

# ACCORDO TERRITORIALE PER LA CITTA' DI NAPOLI

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



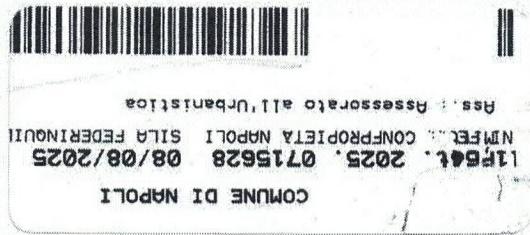
**CITTA' DI NAPOLI**

**TRA**

**CONFPROPRIETÀ NAPOLI - UNSICASA**

**E**

**FEDER-CASA CONFSAL - S.I.L.A. FEDERINQUILINI - FENIT CONFIAL**



**NAPOLI, 5 MAGGIO 2025**



# CITTA' DI NAPOLI

## 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:

- **CONFPROPRIETA' NAPOLI** (Confederazione della Proprietà Edilizia) con sede in Napoli alla via Armando Diaz, 8 - mail: [confproprieta@gmail.com](mailto:confproprieta@gmail.com) tel. 0815515475 – in persona del Presidente Provinciale Ernesto De Rosa nato a ...
  - **UNASICASA** con sede in Napoli in Largo Santa Maria del Pianto n. 10 - 80143 Napoli - in persona del Presidente Provinciale di Napoli Anna Balistreri nata a ... - email [info@unsicasa.it](mailto:info@unsicasa.it)
- e degli inquilini:
- **FEDER-CASA** (Sindacato Nazionale Inquilini) della Provincia di Napoli con sede in Napoli alla via Luca Giordano 164 in persona del Segretario Comunale Sig. Natale Giovanni nato in ... email: [federcasa.sede.vomero.arenella@gmail.com](mailto:federcasa.sede.vomero.arenella@gmail.com) - tel: 3287646774
  - **SILA-Federinquilini** (Sindacato Italiano Lavoratori Autonomi - Federinquilini) con sede in Napoli alla Calata San Marco, 13 - mail: [federinquilini.na@libero.it](mailto:federinquilini.na@libero.it) telefono 0815519391 in persona del Segretario Provinciale Gaetano Oliva nato a ...
  - **FENIT-CONFIAL** con sede in Napoli in Via della Bontà n.5 - 80145 Napoli - in persona del Segretario Provinciale Laura Di Mattia nata in ...

Napoli, 5 maggio 2025



ETTORE DI MONTE

30.10.2025

14:22:49 UTC



Ettore Di Monte

Dell'Olivo



## **PREMESSO QUANTO SEGUE:**

Che in data 19 maggio 2015, in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e del decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 30 dicembre 2002, è stato sottoscritto l'Accordo Territoriale, depositato presso la Casa comunale di Napoli (Palazzo San Giacomo) in data 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 un decreto di concerto tra il Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti e il Ministro dell'Economia e delle Finanze;  
che, in data 24 gennaio 2018, presso la Casa comunale di Napoli (Palazzo San Giacomo), è stato depositato al Comune di Napoli (prot. n. 75880/2018) un nuovo Accordo Territoriale in sostituzione del precedente;  
che, tenuto conto di quanto previsto dall'Accordo Territoriale del 24 gennaio 2018 (art. 33, comma C), le organizzazioni rappresentative della proprietà edilizia e degli inquilini aderenti al precedente accordo hanno ritenuto opportuno procedere alla stipula di un nuovo Accordo Territoriale per il Comune di Napoli, in aderenza alla nuova realtà della città.

### **Tutto ciò premesso, SI CONVIENE E STIPULA quanto segue:**

l'Accordo Territoriale stipulato il 07 novembre 2017 e depositato presso il Comune di Napoli il 24 gennaio 2018 (prot 75880/2018) deve ritenersi consensualmente risolto da parte delle associazioni firmatarie del presente accordo, il quale ne assume integralmente funzione sostitutiva.

