

# ACCORDO TERRITORIALE PER LA CITTÀ DI CATANZARO

*Stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della L. 9 dicembre 1998 n. 431  
e del D.M 30 dicembre 2002 - Accordo territoriale*



DA  
**CONFEDILIZIA CATANZARO**  
E  
**CO.N.I.A. CATANZARO**  
**ASSOCASA CATANZARO**

*Data stipula: 14 dicembre 2015*

*Data deposito presso il Comune di Catanzaro: 14 dicembre 2015*

*Data di entrata in vigore: 14 dicembre 2015*



# ACCORDO TERRITORIALE PER LA CITTÀ DI CATANZARO

Stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge 9 dicembre 1998 n. 431  
e del D.M 30 dicembre 2002 - Accordo Territoriale

TRA

- **CONFEDILIZIA CATANZARO**, rappresentata dal presidente Sandro Scoppa;
- E
- **CO.N.I.A.**, sede di Catanzaro, rappresentato dal segretario provinciale Francesco Severino,
- **ASSOCASA**, sede di Catanzaro, rappresentata dal segretario provinciale Carlo Sgromo;

## SI CONVIENE E SI STIPULA

il seguente accordo:

### Art.1

Il presente accordo territoriale trova applicazione nel territorio del Comune di Catanzaro.

### Art. 2

Tutto il territorio del Comune di Catanzaro, ai fini della determinazione dei canoni per i contratti agevolati previsti dalle norme richiamate in intestazione e dalle disposizioni modificative e integrative delle stesse, è diviso in tre zone omogenee, rispettivamente: Zona A- Centro, Zona B - Semicentro e Zona C - Periferia, come riportato nell'allegato A.

### Art. 3

I valori dei canoni di locazione minimo, medio e massimo previsti per ciascuna zona sono quelli riportati nell'allegato B, con riferimento alle diverse tipologie di abitazioni e ville e villini, e sono espressi in € x mq x mese.

### Art. 4

Per la determinazione del valore effettivo del canone di locazione, le parti contrattuali procederanno alla individuazione della zona omogenea in cui è ubicato l'immobile oggetto del contratto (allegato A) e alla determinazione, nell'ambito della predetta zona, del canone in base agli



elementi oggettivi presenti nell'immobile stesso, indicati nell'allegato C, e alla superficie di calpestio utile calcolata secondo i criteri indicati nell' allegato D.

#### Art. 5

Per i contratti stipulati con compagnie assicurative, enti privatizzati, Aterp, enti previdenziali, Comune e Provincia di Catanzaro ovvero soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari come individuati nell'art. 5 del D.M. 30 dicembre 2001, il canone, definito con le modalità di cui agli artt. 2, 3, e 4, e agli allegati A), B), C), D) ed E) del presente Accordo Territoriale, verrà determinato, d'intesa tra le parti sottoscrittrici, da apposito accordo integrativo.

#### Art. 6

Per i contratti di locazione di natura transitoria di cui all'art. 2 del D.M. 30 dicembre 2002 è possibile stipulare il contratto solo in presenza di comprovati motivi di transitorietà posti a base dello stesso e allegati al contratto.

Per i contratti di cui al presente articolo vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di esigenze dei proprietari e dei conduttori.

#### *Fattispecie di esigenze dei proprietari*

- quando il proprietario ha esigenza di adibire entro diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria dei figli o dei genitori per uno dei seguenti motivi:
  - a) trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
  - b) matrimonio dei figli;
  - c) rientro all'estero;
  - d) destinazione dell'immobile ad abitazione propria dei figli per ragioni di studio, esclusivamente per gli immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore;
  - e) destinazione ad abitazione propria 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.
- qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.



### *Fattispecie di esigenze dei conduttori*

- quando il conduttore ha una delle seguenti esigenze:
  - 1) contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza;
  - 2) trasferimento temporaneo dalla/della sede di lavoro;
  - 3) necessità di cure o assistenza a familiari in comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso;
  - 4) acquisto di un'abitazione che si renda disponibile entro diciotto mesi;
  - 5) ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
  - 6) campagna elettorale;
  - 7) matrimonio
- qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

Si specifica che per la stipula dei contratti di cui al presente articolo è sufficiente la sussistenza di una tra le esigenze prima indicate in capo anche a una sola delle parti contraenti.

Le parti contrattuali stipuleranno i contratti individuali di locazione utilizzando l'allegato tipo di contratto e potranno essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni sindacali.

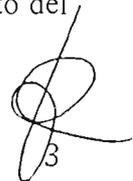
Per i contratti di locazione di natura transitoria si applica il canone calcolato come previsto dagli articoli 2, 3, 4 del presente accordo.

