

ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI SANTERAMO IN COLLE**AI SENSI DELL'ART.2 - COMMA 3° - LEGGE N. 431/98**

Ai sensi di quanto disposto dall'art.2, comma 3 della Legge 431/98 ed in attuazione dell'Accordo Nazionale sottoscritto l'8 febbraio 1999 e recepito nel Decreto Ministeriale n.67 del 22/03/1999 del Ministero dei LL.PP. di concerto con il Ministero delle Finanze,

L'anno 2000, il giorno 22 Giugno, in Santeramo in Colle, nella sede comunale

TRA

le associazioni degli inquilini:

SUNIA Provinciale,
SICET CISL Provinciale,

E

le associazioni della proprietà edilizia:

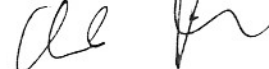
ASSEDIL Confedilizia Provinciale,
ASPPI Provinciale,

ALLA PRESENZA

del Sindaco del Comune di Santeramo in Colle – rag. Michele DIGREGORIO,

CONVENGONO E STIPULANO IL SEGUENTE ACCORDO:

- 1) Il presente accordo ha valore per tutto il territorio del Comune di Santeramo in Colle. Il territorio è stato suddiviso in 3 micro-zone così approvate dal Consiglio Comunale con delibera nr.59 del 24/09/1999 ed approvate dal Dipartimento Territorio del Ministero delle Finanze di Bari (U.T.E.), previsto dal DPR 23/03/1998, N.138 (**Allegato 1**). Le parti concordano di suddividere la città in 4 micro-zone così suddivise: Centro Antico/ Centro Storico consolidato/ zona completamento e di espansione/ zona agricola. L'accordo non definisce i canoni di locazione per la zona agricola che le parti possono richiedere alla commissione paritetica di conciliazione, di cui al presente accordo. Per la definizione delle aree riferite al Centro Antico/ Centro Storico consolidato/ zona completamento e di espansione il territorio comunale viene suddiviso come da confini indicati in **allegato 3**. Resta inteso che gli edifici aventi ingresso sulla via di confine vanno inclusi nella sub zona di maggior valore.
- 2) Il canone di locazione viene stabilito all'interno di una sub fascia di oscillazione (min. e max) e quantificato in lire al metro quadro mensile per ogni sub fascia. L'**allegato n.2** definisce, inoltre, l'alloggio ammobiliato, mentre l'**allegato 2.1**. le condizioni generali dello stabile e dell'alloggio.
- 3) Per ogni sub zona, il canone di locazione di ogni singola unità immobiliare è determinato secondo l'**allegato n.3**.
- 4) I contratti di locazione avranno la durata minima di anni 3 (tre) e si rinnoveranno automaticamente in assenza di disdetta.
- 5) I canoni di locazione di cui all'**allegato n.3** saranno incrementati se di durata superiore ai tre anni:
 - del 3 % per i contratti con durata di anni 4;
 - del 6 % per i contratti con durata di anni 5;
 - del 10 % per i contratti con durata di 6 e più anni.
- 6) Per la stipula dei contratti dovrà essere utilizzato il contratto tipo di cui all'**allegato n.4**.





7) Per i contratti di locazione di natura transitoria dovrà essere utilizzato l'allegato n.4.1.

L'esigenza transitoria del locatore e/o del conduttore per giustificare la natura del contratto viene individuata nel seguente modo:

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

- Trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- Matrimonio;
- Matrimonio dei figli;
- Rientro da altro comune;
- Attesa di autorizzazioni per la ristrutturazione o demolizione dell'immobile o ampliamento con alloggio attiguo;
- Altra eventuale esigenza, specifica del locatore collegata ad evento certo, potrà essere prevista, previa richiesta alla Commissione di Conciliazione di cui all'allegato nr.6.

Quando l'inquilino ha necessità di un contratto transitorio a causa di:

- Trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- Contratto di lavoro a tempo determinato in Comune diverso da quello di residenza;
- Assegnazione di alloggio di edilizia pubblica o acquisto in cooperativa o da privati di un alloggio che si rende disponibile entro 18 mesi dimostrato con compromesso regolarmente registrato;
- Altra eventuale esigenza, specifica del conduttore collegata ad evento certo, potrà essere prevista, previa richiesta alla Commissione di Conciliazione di cui all'allegato nr.6.

8) Le parti, in materia di oneri e accessori, faranno riferimento all'accordo di cui all'allegato n.5. Per quanto non espressamente previsto si farà riferimento agli artt.9 e 10 della legge 392/78.

Con il presente accordo, sottoscritto anche dal Comune di Santeramo in Colle, per quanto di competenza, e dalle organizzazioni sindacali di cui sopra, sono fissati i criteri per il funzionamento ed il regolamento della commissione paritetica di conciliazione prevista dal D.M. n.67 del 22/03/1999 (**allegato 6**). La commissione fornirà ai locatori e conduttori un servizio di conciliazione stragiudiziale in materia di interpretazione ed esecuzione del contratto ed esatta applicazione del canone e dell'Accordo Comunale. La Commissione dovrà rispondere entro 30 giorni dal ricevimento del quesito.