#### **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 interesse commerciale, ricomprese nelle sette aree omogenee, sono state individuate e descritte in otto 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), -(9 pagine)- in cui è diviso il territorio amministrativo del Comune di Napoli, sono definiti nelle misure riportate nell'allegato B) -( 3 pagine- )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. Le parti contrattuali, individuata, - in base ai dati catastali del fabbricato (sezione e foglio), - l'area urbana omogenea in cui è ubicato l'immobile oggetto del rapporto locativo e, in base agli elementi di caratterizzazione, la fascia di oscillazione in cui questo si colloca, concorderanno il canone, tra il valore minimo ed il valore massimo attribuiti alla fascia di competenza, e dalla superficie utile calcolata secondo i criteri indicati nell'allegato C) parte seconda. Tutti gli eventuali incrementi (ammobiliato, parzialmente ammobiliato, durata anni, immobile con veduta libera, strada di maggior interesse commerciale, superficie immobile inferiore a 80 mq., immobile unifamiliare o plurifamiliare con annessa area giardinata, unità immobiliare con A.P.E. con classe energetica in classe "A", "B, e "C", deposito cauzionale, contratto transitorio) e/o diminuzioni percentuali (superficie immobile superiore a mq. 130, strada di minor interesse commerciale e unità abitative in contesti fatiscenti) previsti per determinare il valore al mq. si sommano tra di loro per determinare la percentuale di aumento del valore al mq.

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, anche considerando 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) Nella definizione del canone effettivo, collocato fra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui all'allegato B) (Fasce di oscillazione), le parti contrattuali, assistite -a loro richiesta- dalle rispettive organizzazioni firmatarie del presente accordo, tengono conto degli elementi oggettivi e dei criteri di cui all'allegato C) (Elementi oggettivi per la determinazione del canone).

Art.8) 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 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 i firmatari 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.9) 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 50% del valore concordato.

Art.10) I contratti sono stipulati usando il tipo di contratto allegato A) al D.M. 16 gennaio 2017, integrato con la scheda riepilogativa di cui all'allegato H) del presente accordo.

#### **CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI**

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

Art.11) 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 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 pari a 1.004.500 .

Art.12) I contratti di locazione di natura transitoria hanno durata non superiore a diciotto mesi.

Art.13) Con riferimento all'art. 2 del D.M. 16 gennaio 2017 il canone dei contratti di locazione "transitorio 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.14) Nel caso di locazione di porzioni di immobile il canone dell'intero appartamento, così come calcolato ai sensi dell'art.13, è diviso in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata anche considerando parti e servizi condivisi.

Art.15) 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.16) Per i contratti di cui al presente capo vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di proprietari e conduttori:

- A) Fattispecie di esigenze dei proprietari.

ETTORE DI  
MONTE  
30.10.2025

*Onella Hart*

*Dee Amadori Vito*



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.17) 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, sono assistite dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo che attestano il supporto fornito di cui si dà atto nel contratto sottoscritto tra le parti.

Art.18) 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.19) 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 DM. 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.20) 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 50% del valore concordato

Art.21) I contratti sono stipulati usando il tipo di contratto allegato B) al D.M. 16 gennaio 2017 integrato con la scheda riepilogativa 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.22) 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.23) 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. Tali contratti possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti o dalle Aziende per il diritto allo studio.

Art.24) Con riferimento all'art. 3, del D.M. 16 gennaio 2017, il canone dei contratti di locazione transitorio 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.25) Nel caso di locazione di porzioni di immobili il canone dell'intero appartamento, così come calcolato ai sensi dell'art 24, è diviso in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi.

Art.26) 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) o b):

- 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.27) I contratti sono stipulati usando il tipo di contratto Allegato C) al D.M. 16 gennaio 2017 integrato con la scheda riepilogativa di cui all'allegato H) del presente accordo.



ETTORE DI MONTE  
30.10.2025  
14:22:51 UTC

## CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO INTEGRATIVO

Art.28) 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.29) 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.

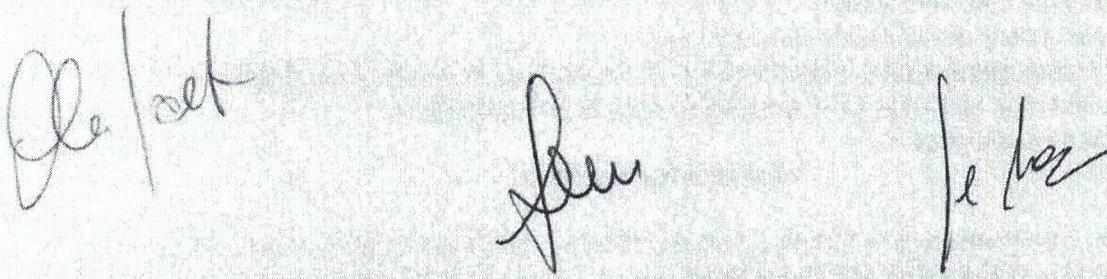
Art.30) Per gli oneri accessori si applica quanto previsto dall'articolo 4 del D.M. 16 gennaio 2017.