#### Art. 7

Per i contratti di locazione di natura transitoria per gli studenti universitari si applicano i canoni come calcolati secondo le previsioni del presente accordo.

#### Art. 8

Per i beni storici, artistici e architettonici di cui alla Legge 1 giugno 1939 n. 1089 e ss. mod. e int. il canone, come calcolato ai sensi dell'art. 4 del presente accordo, può essere aumentato del 10%.



Art. 9

Per gli immobili di superficie di calpestio interna superiore ai mq. 130,00, la parte eccedente si calcola in ragione del 60% della superficie utile.

Per le unità immobiliari di superficie di calpestio complessiva inferiore a mq. 70,00, le parti contraenti possono concordare una maggiorazione del canone definito, ai sensi degli artt. 2, 3 e 4 e degli allegati A, B e C del presente accordo territoriale, fino ad un massimo del 30% del suo valore e, comunque, non oltre il valore dei mq 70,00.

Art. 10

Per la ripartizione delle spese per oneri accessori fra locatore e conduttore, e tenuto conto del principio di rigorosa delimitazione degli ambiti di spesa, sarà richiamate nei contratti di locazione la tabella di cui all'allegato E.

Per le voci non previste rinvieranno alle norme di legge e agli usi locali.

Art. 11

Il presente accordo si applica ai nuovi contratti stipulati in data successiva alla data del suo deposito presso la casa comunale.

Gli allegati di cui alle lettere A, B, C, D, E, F, G, H, I, L e M costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo.

CONFEDILIZIA

*[Handwritten signature]*



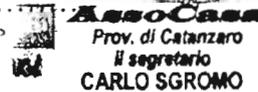
CO.N.I.A.

*[Handwritten signature]*



ASSOCASA

*[Handwritten signature]*



**ALLEGATO A**  
**ZONE DELLA CITTÀ DI CATANZARO**

❖ **ZONA A - CENTRO**

Comprende tutti gli immobili ubicati nel perimetro delle zone di via Vercillo, via A. De Gasperi, via Buccarelli, quartiere S. Leonardo, comprese via Ambrosio, via Alberti, piazza Montenero, piazza Montegrappa e via Vittorio Veneto, via Pascali, via De Riso, via V. Pugliese, via M. Greco (nella parte nord sino all'intersezione con via Schipani), via Daniele, via N. Nasi, via Gallucci, via Schipani, centro città, comprese (a titolo esemplificativo) via Indipendenza, piazza Matteotti, viale G. Argento, corso Mazzini e vie/traverse parallele/adiacenti del medesimo corso, zona piazza Roma, zona Bellavista, piazza S. Caterina, via Nuova, zona Politeama, via Italia, via Turco, via Raffaelli, via Sensales, via Iannoni, piazza Grimaldi, piazza Garibaldi, via dell'Arcivescovado, via Poerio, via Milelli, via Acri, via Paparo, zona Municipio e teatro Masciari, via Eroi 1799, zona San Giovanni, via Case Arse, via S. Maria di Mezzogiorno, via XX Settembre, zona Monte, zona Pianicello, via Assanti, zona Grecia, Catanzaro Lido: fascia litoranea, ricompresa tra la SS. 106 (sono al passaggio a livello) e il lungomare Stefano Pugliese, comprese piazza Garibaldi, piazza Brindisi e piazza Dogana,

❖ **ZONA B - SEMICENTRO**

Comprende tutti gli immobili ubicati nelle zone di via Carlo V e relative traverse, via Gaspare Colosimo, via M. Greco (nella parte nord dall'intersezione con via Schipani sino alla fine), via Piccoli, via Paglia, zona Porta di Mare, zona Ospedale "Pugliese", viale Pio X, zona Stadio, zona Tribunale dei Minori, zona Madonna dei Cieli, zona campo - scuola/cimitero, zona Ospedale Ciaccio, zona villa S. Anna, Pontepiccolo, zona Ponte Morandi (dall'intersezione con via A. Turco verso Benny Hotel e fino a via Gioacchino da Fiore) e tangenziale, via Gioacchino da Fiore, viale De Filippis, via Lombardi, via Orsi, via Marafioti, via G. Gariani, rione S. Antonio (vie e traverse sino a via Smaldone), viale dei Bizantini, viale dei Normanni, via Cilea, via Lucrezia della Valle (dal ponte Morandi sino all'intersezione con viale degli Angioini), località Giovino e località Bellino, viale Crotone (dal passaggio a livello sino a via Pisacane) di Catanzaro Lido.