Il verbale di conciliazione conclusivo costituisce parte integrante del contratto di locazione.

Il Comune di Santeramo in Colle metterà a disposizione gli strumenti logistici e le risorse umane per il funzionamento della Commissione e la sede della sua segreteria.

In caso di variazione in più o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire alla Commissione di Conciliazione, al quale determinerà, nel termine perentorio di 90 giorni, il nuovo canone, a valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga biennale, o fino a nuova variazione.

La commissione sarà composta da 3 componenti, due nominati rispettivamente dalle Associazioni sindacali del proprietario e del conduttore, il terzo componente/Presidente sarà il Sindaco di Santeramo in Colle o suo Delegato.

L'Amministrazione Comunale si impegna a verificare la possibilità di ridurre l'imposizione ICI per i proprietari che aderiscono al presente accordo, fino all'equiparazione delle agevolazioni per l'abitazione principale, nell'ambito delle esigenze comparate di bilancio.

I firmatari del presente accordo si riservano di individuare ed integrare altre sub zone di pregio o di degrado all'interno delle sub zone previste.



Al fine di integrare la capacità contrattuale dei soggetti stipulanti in riferimento alla determinazione dei contenuti, si rileva l'opportunità di un'assistenza sindacale nel senso che i contratti di locazione vengano stipulati con l'assistenza dei sindacati.

Il presente accordo resterà in vigore fino alla stipula di altro, anche a seguito dell'emanazione di un nuovo decreto ministeriale di recepimento di convenzione Nazionale sostitutiva di quella sottoscritta l'otto febbraio 1999 e potrà, di comune intesa, formare oggetto di revisione allorché il Comune deliberi aliquote I.C.I. specifiche per i locatori che affittano sulla base del presente accordo o siano modificate le agevolazioni fiscali di cui all'art. 8 della legge 431/98 o intervengano consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale dei canoni di locazione.

Le parti firmatarie del presente accordo si riuniranno entro 12 mesi per verificare congiuntamente la applicazione e l'impatto dell'accordo.

IL PRESENTE ACCORDO È SOTTOSCRITTO DA:

SUNIA Provinciale

SICET CISL Provinciale

ASSEDIL Confedilizia Provinciale

APPC Provinciale

ASPPI Provinciale

il SINDACO di Santeramo in Colle

The block contains several circular stamps and handwritten signatures. One stamp reads 'S.U.M.I.A. BARI'. Another reads 'sindacato inquilini casa'. A larger stamp reads 'SEGRETERIA TERRITORIALE - Via ... BARI' with contact information: 'Tel. 524.63.55 - 524.49.91 - Fax 524.75.60'. There are also stamps for 'ASSEDIL - BARI' and 'ASPPI BARI'. Handwritten signatures are present over the lines for SUNIA, SICET, ASSEDIL, ASPPI, and the SINDACO.

SANTERAMO IN COLLE ADDÌ, 22 GIUGNO 2000

Per astensione =

Three horizontal lines for signatures or marks.



ASSOCIAZIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
CASE

Fondata a Genova nel 19

Riconosciuta maggiormente rappresentativa dal Ministero LL.PP.

Prez. Naz.: 16123 Genova, Via Luccoli, 29 - Tel. (010) 2471843 - Fax 2474153

Segr. Naz.: 00187 Roma, Via del Tritone, 62/4 sc.b - Tel. (06) 69940857 - 69922260 - Fax 69941914

Sede prov.le - reg.le - 70123 Bari - Via Napoli, 17 (ang. Via Bonazzi) - Tel-Fax (080) 5234763

Prot. 1725/ap

Via Lindata
Dott. Puffello
21/6/2000
[Signature]

| | |
|---------------------------|------|
| COMUNE DI | |
| 70089 SAN TERAMO IN COLLE | |
| 008153 | 82 |
| CAT. U | 1000 |

AL SIGNOR SINDACO
DEL COMUNE DI SANTERAMO IN COLLE (BA)

Oggetto: Accordo Territoriale di Santeramo in Colle
di cui alla L.431/98.

Il sottoscritto Simone Mauro nella qualità di Presidente provinciale e Vice Segretario nazionale della scrivente organizzazione, in relazione al deposito presso codesto Comune, ai sensi dell'art.2, comma 3, ultimo periodo, della legge 9 dicembre 1998, n.431, dell'Accordo attuativo della suddetta legge, formalmente La invita ad allegare allo stesso Accordo la presente comunicazione con la quale lo scrivente, nella qualità ut sopra, dichiara di aderire al predetto Accordo in ogni sua parte, nessuna esclusa, di cui si chiede cortesemente di ottenere a stretto giro di posta copia integrale con relativa cartografia delle microzone dell'abitato in oggetto.

Distinti saluti.