### ONERI ACCESSORI

Art.31) 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.32) 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) al presente Accordo Territoriale.



ETTORE DI MONTE  
30.10.2025  
14:22:52 UTC

## RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO

Art.33) Il presente Accordo Territoriale, in base alla normativa nazionale, è sottoscritto dalle associazioni **CONFPROPRIETA' – UNSICASA - S.I.L.A. FEDERINQUILINI – FEDER-CASA Confsal - FENIT CONFIAL OPERANTI** nel Comune di Napoli quali associazioni rappresentative a livello locale e nazionale che avrà la durata di tre anni a decorrere dalla data del suo deposito presso il Comune di Napoli, potrà formare oggetto, di intesa tra le parti, di revisione anche prima della sua scadenza nelle ipotesi in cui:

- a) siano deliberate dal Comune di Napoli specifiche aliquote IMU, TASI (ovvero IUC) per gli immobili concessi in locazione con contratto stipulato in base al presente Accordo Territoriale;
- b) siano modificate, con provvedimento legislativo, le agevolazioni fiscali previste dall'art. 8 della L. n. 431/98;
- c) siano intervenute consistenti variazioni delle condizioni di mercato dei canoni di locazione per le città di Napoli;
- d) sia ritenuto necessario dalle parti stipulanti procedere ad una modifica dell'Accordo stesso.
- e) Il presente Accordo Territoriale, dopo la scadenza triennale, resterà comunque in vigore sino alla sottoscrizione del nuovo Accordo.
- f) le parti così costituite si impegnano, entro la validità giuridica del presente accordo, di rimodulare le aree omogenee in base a quanto indicato dell'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio Immobiliare Italiano) della città di Napoli.

Tutti i contratti di locazione sottoscritti in vigore del precedente accordo del 24/01/2018, del 19.5.2015 e di quelli anteriori restano validi ed efficaci e resteranno regolati e disciplinati in virtù di quanto previsto nei detti accordi.

Costituiscono parte integrante di questo Accordo Territoriale i seguenti allegati:

- All. A: Aree del Comune di Napoli
- All. B: Fasce di oscillazione del Comune di Napoli
- All. C: Elementi oggettivi per la determinazione del canone All. D: Attestazione Unilaterale
- All. E: Attestazione Bilaterale All. F: Modulo di richiesta di negoziazione
- All. H: Scheda riepilogativa

### ADESIONE ALL'ACCORDO

Art.34) Tutte le Organizzazioni della Proprietà e degli Inquilini che hanno una rappresentanza nella città di Napoli, nonché tutte le Organizzazioni Studentesche operanti presso una delle Università della città di Napoli potranno aderire al presente Accordo Territoriale.

Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti in Napoli li

**CONFPROPRIETA'** in persona del Presidente Provinciale Ernesto De Rosa

**UNSCASA** in persona del Presidente Provinciale di Napoli Anna Balistrieri

**S.I.L.A. Federinquilini**, in persona del Segretario Provinciale Gaetano Oliva

**FEDER-CASA Confsal** in persona del Segretario Comunale Giovanni Natale

**FENIT-CONFIAL** in persona del Segretario Provinciale Laura Di Mattia



*Ernesto De Rosa  
Anna Balistrieri*



ETTORE DI  
MONTE  
30.10.2025  
14:22:53 UTC



**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

**AREA 7**

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 maggiore interesse commerciale in area 3**

<b>Strade</b>	<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>
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
Via Francesco De Pinedo	SEC	6, 7, 8, 9, 10
Piazza Giuseppe Di Vittorio	SEC	8
Via Emilio Scaglione	CHA	3, 4
Via Emilio Scaglione	SCA	5, 7, 14

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 strade in Area 2 rимодulate in Area 3**