❖ **ZONA C - PERIFERIA**

Comprende tutti gli immobili ubicati nelle zone di via Molè, via Fares, via Conti di Loritello, via Ortona, via Giuseppe Rito, via Ugo Parentela, via Solferino, viale Cassiodoro, zona Piano Casa, zona "curva del gas", Catanzaro Sala, Cava, Campagnella, Siano, Pontegrande, Piterà, Pistoia, via dei Conti Falluc, viale Isonzo, quartiere S. Maria, Corvo, quartiere Gagliano (da via Smaldone, comprese via Orti, via Lenza, via Jerocades, via De Seta), Sant'Elia, Soverito, Visconte, Cuticchietto, viale Europa, Università, zona cittadella regionale, zona rurale Est, zona rurale Ovest, zona rurale tra Barone e S. Maria, Catanzaro Lido (aree a monte della Statale, tra cui rione Fortuna e relative vie e traverse, e quelle non comprese nelle altre zone).

## ALLEGATO B

### VALORI LOCATIVI (in € x mq x mese) PER LA CITTÀ DI CATANZARO

I valori dei canoni minimo, medio e massimo, come determinati per ciascuna zona in cui è stato diviso il territorio del Comune di Catanzaro, sono quelli di seguito riportati:

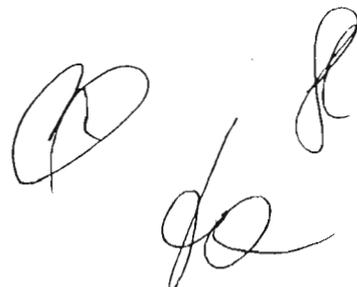
Tipologia	ZONA A - CENTRO			ZONA B - SEMICENTRO			ZONA C - PERIFERIA		
	Min	Medio	Max	Min	Medio	Max	Min	Medio	Max
Abitazioni	3,20	5,8	8,40	2,60	4,35	6,10	1,50	3,2	4,90
Ville e villini	5,40	7,3	9,20	4,20	5,55	6,90	2,10	4,35	6,60

Nell'ambito di ciascuna zona, il canone oscillerà tra il valore minimo e il valore massimo.

Il relativo ammontare sarà determinato dalla presenza o meno degli elementi oggettivi caratterizzanti l'immobile come individuati nell'allegato C.

Si stabilisce comunque che, laddove siano presenti meno di quattro elementi oggettivi di cui al richiamato allegato C, il canone sarà determinato nella fascia compresa tra i livelli minimo e medio; nel caso in cui la presenza di detti elementi oggettivi sia invece uguale a quattro o superiore, il canone sarà determinato tra i livelli medio e massimo.

Le stesse parti possono chiedere l'intervento, anche in sede di stipula del contratto di locazione, di un'associazione dei proprietari e una degli inquilini firmatari del presente accordo per un'esatta interpretazione del presente allegato "B" e per ogni chiarimento.

Handwritten signatures in black ink, consisting of several stylized initials and names, located in the bottom right corner of the page.

## ALLEGATO C

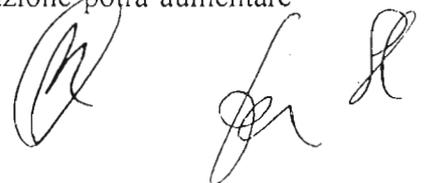
### ELEMENTI OGGETTIVI DELL'IMMOBILE PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE

- riscaldamento autonomo;
- impianto di videosorveglianza o sistema di sicurezza o di allarme;
- impianto antincendio;
- antenna centralizzata o impianto satellitare;
- ascensore;
- citofono o videocitofono;
- aria condizionata o climatizzata;
- doppi servizi;
- doppi infissi oppure vetrocamera o infissi antirumore;
- box;
- posto auto assegnato;
- cantina, sottotetto o soffitta;
- cortile o giardino uso comune;
- doppio ingresso;
- portiere;
- linea telefonica e ADSL o presenza di Wi-Fi libero;
- vetustà costruzione non inferiore a 30 anni (a eccezione degli immobili di particolare pregio edilizio o restaurati);
- porta blindata e/o finestre blindate;
- cucina con finestra: luce e veduta;
- presenza di balconi o terrazzo;
- vicinanze alle fermate di linee di trasporto pubblico (non oltre i 100 mt.)
- vicinanza ad autorimesse o garage custoditi (non oltre i 100 mt.)

All'interno del canone minimo e massimo, e per l'esatta determinazione dell'ammontare del canone effettivo, si tiene conto degli elementi sopra indicati.

Per tutte le zone non si può raggiungere il canone massimo se l'immobile non possiede i due elementi caratterizzanti, considerati fondamentali: ascensore, oltre il terzo piano, e riscaldamento autonomo o centralizzato.