Bari, 16 giugno 2000

Il Presidente Provinciale
(dr. Mauro Simone)

[Signature]



ALLEGATO N.1:
MICROZONE





COMUNE DI SANTERAMO IN COLLE

PROVINCIA DI BARI

OGGETTO: Formazione delle microzone catastali in relazione alla revisione degli estimi e del classamento – D.P.R. 23.3.1998 n. 138, in attuazione dell'art. 3, commi 154 e 155, della legge 23.12.1996 n. 662.-

Per la suddivisione del territorio comunale in microzone catastali si è proceduto mediante l'applicazione della metodologia diretta consistente in:

- a) individuazione preliminare delle destinazioni più ricorrenti dei fabbricati;
- b) analisi del mercato immobiliare finalizzata all'individuazione dei valori di mercato massimo, minimo e di massima frequenza;
- c) raffronto di detti valori immobiliari di mercato con quelli forniti dal Dipartimento del Territorio relativi al 2° semestre 1997;
- d) verifica per le microzone definite dei requisiti quantitativi concernenti i valori interni ed esterni.

Pertanto dall'applicazione del predetto metodo previsto dal Regolamento di Attuazione della Revisione degli Estimi e del Classamento – D.P.R. 23.3.1998 n. 138, sono scaturite le seguenti 3 microzone:

- **MICROZONA 1** – centro storico –
- **MICROZONA 2** – zona di completamento e di espansione –
- **MICROZONA 3** – zona agricola –

La microzona 1 – centro storico – è rappresentata catastalmente dal foglio n. 112. Urbanisticamente raccoglie tutte la zona omogenea A, B₁ e parte della B₂, con prevalenza di abitazioni di tipo popolare. La tipologia prevalente è l'edilizia residenziale intensiva con livello dei servizi delle infrastrutture e ambientale normale. I valori applicati di compravendita per la tipologia residenziale, che è quella prevalente, vanno da un minimo di 600.000 £/mq ad un massimo di 1.500.000 £/mq e con un valore medio di 1.000.000 £/mq. Mentre i valori di locazione variano da un minimo di 24.000.000 £/mq anno ad un massimo di 60.000 £/mq anno e con un valore medio di 40.000 £/mq anno.

La microzona 2 – zona di completamento e di espansione – è rappresentata catastalmente dai fogli nn. 41, 42, 43, 44, 57, 58, 59, 68, 69, 70, 80 e 81. Urbanisticamente raccoglie tutte le restanti zone di completamento, quelle di espansione (compresa la zona

turistica Jazzitello) e quelle artigianali, con una scarsa differenza tra i valori di compravendita degli immobili tra le varie zone omogenee. Le aree per attività artigianali hanno una estensione molto modesta, e pertanto l'incidenza della tipologia ad esse correlate è assolutamente poco apprezzabile.

L'intera zona residenziale è interessata dal P.R.G. adottato dall'Amministrazione Comunale con delibera n. 101 del 14.3.1990 in corso di approvazione presso la Regione Puglia. La tipologia prevalente è l'edilizia residenziale non intensiva con livello dei servizi delle infrastrutture e ambientale normale. I valori applicati di compravendita per la tipologia residenziale, che è quella prevalente, vanno da un minimo di 800.000 £/mq ad un massimo di 1.500.000 £/mq e con un valore medio di 1.200.000 £/mq. Mentre i valori di locazione variano da un minimo di 35.000 £/mq anno ad un massimo di 60.000 £/mq anno e con un valore medio di 50.000 £/mq anno.

La microzona 3 - zona agricola - interessa tutti i restanti fogli catastali. Urbanisticamente rappresenta la restante parte del territorio comunale destinata ad uso agricolo. La tipologia edilizia prevalente è quella di fabbricati per l'agricoltura con livello dei servizi, delle infrastrutture e ambientali scadente. I valori applicati di compravendita per la tipologia fabbricati per l'agricoltura, vanno da un minimo di 400.000 £/mq ad un massimo 800.000 £/mq e con un valore medio di 550.000 £/mq. Mentre i valori di locazione variano da un minimo di 15.000 £/mq anno ad un massimo di 30.000 £/mq anno e con un valore medio di £. 20.000 mq anno.

Santeramo in Colle, 25.06.1999

IL TECNICO

(geom. Raffaele Vito LASSANDRO)

Raffaele Vito Lassandro

| MICROZONA | DEST. | TIPO VALORE | VALORI | MAX/MIN | N. GIU | % GIU SU TOT. | |
|---|-------|-------------|--------|-----------|--------|---------------|--------|
| 1 CENTRO STORICO | res. | Comp. | Max | 1.500.000 | 2,50 | 7.442 | 36,288 |
| | | | Min | 600.000 | | | |
| | | | Med | 1.000.000 | | | |
| 2 ZONA DI ESPANSIONE E DI COMPLETAMENTO | res. | Comp. | Max | 1.500.000 | 1,88 | 12.287 | 59,913 |
| | | | Min | 800.000 | | | |
| | | | Med | 1.200.000 | | | |
| 3 ZONA AGRICOLA | res. | Comp. | Max | 800.000 | 2,00 | 582 | 2,838 |
| | | | Min | 400.000 | | | |
| | | | Med | 550.000 | | | |

