

Accordo per il territorio del Comune di Genova

In attuazione della legge 9 dicembre 1998 e del decreto 16 gennaio 2017 del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze .

Ai sensi di quanto disposto dall'art.2 comma 3 Legge 431/98 il giorno **5/12/2017** tra le seguenti organizzazioni:

per la proprietà edilizia:

- **A.P.E. – CONFEDILIZIA** della provincia di Genova , con sede in Genova via XX Settembre 41
- **A.P.P.C.** Associazione Piccoli Proprietari Case con sede in Genova piazza Verdi 4/1
- **A.S.P.P.I.** Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari con sede in Genova viale Sauli 39
- **U.P.P.I.** Unione Piccoli Proprietari Immobiliari con sede in Genova Via della Consolazione 2

Per le associazioni dei conduttori :

- **An.I.A.G.** Associazione Inquilini Associati di Genova e Provincia con sede in Genova piazza Colombo 1/8a
- **Feder.Casa CONFISAL** Sindacato Inquilini con sede in Genova Via Fiasella 3/1
- **S.I.C.E.T.** Sindacato Inquilini Casa e Territori con sede in Genova Piazza Campetto 10
- **S.U.N.I.A.** Sindacato Unitario Nazionale Inquilini ed Assegnatari con sede in Genova Via Balbi 29/3
- **U.N.I.A.T.** Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio con sede in Genova Piazza Colombo 4

PREMESSO

- ~ Che le suddette organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori , in possesso dei requisiti previsti dalla L.431/98, avevano definito e depositato in data 6 luglio 1999 l'accordo per il territorio del Comune di Genova e in data 19 ottobre 1999 l'accordo per i contratti transitori per studenti universitari.
- ~ Che tali accordi sono stati successivamente integrati e modificati più volte ed esattamente: il 30 settembre 2003, il 29 giugno 2007 , il 2 dicembre 2010 (contratti 3+2 e transitori), il 20 ottobre 2003 e 20 ottobre 2008 (contratti per studenti universitari) ed infine in data 20 dicembre 2011 .
- ~ Che dei predetti accordi si conferma la validità sino al giorno **31/12/2017** , essendo fissata al **01/01/2018** la data di entrata in vigore del presente accordo .
- ~ Che il 16 gennaio 2017 è stato emesso il decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze in attuazione dell'art. 4 comma 2 della legge 9 dicembre 1998 n° 431 , nel quale sono contenute alcune innovazioni e precisazioni normative che rendono necessaria la stipula di un nuovo accordo territoriale per il Comune di Genova .
- ~ Che le associazioni firmatarie convengono sulla opportunità della difesa e dell'incremento dei benefici fiscali relativi alle tipologie contrattuali oggetto del presente accordo.
- ~ Che ritengono altresì necessario evitare che le agevolazioni fiscali possano essere ottenute in presenza di patti solo nominalmente ed apparentemente conformi al presente accordo, convenendo sulle modalità di utilizzo della "attestazione" di cui al citato D.M.16/01/17 (art.1-2-3 commi 8-8-5) e che ,a questo, fine si attiveranno nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Il presente Accordo territoriale sostituisce integralmente i precedenti Accordi come sopra citati ed ha validità per l'intero territorio del Comune di Genova.

