RELAZIONE DI SINTESI NUOVO ACCORDO TERRITORIALE DI NAPOLI -2025

In data 29/4/2025 le principali e storiche associazioni della proprietà edilizia e dell' inquilinato attive nel territorio provinciale, hanno sottoscritto un nuovo accordo territoriale di Napoli depositato al Comune di Napoli in data 24/07/2025, protocollo n. 0668544.
Il nuovo accordo nasce dall'esigenza di aggiornare i parametri dei canoni concordati alle condizioni attuali di mercato dovute a una continua trasformazione urbanistica.

Tra le novità principali del nuovo accordo sono l'aggiornamento dei valori di riferimento a metro quadro previste per ogni area omogenee definiti con l'obiettivo di mantenere gli affitti a canone concordato, in media, inferiore al 20%/25% a quelli di libero mercato, e in particolare di mantenere più bassi possibili i canoni nelle zone più popolari rispetto a quelle di pregio. Il nuovo accordo ridefinisce e aggiorna in modo significativo i criteri di determinazione dei canoni per le locazioni abitative ordinarie, definendo nuovi parametri tecnici e economici:

I parametri tecnici :

riguardano le superficie. Il calcolo si basa sulle superficie utile inclusiva dei vani e il novero delle superficie accessori che con il nuovo accordo da 7 del vecchio accordo passano a 12 (cantine, posti auto coperti e scoperti in area comune, verande, soppalchi, superficie fruibili (H<2,40) a cui vengono applicate percentuali di incidenza stabilite dall'accordo.

I parametri economici

riguardano l'ampliamento del novero degli elementi caratteristici in dotazione dell'immobile che una volta individuato il valore di Area in cui detto immobile si colloca, definiscono, in ragione del novero degli elementi dichiarati, il valore effettivo del canone €/mq, fissato tra le quattro fasce di oscillazione che da 20 elementi indicati nel vecchio accordo passano a 22 (presenza di impianti di risparmio energetico e attico.

Altro aggiornamento è il novero delle percentuali di incremento e/o riduzione del valore annuo concordato stabilite dall'accordo, che in ragione del tipo di contratto, ordinario, transitorio e per studenti universitari, possono concorrere alla determinazione del valore annuo applicato, che da 7 indicate nel vecchio accordo passano a 12 (u.a. parzialmente ammobiliato,"Basso Napoletano" contratto transitorio ordinario, impianti di risparmio energetico, edif/u.a. unifamiliare con annessa area scoperta, u.a. al piano terra su fronte strada "Basso Napoletano"

Ulteriore aggiornamento è il novero della natura di transitorietà , sono state aggiunte: **eventi sismici, separazione coniugale e calamità naturali.**

Si è provveduto, inoltre, all' aggiornamento degli elenchi delle strade di pregio nelle aree 3-4-5- 6 e 7, che con la immutata percentuale incrementativa del 30% concorre alla determinazione del valore annuo concordato. Concorrono alla determinazione del valore annuo ulteriore percentuali di incremento in ragione delle contrattate pattuizione delle parti e all'inserimento di nuovi elementi in dotazione dell'immobile

Tutti i contratti di locazione stipulati successivamente all'entrata in vigore del nuovo accordo dovranno essere ad esso conforme. Per tutti i i contratti stipulati in data antecedente il deposito del nuovo accordo resta in vigore il previgente accordo fino alla naturale scadenza (salvo proroghe) o fino all'eventuale recesso anticipato.

Il Segretario Generale

Geom. Francesco Iollo