IL TECNICO
(geom. Raffaello LASPANDRO)
Raffaello Vito Brambino

Microzona n. 1 Descrizione CENTRO STORICO

IDENTIFICAZIONE

Morfologia: -
Ubicazione: CENTRO STORICO
Zona di P.R.G.: STORICO, CULTURALE, DI PREGIO

Annotazioni:

LA MICROZONA COMPRENDE L'INTERO CENTRO STORICO CON PREVALENZA DI ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE

CARATTERISTICHE INSEDIATIVE

Densita' demografica: MEDIA
Livello dei servizi: NORMALE
Livello ambientale: NORMALE
Caratteristiche: -
Livello socio economico: POPOLARE
Caratteristiche: -

Livello delle infrastrutture: NORMALE

CARATTERISTICHE EDILIZIE

Tipologia edilizia prevalente: FABBRICATI INTENSIVI
Livello edilizio: ECONOMICO
Epoca media di costruzione: PRIMA DEL 1900

Struttura: MURATURA

Stato di conservazione: SCADENTE

FASCIA DI MERCATO

Destinazione prevalente: RESIDENZIALE

VALORI DI COMPRAVENDITA (lire al mq)

Minimo: 600.000
Massimo: 1.500.000
Medio: 1.000.000

VALORI DI LOCAZIONE (lire al mq per anno)

Minimo: 24.000
Massimo: 60.000
Medio: 40.000

FOGLI DI MAPPA

Com. Sez. Foglio SubFgl Porz.terr.
R1BV 0112 M001

Com. Sez. Foglio SubFgl Porz.terr.

TOPONOMASTICA

di Confine Corso ITALIA
di Confine Corso TRIPOLI
di Confine Via ALTAMURA
di Confine Piazza DI VAGNO
di Confine Via SAN DOMENICO
Altro Via ROMA
Altro Via F. NETTI
Altro Via IACOVIELLO
Altro Via LADISLAO
Altro Via PIAZZOLLA
Altro Via CARMINE
Altro Via S. ANTONIO

1/2 TECNICO
Raffaele Vito Donatelli

Microzona n. 2 Descrizione ZONA DI ESPANSIONE E DI COMPLETAMENTO

IDENTIFICAZIONE

Morfologia: -

Ubicazione: CENTRALE

Zona di P.R.G.: DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE, COMMERCIALE, ETC

Annotazioni:

LA MICROZONA RACCOGLIE TUTTE LE ZONE DI COMPLETAMENTO DI ESPANSIONE ED
ARTIGIANALI TIPIZZATE NEL P.R.G. COMPRENSIVA DELLA ZONA TURISTICA "IAC
ZITELLO"

CARATTERISTICHE INSEDIATIVE

Densita' demografica: MEDIA

Livello dei servizi: NORMALE

Livello delle infrastrutture: NORMALE

Livello ambientale: NORMALE

Caratteristiche: -

Livello socio economico: MEDIO

Caratteristiche: -

CARATTERISTICHE EDILIZIE

Tipologia edilizia prevalente: FABBRICATI NON INTENSIVI

Livello edilizio: CIVILE

Struttura: C.ARMATO

Epoca media di costruzione: DAL 1971 AL 1990 Stato di conservazione: NORMALE

FASCIA DI MERCATO

Destinazione prevalente: RESIDENZIALE

VALORI DI COMPRAVENDITA (lire al mq)

Minimo: 800.000

Massimo: 1.500.000

Medio: 1.200.000

VALORI DI LOCAZIONE (lire al mq per anno)

Minimo: 35.000

Massimo: 60.000

Medio: 50.000

FOGLI DI MAPPA

| Com. | Sez. | Foglio | SubFgl | Porz.terr. | Com. | Sez. | Foglio | SubFgl | Porz.terr. |
|------|------|--------|--------|------------|------|------|--------|--------|------------|
| R1BV | | 0041 | | M001 | R1BV | | 0042 | | M001 |
| R1BV | | 0043 | | M001 | R1BV | | 0044 | | M001 |
| R1BV | | 0057 | | M001 | R1BV | | 0058 | | M001 |
| R1BV | | 0059 | | M001 | R1BV | | 0068 | | M002 |
| R1BV | | 0069 | | M002 | R1BV | | 0070 | | M002 |
| R1BV | | 0080 | | M002 | R1BV | | 0081 | | M002 |

TOPONOMASTICA

Altro Via ALTAMURA

Altro Via ANNUNZIATA

Altro Via BACHELET

Altro Via BALILLA

Altro Via BESTA

Altro Via BORGA SANTORO

Altro Via CALASANZIO

Altro Largo CONVENTO

Altro Via DELLA COSTITUZIONE

Altro Via FOGGIA

Altro Via FORMIA

Altro Via ANNA FRANK

Altro Via FOSSE ARDEATINE

Altro Via DEI GRACCHI

Altro Via IAZZITELLO

Altro Via LATERZA

Altro Via LOBEFARO

Altro Via MONTEFREDDO

Altro Via SOCRATE

Raffaele B. Domani

Microzona n. 3 Descrizione ZONA AGRICOLA

IDENTIFICAZIONE

Morfologia: -
Ubicazione: SUBURBANA
Zona di P.R.G.: AGRICOLA

Annotazioni:
LA MICROZONA COMPRENDE LA RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO DESTINATA AD U
SI AGRICOLI