TITOLO A) CONTRATTI AGEVOLATI

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

1. Ai fini di quanto disposto dall'art. 1 comma 2 del citato D.M. 16 gennaio 2017 , il territorio del Comune di Genova continua ad essere suddiviso in base alla zonizzazione prevista nello "stradario della zonizzazione" redatto dall'Amministrazione comunale e pubblicato sulla rivista "Genova" n° 8 dell'anno 1979 , con l'eccezione delle zone che , successivamente a tale data , sono state oggetto di nuova edificazione, ricostruzione e/o ristrutturazione urbanistica ; gli immobili ubicati in tali zone saranno collocati nell'area omogenea più vicina avente caratteristiche equivalenti nel territorio della circoscrizione comunale di appartenenza dell'immobile.
Per quanto concerne il "Centro Storico" nelle zone in cui sono stati eseguiti o sono in corso interventi di ristrutturazione urbanistica che influiscano sulle dotazioni infrastrutturali ,sulle tipologie edilizie e quindi sul carattere di pregio o degrado della zona stessa, la zonizzazione di cui al precedente paragrafo troverà applicazione fino a quando, con accordo integrativo sottoscritti dalle Organizzazioni firmatarie del presente accordo, verranno apportate le eventuali opportune modifiche .
2. A seguito delle disposizioni di cui sopra sono confermate le 60 aree, già evidenziate nell'accordo territoriale del 29/12/2011, aventi le caratteristiche relative alle dotazioni infrastrutturali, le tipologie edilizie ed i valori di mercato , come richiesto dal D.M. 16 gennaio 2017.
3. Per ognuna delle suddette zone sono determinati i valori minimi e massimi del canone di locazione, la fascia di oscillazione così determinata viene espressa in euro per metro quadrato come da tabella riepilogativa che forma parte integrante del presente accordo (**Allegato 1**) .
4. Ai fini del calcolo del canone la superficie viene definita secondo i criteri di cui alle "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R,P,T)" allegate al D.P.R. 23/03/1998 pubblicato sulla G.U. n° 108 del 12/05/1998. Nel calcolo della superficie utile è ammessa una tolleranza del 5% (cinque per cento) in eccesso o in difetto senza che ciò possa comportare riduzioni o variazioni del canone calcolato qualora non venga fornita una visura catastale aggiornata ed attendibile .
5. Si precisa che :
 - Per gli immobili la cui superficie utile risulti inferiore a mq.45, detta superficie si intenderà incrementata del 30% fino al limite massimo di mq.54
 - Per gli immobili la cui superficie utile risulti compresa tra mq.46 e mq.60, detta superficie si intenderà incrementata del 20% fino al limite massimo di mq.67
 - Per gli immobili la cui superficie utile risulti compresa tra mq.61 e mq.68, detta superficie si intenderà incrementata del 10% fino al limite massimo di mq.70
 - Per gli immobili la cui superficie utile risulti superiore a mq.100, la superficie eccedente i mq.100 si intenderà ridotta del 30% .
6. La misura in mq. dell'unità immobiliare, ai fini del calcolo del canone, è costituita dalla superficie dei vani adibiti ad abitazione e dalle frazioni degli elementi accessori così come definiti nell'allegato "**C**" del citato D.P.R. 23 marzo 1998 ,che si allega al presente accordo (**All.2**) .
7. All'interno di ciascuna delle fasce di oscillazione di cui al precedente punto 3 , sono determinate tre sottofasce i cui valori di locazione copriranno rispettivamente il 25% inferiore, il 50% intermedio ed il

25% superiore dell'intera fascia di oscillazione ; gli immobili oggetto di locazione saranno collocati in una delle sottofasce indicate in base al numero degli elementi presenti nell'unità immobiliare tra quelle elencate nella "scheda tecnica" contenente l'elenco degli elementi caratteristici (**Allegato 3**) che dovrà essere compilata ed allegata al contratto di locazione . In caso di locazione di immobili arredati o di porzione di immobile o di porzione arredata dovranno essere utilizzate le relative schede tecniche (**rispettivamente Allegato 4 ,5_ e 6**)

- ~ Nella sottofascia inferiore saranno collocate le unità immobiliari aventi non più di due degli elementi caratteristici della scheda tecnica citata
- ~ Nella sottofascia intermedia saranno collocate le unità immobiliari aventi da tre a sette degli elementi caratteristici della scheda tecnica citata di cui almeno due dovranno essere costituiti da quelli di cui ai numeri **1,2 ,4** della citata tabella.
- ~ Nella sottofascia superiore saranno collocate le unità immobiliari aventi almeno otto degli elementi caratteristici della scheda tecnica citata

per quanto riguarda il Centro Storico in area omogenea "degrado", rientrano nella sottofascia superiore le unità immobiliari aventi almeno cinque elementi (anziché otto) a condizione che uno di essi riguardi la ristrutturazione interna come previsto al punto 17 della tabella degli elementi caratteristici (**Allegato.3**)

8. quando l'alloggio sia *completamente* arredato , il valore del canone al mq risultante dalla collocazione in una delle tre sottofasce potrà essere aumentato sino al 12%. Per completamente arredato si intende l'alloggio fornito in tutti i vani di mobilio efficiente e funzionante , in particolare:
- ~ La cucina deve essere dotata di adeguati mobili contenitori ,tavolo ,sedie ,frigorifero fornelli o piano cottura.
 - ~ Le camere devono essere fornite di armadio e letti completi di materassi.
 - ~ Tutti gli ambienti devono essere dotati di adeguati apparati di illuminazione e l'immobile dovrà essere fornito di lavabiancheria .