<b>Strade</b>	<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>
C.so Chiaiano	CHA	2
Via Giovanni Antonio Campano	SCA	3
Via Emilio Scaglione	CHA	1

**Elenco strade di maggiore interesse commerciale in area 4**

<b>Strade</b>	<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>
Via Toledo	AVV	12
P.zza Dante	AVV	12
Via Tarsia	AVV	11, 12
Via Foria	SCA	21, 23

Via Foria	STE	6	
P.zza Carlo III	VIC	10, 11	
P.zza Carlo III	SCA	21	
Via Foria	VIC	11, 12	
C.so Garibaldi	VIC	10	
Via Rosaroll Cesare	VIC	11, 12, 13	
Via Cirillo Domenico	VIC	12	
Via Duomo	VIC	12	
Via Tribunali	VIC	13	
Corso Malta	VIC	3	
Via Michelangelo da Caravaggio	CHI	41	
Piazza Cavour	STE	6	
Piazza Museo Nazionale	STE	6	
Via Salvator Rosa	AVV	10, 11, 12	
Via Diocleziano	CHI	21, 22	
Via Cinthia	CHI	4, 5, 41	
Via Cinthia	SOC	7	
ETTORE DI MONTE 30.10 .2025 14:22:55 UTC	Corso V. Emanuele	AVV	11
	Via Taddeo da Sessa	VIC	7
	Via Pessina	AVV	12
	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
	Via Vicinale Trencia	PIA	10
	Piazza Giuseppe Di Vittorio	SCA	13
	Piazza Mazzini	AVV	11, 16
	Via Emilio Scaglione	SCA	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 25%

#### Elenco strade di maggiore interesse commerciale in area 5

Strade	Sezione	Foglio
C.so Umberto 1	MER	3, 7
C.so Umberto 1	PEN	1
Via Toledo	MON	2, 4
Via Toledo	SGU	1
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 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
Via Cilea F.	SOC	6
Viale Raffaello	MON	1
Piazza Cavour	SLO	1
Piazza Museo Nazionale	SLO	1
Via dell'Epomeo	SOC	4, 5
Via Salvator Rosa	AVV	9
Via Diocleziano	CHI	7, 28
Via Cinthia	SOC	4
CORSO Malta	VIC	4
CORSO Garibaldi	VIC	14
CORSO Garibaldi	MER	3, 7, 8
Piazza Garibaldi	VIC	9, 14
Piazza Garibaldi	MER	3
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 Mezzocannone	SGU	1
Via Mezzocannone	POR	1
Via Pessina	SLO	1
Via Giotto	AVV	3, 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, ovvero ridotti, d'intesa tra le parti, fino ad un massimo del 30%

#### Elenco strade in Area 5 rimodulate in Area 6

Strade	Sezione	Foglio
Corso Europa	CHI	9
Via Manzoni	CHI	9

Via G. Santacroce	MON	1
Via Piave	CHI	9
Via F. Cilea	AVV	13
Via F. Cilea	SOC	6

**Elenco strade di maggiore interesse commerciale in AREA 6**

Strade	Sezione	Foglio
Piazza e Galleria Vanvitelli	AVV.	15
Via Scarlatti	AVV.	14 e 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 Luca Giordano	AVV.	14 e 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 Cilea	AVV.	13
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



ETTORE DI  
MONTE  
30.10.2025  
14:22:57  
UTC

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
Corsa 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
Via Mezzocannone	POR	2
Via Cotronei	AVV	15
Via F. Cilea	SOC	6
Via F. Cilea	AVV	13
Via Santacroce G.	MON	1
Via Piave	CHI	9
Via Piave	AVV	13
Via Piave	SOC	6
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
Piazza Mazzini	AVV	16
Piazza Leonardo	AVV	16
Piazza Quattro Giornate	AVV	13
Piazza dell'Immacolata	AVV	8
Via Giotto	AVV	8
Via Guido Menzinger	AVV	8

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) de  
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%

#### Strade in Area 6 rimodulate in Area 7

Strade	Sezione	Foglio
Via Petrarca	CHI	33
Via Padula	CHI	33
Discesa Gaiola	CHI	34
Via Manzoni	CHI	24-33
Via A. Falcone	AVV	14-15
Via G. Santacroce	AVV	16



