _____

VALORE ANNUO APPLICATO (A+/-B): €/mq. _____

CALCOLO DEL CANONE				
	Val. annuo applicato €/mq.	Sup. locata Mg.	Canone annuo €	Canone mensile €
Canone pattuito				

Le parti, con la sottoscrizione della presente scheda, dichiarano sotto la propria responsabilità, civile e penale, la veridicità di tutti i dati sopra riportati; riconoscono inoltre l'effettiva presenza degli elementi caratteristici dichiarati, sia per l'edificio che per l'unità abitativa, e che le misure su cui è stata computata la superficie convenzionale sono conformi all'effettivo stato dei luoghi; pertanto, riconoscono che il canone annuo pattuito è stato determinato con l'applicazione a tali dati dei parametri di cui all'Accordo Territoriale.

NAPOLI _____

PARTE LOCATRICE _____

PARTE CONDUTTRICE _____

VERBALE DI DEPOSITO

L'anno **2025**, il giorno **23** del mese di **luglio**, in **Napoli**, presso la Casa Comunale, Palazzo San Giacomo, i rappresentanti delle Associazioni Provinciali dei Proprietari: A.P.E. NAPOLI-CONFEDILIZIA, FEDERPROPRIETA', A.S.P.P.I., UNIONCASA, CONFAPPI, CONFABITARE NAPOLI, A.P.P.C. e U.P.P.I., e degli Inquilini: S.U.N.I.A., S.I.C.E.T., U.N.I.A.T. CAMPANIA A.P.S., ASSOCASA e UNIONE INQUILINI - a seguito di diretta convocazione ed autonoma determinazione - avendo stipulato in data 29/04/2025 il nuovo Accordo Territoriale per la Città di Napoli, ai sensi della legge 9.12.98 n°431 e D.M. 16.01.2017,

DEPOSITANO

per il tramite dei rispettivi Presidenti e Segretari Provinciali, il predetto Accordo Territoriale, in una agli Allegati, in un unico esemplare.

Napoli, 08 luglio 2025

Le Associazioni della Proprietà Edilizia

A.P.E. NAPOLI "Confedilizia"

Il Presidente

Prof. Avv. Tommaso Maglione

A.P.P.C.

Il Presidente

Avv. Rocco Mastrangelo

A.S.P.P.I.

Il Segretario Provinciale

Avv. Carmine Gaiazza

CONFABITARE NAPOLI

Il Presidente

Avv. Luigi Grillo

CONFAPPI

Il Presidente

Avv. Giovanni Gargiulo

FEDERPROPRIETA'

Il Presidente

Avv. Luciano Schifone

U.P.P.I.

Il Segretario Provinciale

Avv. Giovanni Carini

UNIONCASA

Il Presidente

Avv. Lucio Cacciapuoti

Le Associazioni e Sindacati degli Inquilini

S.U.N.I.A.

Il Segretario Provinciale

Avv. Antonio Giordano

ASSOCASA

Il Commissario Provinciale

Sig. Luigi Rispoli

S.I.C.E.T.

Il Segretario Provinciale

Sig. Alfonso Amendola

U.N.I.A.T. CAMPANIA A.P.S.

Il Presidente Regionale

Dott. Pierluigi Estero

UNIONE INQUILINI

Il Segretario Provinciale

Sig. Domenico Lopresto

COMUNE DI NAPOLI

9984t. 2025. 0668544 24/07/2025
I ENABLO ASSOCIAZIONI DELLA PROPRIETA' EDILIZIA
Ass.: Assessorato all'Urbanistica



COMUNE DI NAPOLI