Per gli alloggi locati con contratto per studenti universitari (art.5 comma 2 L 431/98) in aggiunta a quanto sopra ogni camera dovrà essere dotata di almeno un tavolo ed una sedia.

In caso di arredo solo parziale la variazione in aumento delle sottofasce di oscillazione non potrà essere superiore al 6% , in ogni caso dovranno risultare convenientemente arredati almeno la cucina ed almeno la metà dei restanti vani utili secondo le caratteristiche di cui sopra.

9. Ove le parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a tre anni, ferma restando la durata della eventuale proroga di anni due alla prima scadenza (art.2 comma 5 L.431/98),le fasce di oscillazione di cui all'allegato n°1 subiranno un incremento nei valori minimi e massimi del 2% per durata di 4 anni , del 4% per durata di 5 anni e del 6% per durata di 6 anni; detto incremento potrà essere cumulato con quello di cui al comma precedente. Per durate contrattuali superiori ai quattro anni (5+2; 6+2) non saranno dovuti gli interessi sul deposito cauzionale ove esistente.
10. Sulla base della presenza nell'immobile oggetto della locazione, degli elementi oggettivi di cui all'allegato n° **3 (oppure 4,5,6, se applicabili)** sarà individuata la collocazione nella sottofascia di competenza, conseguentemente le parti contraenti, assistite a loro richiesta dalle rispettive organizzazioni sindacali, concorderanno liberamente il canone contrattuale entro i limiti della sottofascia come sopra identificata . In ogni caso l'importo del canone non potrà eccedere il valore massimo della sottofascia mentre è consentita la determinazione di un valore inferiore al minimo della sottofascia e comunque non inferiore al limite minimo assoluto dell'intera fascia di oscillazione.

11. Per gli immobili di cui all'articolo 1 comma 2 lettera "a" della legge 431/98 ,soggetti ai vincoli di cui alla Legge 1089 del 01/06/1939 o inclusi nelle categorie catastali A/1,A/8 ed A/9, le fasce di oscillazione di cui all'allegato n° 1. subiranno nei valori minimo e massimo un aumento del 30% (trenta per cento) qualora il vincolo riguardi specificamente l'appartamento locato e del 15% (quindici per cento) qualora lo stesso riguardi solo il fabbricato , detta maggiorazione deve intendersi a valere per l'intera durata contrattuale.
12. Il canone mensile di locazione, determinato secondo le modalità di cui sopra, potrà essere aggiornato annualmente nella misura contrattata tra le parti e comunque non superiore al 75% della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente. Tale incremento non sarà applicabile in presenza dell'opzione per il regime fiscale cd."cedolare secca" per tutto il periodo di durata dell'opzione medesima.
13. Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento determinato come sopra indicato, sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata anche considerando parti, accessori e servizi condivisi. In ogni caso la somma dei canoni delle diverse porzioni non potrà superare il totale del canone calcolato per l'intero immobile. Per la stipula dei contratti di locazione di questa fattispecie dovrà essere compilata l'apposita scheda tecnica **(All.5 o 6 se arredato)**
14. Ai fini di quanto previsto dall'art.1 comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più di **50 (cinquanta)** unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del presente Accordo.
15. L'Attestazione prevista dall'art.1 comma 8 del D.M. 16 gennaio 2017 sarà rilasciata alla parte o all'autorità richiedente, dalle organizzazioni della proprietà edilizia e/o dei conduttori, firmatarie del presente accordo, preferibilmente in forma congiunta. Le modalità di attestazione sono riportate nel regolamento sottoscritto dalle predette organizzazioni contestualmente al presente testo e ad esso allegato **(All.15)**.
16. I contratti di cui al presente titolo dell'accordo saranno stipulati usando il modello allegato "A" al citato Decreto Ministeriale 16 gennaio 2017 che viene qui riportato **(All.12)**. Nei contratti stipulati con l'assistenza di una o più Associazioni firmatarie il suddetto modello sarà completato con il timbro e la firma degli incaricati della/e associazioni stesse, sollevando così i contraenti dagli obblighi di attestazione di cui all'art.1 comma 8 del D.M. 16/01/2017.