CARATTERISTICHE INSEDIATIVE

Densita' demografica: SCARSA
Livello dei servizi: SCADENTE
Livello ambientale: NORMALE
Caratteristiche: -
Livello socio economico: POPOLARE
Caratteristiche: -
Livello delle infrastrutture: ETEROGENEO

CARATTERISTICHE EDILIZIE

Tipologia edilizia prevalente: FABBRICATI PER L'AGRICOLTURA
Livello edilizio: MODESTO O POPOLARE
Epoca media di costruzione: DAL 1971 AL 1990
Struttura: MISTA
Stato di conservazione: NORMALE

FASCIA DI MERCATO

Destinazione prevalente: RESIDENZIALE

VALORI DI COMRAVENDITA (lire al mq) VALORI DI LOCAZIONE (lire al mq per anno)
Minimo: 400.000 Minimo: 15.000
Massimo: 800.000 Massimo: 30.000
Medio: 550.000 Medio: 20.000

FOGLI DI MAPPA

| Com. | Sez. | Foglio | SubFgl | Porz.terr. | Com. | Sez. | Foglio | SubFgl | Porz.terr. |
|------|------|--------|--------|------------|------|------|--------|--------|------------|
| R1BV | | 0001 | | M002 | R1BV | | 0002 | | M002 |
| R1BV | | 0003 | | M002 | R1BV | | 0004 | | M002 |
| R1BV | | 0005 | | M002 | R1BV | | 0006 | | M002 |
| R1BV | | 0007 | | M002 | R1BV | | 0008 | | M002 |
| R1BV | | 0009 | | M000 | R1BV | | 0010 | | M000 |
| R1BV | | 0011 | | M002 | R1BV | | 0012 | | M002 |
| R1BV | | 0013 | | M002 | R1BV | | 0014 | | M000 |
| R1BV | | 0015 | | M002 | R1BV | | 0016 | | M002 |
| R1BV | | 0017 | | M002 | R1BV | | 0018 | | M002 |
| R1BV | | 0019 | | M002 | R1BV | | 0020 | | M000 |
| R1BV | | 0021 | | M000 | R1BV | | 0022 | | M000 |
| R1BV | | 0023 | | M000 | R1BV | | 0024 | | M002 |
| R1BV | | 0025 | | M002 | R1BV | | 0026 | | M002 |
| R1BV | | 0027 | | M002 | R1BV | | 0028 | | M002 |
| R1BV | | 0029 | | M002 | R1BV | | 0030 | | M002 |
| R1BV | | 0031 | | M002 | R1BV | | 0032 | | M002 |
| R1BV | | 0033 | | M000 | R1BV | | 0034 | | M000 |
| R1BV | | 0035 | | M002 | R1BV | | 0036 | | M002 |
| R1BV | | 0037 | | M000 | R1BV | | 0038 | | M002 |
| R1BV | | 0039 | | M002 | R1BV | | 0040 | | M002 |
| R1BV | | 0045 | | M002 | R1BV | | 0046 | | M000 |
| R1BV | | 0047 | | M002 | R1BV | | 0048 | | M002 |
| R1BV | | 0049 | | M002 | R1BV | | 0050 | | M002 |
| R1BV | | 0051 | | M002 | R1BV | | 0052 | | M002 |
| R1BV | | 0053 | | M002 | R1BV | | 0054 | | M002 |
| R1BV | | 0055 | | M002 | R1BV | | 0056 | | M002 |
| R1BV | | 0060 | | M002 | R1BV | | 0061 | | M002 |
| R1BV | | 0062 | | M000 | R1BV | | 0063 | | M000 |
| R1BV | | 0064 | | M002 | R1BV | | 0065 | | M000 |
| R1BV | | 0068 | | M002 | R1BV | | 0067 | | M002 |
| R1BV | | 0071 | | M002 | R1BV | | 0072 | | M000 |