ETTORE DI  
MONTE  
30.10.2025  
14:22:58  
UTC

Piazzetta A. Falcone	AVV	14
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%

#### Elenco strade di maggiore interesse commerciale in AREA 7

Strade	Sezione	Foglio
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



ETTORE DI  
MONTE  
30.10.2025  
14:22:58  
UTC

Via del Parco Margherita	CHI	15
Parco Grifeo	CHI	11
Corso V. Emanuele	CHI	11-10-13-14-15-17-1-3 8
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
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
Via Privata Comola Ricci	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
Viale Privato Matarazzo	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
Piazzetta A. Falcone	AVV	14
Via Chiaia	CHI	17
Via Chiaia	SFE	1-3
Via Arangio Ruiz	CHI	13

ETTORE DI  
MONTE  
30.10.2025  
14:22:59  
UTC

*Amber*

Robert

102

John

Joe Shelly

Piazzetta Ascensione	CHI	14-15-16
Via Ascensione	CHI	14-15-16
Via Scarlatti	AVV	14-15
Via Luca Giordano	AVV	14-15
Via Santa Maria in Portico	CHI	14-15
Piazza Santa Maria degli Angeli	SFE	3
Via Bruno Giordano	CHI	19

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 maggiore interesse commerciale, 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,

Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti.

CONFPROPRIETA' in persona del Presidente Provinciale Ernesto De Rosa

UNSICASA in persona del Presidente Provinciale di Napoli Anna Balistrieri

S.I.L.A. Federinquilini. in persona del Segretario Provinciale Gaetano Oliva

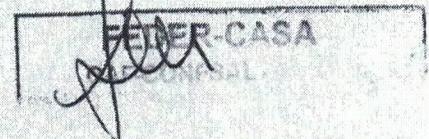
FEDER-CASA ConfSal in persona del Segretario Comunale Giovanni Natale

FENIT-CONFIAL in persona del Segretario Provinciale Laura Di Mattia



*Ernesto De Rosa  
Anna Balistrieri  
Gaetano Oliva*

*Laura Di Mattia*



ETTORE DI MONTE  
30.10.2025  
14:23:00 UTC

## Allegato "B"

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

Individuatesi 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	Canone Minimo (€/mq)	Canone Massimo (€/mq)
Area 1	22,00	48,00
Area 2	25,00	70,00
Area 3	30,00	82,00
Area 4	40,00	90,00
Area 5	46,00	114,00
Area 6	50,00	137,00
Area 7	70,00	170,00



ETTORE DI MONTE  
30.10.2025  
14:23:01 UTC

*for*  
*for*  
*for*

## Allegato "B"

### CRITERI SUPPLEMENTARI

- Per i contratti di durata superiore a tre anni, le parti possono prevedere un aumento del canone, calcolato secondo i parametri degli allegati A), B) e C), nelle seguenti misure:
  - 3% per contratti della durata di 4 anni + 2;
  - 5% per contratti della durata di 5 anni + 2;
  - 10% per contratti della durata di 6 anni + 2.
  - Il 10% rappresenta in ogni caso l'aumento massimo applicabile.

- Per i contratti di locazione a canone concordato, sia ordinari sia per studenti universitari, le parti possono aumentare il canone iniziale — definito secondo le modalità previste dall'accordo — fino a un massimo del 16%, qualora l'immobile sia completamente arredato e al contratto tipo sia allegato l'elenco descrittivo dei beni mobili concessi in uso.



ETTORE D  
MONTE  
30.10.2025  
14:23:02  
UTC

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 8% del suo valore qualora l'immobile locato sia parzialmente arredato (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 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.
- Per le unità immobiliari munite di A.P.E. con classe energetica "A", "B" e "C" le parti potranno incrementare il canone iniziale, definito secondo le modalità previste nell'accordo stesso, nella misura del 10%.
- Per le unità immobiliari situate al piano terra o al primo piano di vicoli stretti, le parti potranno concordare una riduzione del canone iniziale, calcolato secondo le modalità previste dal presente accordo, fino a un massimo del 10%.
- Per le unità immobiliari, per le quali è previsto un deposito cauzionale di una sola mensilità, le parti potranno incrementare il canone iniziale, definito secondo le modalità previste nell'accordo stesso, nella misura del 3%. Qualora non vi sia richiesta di alcun deposito cauzionale le parti potranno incrementare il canone iniziale, definito secondo le modalità previste nell'accordo stesso, nella misura del 5%.