TITOLO B) CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

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

L'ambito di applicazione dell'accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio del Comune di Genova che , ai fini di quanto previsto dall'art.2 comma 2 del D.M. 16 gennaio 2017 risulta avere un numero di abitanti superiore alle 10.000 unità , tali contratti avranno durata sino a 18 (diciotto) mesi .

1. Ai fini dell'art.2 comma 2 del D.M. 16 gennaio 2017 , le organizzazioni stipulanti convengono che nella conclusione di contratti transitori ai sensi dell'art. 5 comma 1 della Legge 431/98 le parti contraenti definiranno il canone effettivo all'interno dei valori minimo e massimo stabiliti con riferimento alle tre sottofasce di oscillazione previste per i contratti di cui all'art.2 comma 3 L.431/98 come qui disciplinati dalle clausole del TITOLO A del presente accordo, clausole da aversi integralmente qui richiamate ,con esclusione del punto 9 del titolo precedente fatte salve le integrazioni sotto riportate.

2. In base al disposto di cui all'art.2 comma 2 del D.M. 16 gennaio 2017 , i valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione per aree omogenee ai fini della definizione dei canoni di locazione (allegato 1) possono essere aumentati del **10% (dieci per cento)**. Qualora si tratti di unità immobiliare arredata e venga quindi applicato l'aumento del 12% o del 6% previsto in tale ipotesi dal presente accordo, i valori minimi e massimi potranno subire un aumento cumulativo non superiore al **16% (sedici per cento)** complessivo.
3. Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento determinato come sopra indicato, sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata anche considerando parti, accessori e servizi condivisi , in ogni caso la somma dei canoni delle diverse porzioni non potrà superare il totale del canone calcolato per l'intero immobile
4. Per i contratti in epigrafe vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento delle esigenze rispettivamente di proprietari e conduttori:

Fattispecie di esigenze dei proprietari:

- ~ Destinazione dell'immobile ad abitazione propria, del coniuge dei figli o dei genitori entro diciotto mesi per trasferimento temporaneo della sede di lavoro, matrimonio dei figli, rientro dall'estero.
- ~ Destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studio esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso dalla residenza del locatore.
- ~ Separazione o divorzio
- ~ Rilascio dell'alloggio di servizio già nota al momento della stipula del contratto.
- ~ Qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicato nel contratto.

Fattispecie di esigenze del conduttore:

- ~ Contratto di lavoro a tempo determinato in comune diverso da quello di residenza
- ~ Previsione di trasferimento per ragioni di lavoro
- ~ Trasferimento temporaneo della sede lavorativa
- ~ Necessità di cure per sé od i propri familiari in luogo diverso dalla propria residenza.
- ~ Acquisto, assegnazione o locazione di abitazione che si renda disponibile entro il periodo di durata del contratto.
- ~ Esecuzione di opere che rendano temporaneamente inutilizzabile la propria abitazione.
- ~ Separazione o divorzio
- ~ Qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicato nel contratto.

5. 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 difficilmente documentabili, sono assistite bilateralmente dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori ,firmatarie del presente accordo, della cui assistenza si darà atto nel contratto eventualmente sottoscritto tra le parti, di tali fattispecie sarà data comunicazione alle altre associazioni firmatarie fatte salve le norme di cui al D.lgs.30/06/03 e seg. (tutela della privacy).
6. Per la stipula dei contratti di cui al presente titolo è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze anche in capo ad una sola delle parti contraenti, le esigenze di transitorietà dovranno essere provate con apposita documentazione da allegare al contratto.