Raffaello Vito Damiano

Microzona n. 3 Descrizione ZONA AGRICOLA

| | | | | | |
|------|------|------|------|------|------|
| R1BV | 0073 | M000 | R1BV | 0074 | M000 |
| R1BV | 0075 | M002 | R1BV | 0076 | M002 |
| R1BV | 0077 | M002 | R1BV | 0078 | M002 |
| R1BV | 0079 | M002 | R1BV | 0082 | M002 |
| R1BV | 0083 | M002 | R1BV | 0084 | M002 |
| R1BV | 0085 | M000 | R1BV | 0086 | M002 |
| R1BV | 0087 | M000 | R1BV | 0088 | M002 |
| R1BV | 0089 | M000 | R1BV | 0090 | M002 |
| R1BV | 0091 | M000 | R1BV | 0092 | M000 |
| R1BV | 0093 | M002 | R1BV | 0094 | M002 |
| R1BV | 0095 | M000 | R1BV | 0096 | M000 |
| R1BV | 0097 | M002 | R1BV | 0098 | M002 |
| R1BV | 0099 | M000 | R1BV | 0100 | M000 |
| R1BV | 0101 | M002 | R1BV | 0102 | M000 |
| R1BV | 0103 | M002 | R1BV | 0104 | M002 |
| R1BV | 0105 | M000 | R1BV | 0106 | M000 |
| R1BV | 0107 | M002 | R1BV | 0108 | M002 |
| R1BV | 0109 | M000 | R1BV | 0110 | M002 |
| R1BV | 0111 | M002 | | | |

TOPONOMASTICA

di Confine Contrada MONTEFREDDO
 di Confine Contrada CASSANO
 di Confine Contrada ALESSANDRIELLO
 di Confine Contrada MATERA
 di Confine Contrada GIOIA
 di Confine Contrada ACQUAVIVA
 di Confine Contrada ALTAMURA
 di Confine Contrada LATERZA
 di Confine Via APPIA ANTICA

Raffaella Vite Lombardi

ALLEGATO n.2 :
CALCOLO DEL METRO QUADRO
DEFINIZIONE DELL'ALLOGGIO AMMOBILIATO

Con riferimento alla suddivisione del Comune di Santeramo in Colle in un'unica micro zona di cui all'allegato "1", i canoni di locazione sono determinati in metro quadro convenzionale mensile.

La superficie convenzionale dell'immobile è data dalla somma dei seguenti elementi:

1. Superficie netta misurata a metro quadro al netto dei muri perimetrali e di quelli interni (così detta superficie calpestabile).

Per la superficie netta inferiore ai 60 metri quadri va applicata una maggiorazione del 15%:

2. Accessori e pertinenze misurate al netto dei muri perimetrali ed interni secondo le seguenti percentuali:

a) balconi, terrazze ad uso esclusivo, cantine al 25%

b) autorimesse singole al 50%

c) posto macchina in autorimesse di uso comune al 20%

d) posto macchina in spazi comuni e spazi di pertinenza ad uso esclusivo al 15%.

La superficie dei vani con altezza utile compresa fra 1 metro e 1,70 con partenza dal piano di calpestio va calcolata al 70%.

La superficie dei soppalchi ed ammezzati con altezza utile superiore al metro e 70 con accesso da scala fissa va calcolata al 100%.

Vanno esclusi dal computo della superficie utile convenzionale:

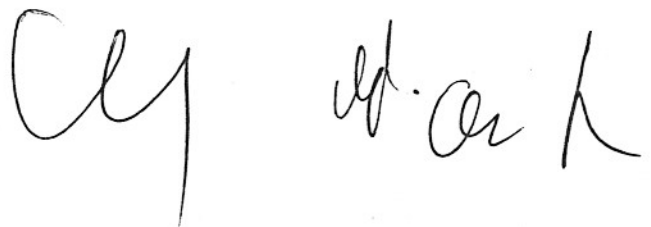
- I così detti ripostigli "aerei" intendendo come tali quelli ricavati generalmente al di sopra del vano bagno e vano cucina, non raggiungibili con scala fissa;
- Tutti gli spazi comuni condominiali, quali il locale caldaia e autoclave, l'androne scala, il lastrico solare, e tutte quelle superfici che consentono l'accesso all'unità immobiliare locata.

Per gli appartamenti con superficie convenzionale superiore ai 115 metri quadri, si applica una riduzione del 10% sul valore della fascia da applicare.

Per immobile totalmente ammobiliato si intende quello dotato dei seguenti arredi:

a) Cucina:

1. Pensili a muro oppure credenza;

Two handwritten signatures in black ink are present at the bottom right of the page. The first signature is a stylized cursive 'C' followed by a vertical line. The second signature is a more complex cursive script, possibly reading 'M. A. H.' or similar.

2. Frigorifero;
 3. Fornello
 4. Tavolo con sedie;
 5. Scola piatti e stoviglie.
- a) Camera dal letto:
1. Letto con materasso;
 2. Comodino
 3. Armadio – guardaroba
 4. Sedia.
- a) Camera – studio
1. Scrivania con sedia;
 2. Libreria.
- a) Soggiorno – tinello:
1. Tavolo con sedie;
 2. Vetrinetta.
- a) Bagno arredato (mensole, specchio, e sedile).

Tutte le camere devono essere provviste di idonea illuminazione elettrica.

Per immobile parzialmente arredato si intende quello dotato di parte degli arredi innanzi indicati tranne quelli al vano cucina, alla camera da letto ed al bagno che devono essere sempre presenti.