- 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 e/o box auto site in fabbricati unifamiliari, ovvero plurifamiliari.
- 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.
- All'inizio del terzo anno di durata della convenzione -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, il

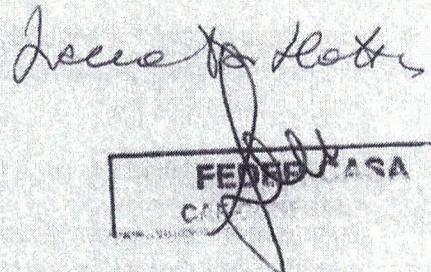
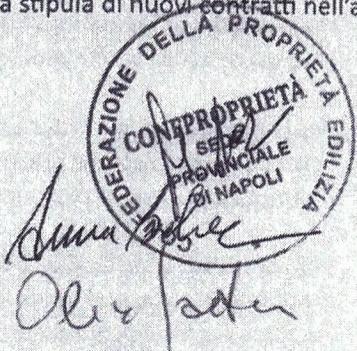
CONFPROPRIETA' in persona del Presidente Provinciale Ernesto De Rosa

UNUSICASA in persona del Presidente Provinciale di Napoli Anna Balistrieri

S.I.L.A. Federinquilini, in persona del Segretario Provinciale Gaetano Oliva

FEDER-CASA Confsal in persona del Segretario Comunale Giovanni Natale

FENIT-CONFIAL in persona del Segretario Provinciale Laura Di Mattia



ETTORE DI MONTE  
30.10.2025  
14:23:02 UTC

## Allegato "C"

### PARTE PRIMA

#### VALORI DI OSCILLAZIONE DEI CANONI ALL'INTERNO DELLE FASCE

##### ELEMENTI CARATTERISTICI

1. Ascensore (l'elemento si considera presente anche quando non fisicamente installato, purché l'unità immobiliare sia situata entro il terzo piano)
2. Doppi servizi
3. Aree e spazi liberi di uso comune
4. Balcone sporgente o terrazzo
5. Riscaldamento autonomo/centralizzato
6. Area verde di pertinenza o piano attico
7. Impianto di condizionamento
8. Servizio di portierato
9. Stabile o unità immobiliare ultimati o completamente ristrutturati negli ultimi dieci anni
10. Sistema di sicurezza o di allarme interno
11. Citofono o videocitofono
12. Antenna centralizzata o impianto satellitare centralizzato
13. Stato di manutenzione ottimo
14. Porta blindata
15. Infissi con doppio vetrocamera
16. Classe energetica "A" - "B" - "C" - "D"
17. Posto auto
18. Cucina abitabile
19. Struttura di superamento delle barriere architettoniche all'interno dell'unità immobiliare locata
20. WIFI limitatamente per i contratti transitori e per studenti



ETTORE DI MONTE  
30.10.2025  
14:23:03 UTC

##### 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: l'unità immobiliare presenta fino a tre dei venti elementi caratteristici elencati sopra.

##### 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: l'unità immobiliare presenta almeno quattro dei venti 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: l'unità immobiliare presenta almeno cinque dei venti 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: l'unità immobiliare presenta almeno sei dei venti 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 "scadente", perverranno ad un valore medio/basso, legato alla condizione "mediocre", ad un valore medio/alto, legato alla condizione "normale", e ad un valore massimo, legato alla condizione "ottimo, pronto all'uso".

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 "buone"; 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:

- a) quella residenziale, calcolata in relazione alla superficie utile calpestabile;
- b) quella non residenziale, calcolata nelle seguenti misure percentuali:
  - 1) box auto 100% di quella utile calpestabile;
  - 2) balconi, terrazze, cantine 25% di quella utile calpestabile;
  - 3) posto auto coperto 50% di quella assegnata;
  - 4) posto auto scoperto 40% di quella assegnata;
  - 5) superficie scoperta uso esclusivo 20% di quella destinata;
  - 6) superficie condominiale a verde 10% dei millesimi di proprietà

Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti in Napoli il

CONFOPROPRIETA' in persona del Presidente Provinciale Ernesto De Rosa

UNSICASA in persona del Presidente Provinciale di Napoli Anna Balistreri

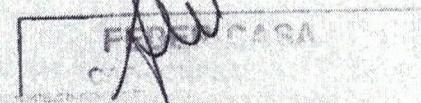
S.I.L.A. Federinquilini. in persona del Segretario Provinciale Gaetano Oliva

FEDER-CASA Confosal in persona del Segretario Comunale Giovanni Natale

FENIT-CONFIAL in persona del Segretario Provinciale Laura Di Mattia



Lucca D'Acqua



ETTORE DI MONTE  
30.10.2025  
14:23:04 UTC

**Allegato "D"**  
Attestazione di rispondenza (D.M. 16/01/2017)

L'Organizzazione ....., firmataria dell'Accordo territoriale per il Comune di ....., depositato il ....., in persona di .....

**PREMESSO CHE**

il sig. .... C.F. .... residente in ..... alla Via/P.zza ..... n .... nella qualità di locatore/conduttore 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, dichiarando, sotto la sua responsabilità civile e penale, i seguenti elementi:

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE ai sensi dell'Accordo territoriale**

Superficie calpestabile appartamento	= mq
Box auto	= mq
Posto auto scoperto: mq. x 0,40	= mq
Posto auto coperto: mq. x 0,50	= mq
Balconi, terrazze, cantine e simili: mq. x 0,25	= mq
Superficie scoperta in godimento esclusivo: mq. x 0,20	= mq
Sup. a verde condominiale (quota MM di proprietà) mq. x 0,10	= mq
Totale superficie	= mq

Elementi caratteristici

Dati catastali	Sezione	Foglio	Particella	Categoria	Sub	Rendita catastale

Valori d'area

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

Tot. elementi caratteristici

Tot. elementi caratteristici	Fascia	Valore annuo concordato €/Mq.	% Aumenti o diminuzioni	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 degli elementi oggettivi sopra dichiarati, visto il contratto di locazione e la scheda riepilogativa del canone concordato

**ATTESTA**

che i contenuti economici e normativi del contratto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale vigente per il Comune di..... depositato in data ..... al prot. n. ....

Il dichiarante



p. l'Organizzazione

ETTORE DI MONTE

**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.....



ETTORE DI  
MONTE  
30.10.2025  
14:23:06  
UTC

**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, dichiarando, sotto la sua responsabilità civile e penale, i seguenti elementi:

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 da .....l, per un canone annuale di euro ..... , hanno presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16/01/2017, dichiarando, sotto la loro responsabilità civile e penale, i seguenti elementi:

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE ai sensi dell'Accordo territoriale**

Superficie calpestabile appartamento	= mq
Box auto	= mq
Posto auto scoperto: mq. x 0,40	= mq
Posto auto coperto: mq. x 0,50	= mq
Balconi, terrazze, cantine e simili: mq. x 0,25	= mq
Superficie scoperta in godimento esclusivo: mq. x 0,20	= mq
Sup. a verde condominiale (quota MM di proprietà) mq. x 0,10	= mq
<b>Totale superficie</b>	= mq

Elementi caratteristici

Dati catastali	Sezione	Foglio	Particella	Categoria	Sub	Rendita catastale

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

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

**CALCOLO DEL CANONE**

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

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

ATTESTANO

che i contenuti economici e normativi del contratto sopra descritto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo Territoriale vigente per il Comune di..... depositato in data..... al prot. n.....

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



ETTORE DI MONTE  
30.10.2025  
14:23:07 UTC

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'articolo del 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.

presente quanto segue (da descrivere obbligatoriamente):

ETTORE DI MONTE  
30.10.2025  
14:23:07 UTC

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 giurato prevista dagli artt. 6, 7 e 8 del citato Regolamento.

Commissione, ai quanto previsto dagli artt. 6, 7 e 8 del citato Regolamento.  
Ai fini della comunicazione al locatore/conduuttore della presente istanza si indica l'indirizzo di cui alla

Autorizza/ non autorizza a recapitarmi le successive comunicazioni alla mail pec sopra indicata.