Per le unità immobiliari completamente arredate con mobilio efficiente e non degradato, e con elettrodomestici completamente funzionanti, i valori del canone di locazione potrà aumentare fino a un massimo del 20%.



## ALLEGATO D

### CALCOLO DELLA SUPERFICIE PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE

La superficie totale da considerare per la determinazione del canone effettivo è data dalla superficie dell'immobile aumentata della superficie degli accessori calcolata nella misura percentuale di seguito elencata:

	Accessori da considerare	Misura percentuale
1	box auto	80% di quella utile calpestabile
2	balconi, terrazzi, cantine	25% di quella calpestabile
3	posto auto coperto	50% di quello assegnato
4	posto auto scoperto	40% di quello assegnato
5	superficie scoperta uso esclusivo	20% di quello assegnato
6	superficie condominiale a verde	10% di millesimi di proprietà

Per unità immobiliari di superficie complessiva inferiore a 70 mq, le parti contraenti possono concordare una maggiorazione del canone definito, ai sensi degli artt. 2, 3 e 4 e degli allegati A, B, C e D del presente accordo territoriale, fino ad un massimo del 30% del suo valore.

La superficie dei vani con altezza inferiore a m. 1,70 è conteggiata al 50%.



## ALLEGATO E

### TABELLA ONERI ACCESSORI RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE

#### AMMINISTRAZIONE

Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile	C
Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali	L

#### ASCENSORE

Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni	C
Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti	L
Adeguamento alle nuove disposizioni di legge	L
Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione	C
Ispezioni e collaudi	C

#### AUTOCLAVE

Installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico ecc.)	L
Manutenzione ordinaria	C
Imposte e tasse di impianto	L
Forza motrice	C
Ricarico pressione del serbatoio	C
Ispezioni, collaudi e lettura contatori	C

#### IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO E SPECIALI

Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione	L
Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione	C
Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme	L
Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme	C
Installazione e sostituzione dei citofoni e videocitofoni	L
Manutenzione ordinaria dei citofoni e videocitofoni	C
Installazione e sostituzione di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	L
Manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	C

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

Installazione e sostituzione degli impianti	L
Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti	L
Manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario	C
Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale	C
Lettura dei contatori	C
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua	C

#### IMPIANTI SPORTIVI

Installazione e manutenzione straordinaria	L
Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari ecc.)	C
Consumo di acqua per pulizia e depurazione; acquisto di materiale per la manutenzione ordinaria (es.: terra rossa)	C

#### IMPIANTO ANTINCENDIO

Installazione e sostituzione dell'impianto	L
Acquisti degli estintori	L



Manutenzione ordinaria C  
Ricarica degli estintori. ispezioni e collaudi C

### IMPIANTO TELEVISIVO

Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato L  
Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato C

### PARTI COMUNI

Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico L  
Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico C  
Manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari L  
Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastrici solari C  
Manutenzione straordinaria della rete di fognatura L  
Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disotturazione dei condotti e pozzetti C  
Sostituzione di marmi, corrimano, ringhiere L  
Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni C  
Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni C  
Installazione e sostituzione di serrature L  
Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati C  
Installazione di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo L  
Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo C

### PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO

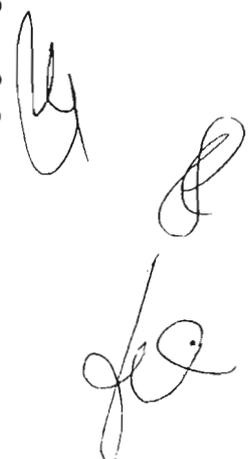
Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti L  
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti C  
Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario C  
Rifacimento di chiavi e serrature C  
Tinteggiatura di pareti C  
Sostituzione di vetri C  
Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità e del cavo e dell'impianto citofonico e videocitofonico C  
Verniciatura di opere in legno e metallo C  
Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento L

### PORTIERATO

Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l. L10% C90%  
Materiale per le pulizie C  
Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel c.c.n.l. L10% C90%  
Manutenzione ordinaria della guardiola L10% C90%  
Manutenzione straordinaria della guardiola L

### PULIZIA

Spese per l'assunzione dell'addetto L  
Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l. C  
Spese per il conferimento dell'appalto a ditta L



Spese per le pulizie appaltate a ditta	C
Materiale per le pulizie	C
Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia	L
Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia	C
Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie	C
Disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti	C
Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva	C
Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori	L
Sacchi per la preraccolta dei rifiuti	C

#### **SGOMBERO NEVE**

Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso	C
--	---

#### **LEGENDA**

L = locatore

C = conduttore