7. L'Attestazione prevista dall'art.1 comma 8 del D.M. 16 gennaio 2017 sarà rilasciata alla parte o all'autorità richiedente, dalle organizzazioni della proprietà edilizia e/o dei conduttori, firmatarie del presente accordo preferibilmente in forma congiunta. Le modalità relative sono riportate nel regolamento sottoscritto dalle predette organizzazioni contestualmente al presente testo e ad esso allegato **(all.15)**.
8. I contratti di cui al presente accordo saranno stipulati usando il modello allegato "B" al citato Decreto Ministeriale 16 gennaio 2017 che viene qui riportato **(All.13)** allegando le relative "schede tecniche" compilate **(All.7 o 8)**. Nei contratti stipulati con l'assistenza di una o più Associazioni firmatarie il suddetto modello sarà completato con il timbro e la firma degli incaricati della/e associazioni stesse, sollevando così i contraenti dagli obblighi di attestazione di cui all'art.2 comma 8 del D.M. 16/01/2017.

TITOLO C)

CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI

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

L'ambito di applicazione del presente Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Genova che, ai sensi dell'art.3 comma 1 del D.M. 16 gennaio 2017 , è sede universitaria e di Istituti di istruzione superiore di cui al Regio Decreto 1592/33 e L.508/99.

1. Ai fini dell'art.3 comma 1 del D.M. 16 gennaio 2017 , le organizzazioni stipulanti convengono che nella conclusione di contratti transitori per studenti universitari ai sensi dell'art. 5 comma 2 della Legge 431/98 le parti contraenti definiranno il canone effettivo all'interno dei valori minimo e massimo stabiliti con riferimento alle tre sottofasce di oscillazione previste per i contratti di cui all'art.2 comma 3 L.431/98 come qui disciplinati dalle clausole del **TITOLO A** del presente accordo, clausole da aversi integralmente qui richiamate , con esclusione del punto 9 del titolo precedente fatte salve le integrazioni sotto riportate.
2. I contratti transitori per studenti universitari sono utilizzabili qualora il/i conduttore/i sia/siano iscritti ad un corso di laurea o di formazione post laurea quali master, dottorati, specializzazioni o perfezionamenti , in un comune diverso da quello di residenza . Tali contratti possono essere sottoscritti dal singolo studente o da gruppi di studenti .
3. I contratti in oggetto 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 .
4. In base al disposto di cui all'art.3 comma 2 del D.M. 16 gennaio 2017 , i valori minimi e massimi di canone applicabili sono quelli stabiliti per le fasce di oscillazione per aree omogenee del presente accordo **(All. 1)**. Qualora si tratti di unità immobiliare arredata verrà applicato l'aumento del **12%(dodici per cento)** previsto in tale ipotesi dal presente accordo
5. Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento determinato come sopra indicato, sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata anche considerando parti , accessori e servizi condivisi. In ogni caso la somma dei canoni delle diverse porzioni non potrà superare il totale del canone calcolato per l'intero immobile
6. L'Attestazione prevista dall'art.1 comma 8 del D.M. 16 gennaio 2017 sarà rilasciata alla parte o all'autorità richiedente, dalle organizzazioni della proprietà edilizia e/o dei conduttori, firmatarie del presente accordo preferibilmente in forma congiunta. Le modalità relative sono riportate nel regolamento sottoscritto dalle predette organizzazioni contestualmente al presente testo **(all.15)**.

7. I contratti di cui al presente accordo saranno stipulati usando il modello allegato "C" al citato Decreto Ministeriale 16 gennaio 2017 che viene qui riportato **(All.14)** allegando la relativa "scheda tecnica" debitamente compilata **(All.9)**. Nei contratti stipulati con l'assistenza di una o più Associazioni firmatarie il suddetto modello sarà completato con il timbro e la firma degli incaricati della/e associazioni stesse, sollevando così i contraenti dagli obblighi di attestazione di cui all'art.3 comma 5 del D.M. 16/01/2017.

TITOLO D)

CANONE DELL'ALLOGGIO SOCIALE

I canoni massimi dell'alloggio sociale, come definito dall'art 2 comma 3 del D.M. 22 aprile 2008, sono individuati all'interno delle relative fasce di oscillazione applicabili, in misura che tenga conto delle eventuali agevolazioni pubbliche erogate al locatore.