**Allegato "H"**  
**SCHEDA RIEPILOGATIVA DEL CANONE CONCORDATO**  
(ART. 2 COMMA 3 ED ART. 5 COMMA 1-2-3 legge 9.12.98 N. 431)

Contratto abitativo: +2 anni Studenti universitari: mesi Transitorio: mesi  
Locazione :  Intera  Parziale

**LOCATORE:**

**CONDUTTORE:**

**IMMOBILE:**

**DATI CATASTALI:**

**Calcolo della superficie convenzionale:**

Superficie calpestabile appartamento = mq	Box auto = mq
Posto auto scoperto: mq x 0,40 = mq	Posto auto coperto: mq x 0,50= mq
Balconi,terrazze,cantine e simili: mq x 0,25 = mq	Sup. a verde condominiale: mq x MM di proprietà: mm /1000 x 0,10 = mq
Sup.scoperta godimento esclusivo: mq x 0,20 = mq	
Totale superficie = mq	

**AREA OMOGENEA:**

**VALORE MIN: €**

**VALORE MAX: €**

**ELEMENTI CARATTERISTICI:**

- |  |  |
|--|--|
| 1) <input type="checkbox"/> ascensore  | 11) <input type="checkbox"/> citofono o videocitofono  |
| 2) <input type="checkbox"/> doppi servizi  | 12) <input type="checkbox"/> antenna centralizzata o impianto satellitare  |
| 3) <input type="checkbox"/> aree e spazi liberi di uso comune                                  | 13) <input type="checkbox"/> stato di manutenzione ottimo  |
| 4) <input type="checkbox"/> balcone sporgente o terrazzo                                       | 14) <input type="checkbox"/> porta blindata  |
| 5) <input type="checkbox"/> riscaldamento autonomo/centralizzato                               | 15) <input type="checkbox"/> infissi con doppi vetri   |
| 6) <input type="checkbox"/> area verde di pertinenza o piano attico                            | 16) Classe energetica: <input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> C <input type="checkbox"/> D |
| 7) <input type="checkbox"/> impianto di condizionamento  | 17) <input type="checkbox"/> posto auto  |
| 8) <input type="checkbox"/> servizio di portierato   | 18) <input type="checkbox"/> cucina abitabile  |
| 9) <input type="checkbox"/> stabile o unità immobiliare ultimati o completamente ristrutturati | 19) <input type="checkbox"/> struttura di superamento delle barriere architettoniche   |
| 10) <input type="checkbox"/> sistema di sicurezza o di allarme                                 | 20) <input type="checkbox"/> Wi-fi (contratti transitori, studenti universitari)   |



**TOTALE ELEMENTI:**

**FASCIA:**

**A) VALORE ANNUO CONCORDATO: €/mq**

**Maggiorazioni e/o Riduzioni del valore al mq annuo:**

1. ammobiliato: +      % completamente arredato per studenti/uso abitativo (max 16%) = € \_\_\_\_\_
2. parzialmente ammobiliato per studenti/uso abitativo (max 8%) = € \_\_\_\_\_
3. uso transitorio (max 25%) = € \_\_\_\_\_
4. durata anni: +      % (max 10%) = € \_\_\_\_\_
5. veduta libera: +      % (max 10%) = € \_\_\_\_\_
6. strada di maggior interesse commerciale: +/-      % ( max +/-30%) = € \_\_\_\_\_
7. strada non ricompresa negli elenchi di cui al precedente punto: -      % (Riduzione max 30%) = € \_\_\_\_\_
8. superficie immobile inferiore a 80 mq: +      % = € \_\_\_\_\_
9. Classe energetica con APE (A,B,C): +      % (max 10%) = € \_\_\_\_\_
10. deposito cauzionale: +      % (max 5%) = € \_\_\_\_\_
11. unità ai piani bassi in vicoli stretti: -      % (Riduzione max 10%) = € \_\_\_\_\_
12. superficie superiore a 130 mq: -      % (Riduzione max 30%) = € \_\_\_\_\_
13. area giardinata/box auto: +      % (max 30%) = € \_\_\_\_\_

**B) TOTALE COEFFICIENTI CORRETTIVI: +/- €/mq.**

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

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

Le parti dichiarano sotto la propria responsabilità, civile e penale, che i valori e le caratteristiche sopra riportate corrispondono all'effettivo stato attuale dei luoghi. Il calcolo del canone è stato effettuato sulla base dei dati forniti dalle parti.

Data

**PARTE LOCATRICE**

**PARTE CONDUTTRICE**



ETTORE DI MONTE  
30.10.2025  
14:23:09 UTC