ALLEGATO n. 2.1
CONDIZIONI GENERALI DELLO STABILE
CONDIZIONI GENERALI DELL'APPARTAMENTO

ALLEGATO 2.1

CONDIZIONI GENERALI DELLO STABILE "BUONE"

Per buone condizioni dello stabile deve intendersi:

- portone di accesso funzionante con adeguato dispositivo di chiusura/apertura;
- impianto citofonico funzionante;
- pavimentazione androne senza sconnessioni;
- rivestimento pareti androne e vano scale senza distacchi o presenza di umidità di risalita;
- rivestimento gradini con alzate e pedate senza marmi lesionati o sconnessi;
- presenza di ringhiere ancorate alla struttura;
- finestroni vano scale funzionanti senza problemi di chiusura o di infiltrazione d'acqua;
- assenza di umidità all'intradosso del solaio dell'ultimo piano;
- funzionalità delle porte d'accesso ai locali condominiali (vano ascensore, autoclave, sala riunioni, ecc.);
- facciate sia interne che esterne senza distacchi o rigonfiamenti di intonaco o mancanza e/o distacco di altro materiale presente;

PER BUONE CONDIZIONI DELL'APPARTAMENTO DEVE INTENDERSI:

- pavimentazione in piano ovvero senza dislivelli e/o sconnessioni;
- rivestimenti vano cucina e bagno in stato ovvero senza distacchi e/o mancanza;
- infissi interni ed esterni muniti di dispositivi di chiusura ed apertura funzionanti;
- infissi esterni corredati da avvolgibili o altri dispositivi di oscuramento;
- impianto di adduzione e di scarico acqua funzionanti;



ALLEGATO N. 3

FASCE DEL CANONE DI LOCAZIONE

SUB ZONA 1: i cui confini sono: Via F. Netti, Piazza Di Vagno, Via Japigia, Via Foscolo, Via Einaudi, Via Puccini, Via B. Croce, Via Bandiera, Via Ladislao, Piazza Garibaldi, Via F. Netti.

ELEMENTI PER LA DETERMINAZIONE DELLA FASCIA DI CANONE DI LOCAZIONE

- Cortile in comune
- Verde in Comune
- Affaccio interno ed esterno
- Doppi servizi
- Ascensore
- Allacciamento al gas metano
- Autoclave
- Riscaldamento autonomo o centralizzato
- Infissi interni ed esterni in buono stato
- Ripostiglio o cantina
- Impianto di ricezione satellitare
- Porta blindata
- Cassaforte
- Attico
- Ingresso/balcone su piazza
- 1° Posto auto
- 2° Posto auto
- Parquet

SUB FASCIA A – NOVE ELEMENTI 3.100 – 3.800 MQ MENSILE

SUB FASCIA B - ALMENO 7 ELEMENTI 2.600 – 3.000 MQ MENSILE

SUB FASCIA C – FINO A 5 ELEMENTI 2.000 – 2.500 MQ MENSILE

- Si precisa che il posto auto di pertinenza dell'immobile, costruito dopo il 1973, non può essere affittato separatamente dall'appartamento.

- rientrano nella sub-fascia **A** gli immobili che presentano particolari rifiniture all'interno dell'appartamento quali piastrellatura di almeno due metri in entrambi i servizi e nella cucina,



pavimentazione in marmo od altro di particolare pregio, mentre costituisce elemento indispensabile l'adeguamento dell'impianto elettrico.

- Cortile in comune: deve intendersi cortile in comune spazio recintato di esclusivo godimento degli occupanti gli alloggi dove è possibile socializzare.

- L'immobile con servizi igienici all'esterno dell'alloggio o privo di impianto di riscaldamento e di autoclave rientra nell'ultima fascia.

- Balcone/Ingresso su piazza: deve intendersi ingresso/affaccio diretto su piazza, toponomasticamente previsto dal Comune.

AMMOBILIATO:

L'immobile totalmente ammobiliato va inserito nella fascia "A" a condizione che abbia il riscaldamento, gli infissi in buono stato e che sia ubicato a partire dal 1° piano.

L'immobile totalmente ammobiliato ubicato al piano terra va sempre inserito nella fascia "B".

L'immobile parzialmente ammobiliato va inserito nella fascia B.

SUB ZONA 2: i cui confini sono: Largo Convento, Corso Tripoli, Via Laterza, Via Borgo Santoro, Piazza S. Gaspare del Bufalo, Via P. Guerino, Via Gioia, Via Iacovello, Via F. Netti, Via Ladislao, Via A. De Gasperi, Via Puccini, Via Colombo, Via Cortile Sava, Via S. Lucia, Via Roma, Largo Convento.

ELEMENTI PER LA DETERMINAZIONE DELLA FASCIA DEL CANONE DI LOCAZIONE

- Cortile in comune
- Verde condominiale
- Affaccio interno/esterno
- Doppi servizi
- Ascensore
- Allacciamento al gas metano
- Autoclave
- Riscaldamento autonomo o centralizzato
- Infissi interni ed esterni in buono stato
- Ripostiglio o cantina
- Impianto di ricezione satellitare
- Porta blindata
- Attico

Two handwritten signatures in black ink, one on the left and one on the right, appearing to be initials or names.

- Cassaforte
- Ingresso/balcone su piazza
- 1° Posto auto
- 2° Posto auto
- Parquet

| | |
|---|---------------------------------|
| SUB FASCIA A - ALMENO DIECI ELEMENTI | 4.200 – 4.500 MQ MENSILE |
| SUB FASCIA B - ALMENO OTTO ELEMENTI | 3.800 – 4.100 MQ MENSILE |
| SUB FASCIA C – ALMENO CINQUE ELEMENTI | 3.400 – 3.700 MQ MENSILE |
| SUB FASCIA D – FINO A QUATTRO ELEMENTI | 3.000 - 3.300 MQ MENSILE |

- Si precisa che il posto auto di pertinenza dell'immobile, costruito dopo il 1973, non può essere affittato separatamente dall'appartamento.
- rientrano nella sub-fascia **A** gli immobili che presentano particolari rifiniture all'interno dell'appartamento quali piastrellatura di almeno due metri in entrambi i servizi e nella cucina, pavimentazione in marmo od altro di particolare pregio, mentre costituisce elemento indispensabile l'adeguamento dell'impianto elettrico.
- Cortile in comune: deve intendersi cortile in comune spazio recintato di esclusivo godimento degli occupanti gli alloggi dove è possibile socializzare.
- L'immobile con servizi igienici all'esterno dell'alloggio o privo di impianto di riscaldamento e di autoclave rientra nell'ultima fascia.
- Balcone/Ingresso su piazza: deve intendersi ingresso/affaccio diretto su piazza, toponomasticamente previsto dal Comune.

Ammobiliato:

- l'immobile totalmente ammobiliato va inserito nelle **fascia "A"** se ha almeno l'autoclave, il riscaldamento, l'ascensore oltre il terzo piano.
- L'immobile totalmente ammobiliato rientra nella **fascia "B"** se ha almeno uno dei tre elementi innanzi indicati.
- L'immobile parzialmente ammobiliato rientra nella **fascia "B"** se ha l'autoclave, l'ascensore a partire dal 3 piano e il riscaldamento.

E' escluso l'ammobiliato per gli immobili, situati al piano terra e piani interrati.

Two handwritten signatures in black ink, one on the left and one on the right, positioned below a horizontal line.

SUB ZONA 3: i cui confini sono tutta la parte dell'abitato eccedente dai confini della zona 2.


ELEMENTI PER LA DETERMINAZIONE DELLA FASCIA DEL CANONE DI LOCAZIONE

- Cortile in comune
- Verde condominiale
- Affaccio interno/esterno
- Doppi servizi
- Ascensore
- Allacciamento al gas metano
- Autoclave
- Riscaldamento autonomo o centralizzato
- Infissi interni ed esterni in buono stato
- Ripostiglio o cantina
- Impianto di ricezione satellitare
- Porta blindata
- Attico
- Cassaforte
- Ingresso/balcone su piazza
- 1° Posto auto
- 2° Posto auto
- Parquet

| | |
|---|---------------------------------|
| SUB FASCIA A - ALMENO OTTOELEMENTI | 5.600 – 6.000 MQ MENSILE |
| SUB FASCIA B - ALMENO SEI ELEMENTI | 4.600 – 5.500 MQ MENSILE |
| SUB FASCIA C – ALMENO QUATTRO ELEMENTI | 4.000 – 4.500 MQ MENSILE |

- Si precisa che il posto auto di pertinenza dell'immobile, costruito dopo il 1973, non può essere affittato separatamente dall'appartamento.

- rientrano nella sub-fascia **A** gli immobili che presentano particolari rifiniture all'interno dell'appartamento quali piastrellatura di almeno due metri in entrambi i servizi e nella cucina,



pavimentazione in marmo od altro di particolare pregio, mentre costituisce elemento indispensabile l'adeguamento dell'impianto elettrico.

- Cortile in comune: deve intendersi cortile in comune spazio recintato di esclusivo godimento degli occupanti gli alloggi dove è possibile socializzare.

- L'immobile con servizi igienici all'esterno dell'alloggio o privo di impianto di riscaldamento e di autoclave rientra nell'ultima fascia.

- Balcone/Ingresso su piazza: deve intendersi ingresso/affaccio diretto su piazza, toponomasticamente previsto dal Comune.

Ammobiliato:

- l'immobile totalmente ammobiliato va inserito nelle **fascia "A"** se ha almeno l'autoclave, il riscaldamento, l'ascensore oltre il terzo piano.
- L'immobile totalmente ammobiliato rientra nella **fascia "B"** se ha almeno uno dei tre elementi innanzi indicati.
- L'immobile parzialmente ammobiliato rientra nella **fascia "B"** se ha l'autoclave, l'ascensore a partire dal 3 piano e il riscaldamento.

E' escluso l'ammobiliato per gli immobili, situati al piano terra e piani interrati.

_____ . . . _____



ALLEGATO N. 4

CONTRATTO DI LOCAZIONE USO ABITATIVO

ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.A smaller handwritten signature in black ink, appearing to be a name followed by a surname, with a distinct 'C' at the end.