TITOLO E)

ONERI ACCESSORI

Per i contratti regolati dal presente accordo è applicata la Tabella degli oneri accessori allegato **D** del D.M.16 gennaio 2017 riportata in calce al presente Accordo.

Fatti salvi gli obblighi di informazione di cui al terzo capoverso dell'**art.9 L.392/78** , il locatore, in sede di stipula del contratto di locazione potrà fornire al conduttore le comunicazioni utili a prevedere l'ammontare degli oneri accessori annuali anche al fine di determinare l'eventuale acconto mensile da stabilire contrattualmente .

TITOLO F)

COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE

Per l'attivazione della procedura prevista dall'art.6 del D.M. 16 gennaio 2017 e dagli articoli 14 del tipo di contratto A e B e dall'art.15 del tipo di contratto C , allegati al D.M. 16 gennaio 2017 , si applicano le procedure di cui all'allegato E del citato Decreto . Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizza l'apposito modello .

TITOLO G)

DECORRENZA RINNOVO ED AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO

Il presente Accordo , depositato con le modalità previste dall'art.7 comma 2 del D.M.16 gennaio 2017, entrerà in vigore dalla data del **1 gennaio 2018** , la durata, salvo quanto previsto di seguito , è stabilita in tre anni a decorrere dalla data di cui sopra .

In prossimità della scadenza le organizzazioni firmatarie possono richiedere al Comune di provvedere alla convocazione dei soggetti interessati per l'avvio delle procedure di rinnovo.

Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta i richiedenti possono procedere di propria iniziativa alla convocazione .

In presenza di specifiche e rilevanti esigenze di verifica dei contenuti dell'Accordo, esigenze da motivare nella richiesta, le organizzazioni firmatarie dello stesso possono richiedere al Comune la convocazione delle parti anche per introdurre modifiche od integrazioni.

Altre organizzazioni, della proprietà edilizia e dei conduttori , potranno aderire successivamente al presente accordo purché documentino ,all'Amministrazione Comunale ed alle Associazioni qui sottoscrittenti, il possesso , già al momento del deposito in Comune dello stesso, dei requisiti oggettivi di rappresentatività sia a livello nazionale che locale ed in particolare di aver svolto attività rappresentativa nella stipula di contratti di locazione concordati in forza dei precedenti accordi ex L.431/98.

Il presente Accordo resta comunque in vigore sino alla sottoscrizione di un nuovo testo .
ALLEGATI :

- 1) Fasce di oscillazione del canone in €/mq
- 2) Criteri per la determinazione delle superfici ex D.P.R.23/03/1998
- 3) Scheda tecnica identificativa degli elementi caratteristici
- 4) Scheda tecnica identificativa degli elementi caratteristici per immobili arredati
- 5) Scheda tecnica identificativa degli elementi caratteristici per locazione di porzione di immobile
- 6) Scheda tecnica identificativa degli elementi caratteristici per locazione di porzione di immobile arredato
- 7) Scheda tecnica identificativa degli elementi caratteristici per locazione transitoria
- 8) Scheda tecnica identificativa degli elementi caratteristici per locazione transitoria di porzione di immobile
- 9) Scheda tecnica identificativa degli elementi caratteristici per locazione per studenti universitari
- 10) Attestazione di conformità
- 11) Attestazione bilaterale di conformità
- 12) Contratto 3+2
- 13) Contratto transitorio
- 14) Contratto Studenti
- 15) Regolamento per il rilascio delle attestazioni (ex art.1 comma 8- art.2 comma 8-art.3 comma 5 D.M.16/01/2017)
- 16) Richiesta attivazione commissione paritetica

Letto approvato e sottoscritto:

p. A.P.E. – CONFEDILIZIA della provincia di Genova ,

(Vincenzo Nasini)

p. A.P.P.C. Associazione Piccoli Proprietari Case

(Marco Evangelisti)

p. A.S.P.P.I. Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari

(Valentina Pierobon)

p. U.P.P.I. Unione Piccoli Proprietari Immobiliari

(Nerio Marino)

p. An.I.A.G. Associazione Inquilini Associati di Genova e Provincia

(Giovanni Avanzolini)

p. Feder.Casa CONFESAL Sindacato Inquilini

(Roberta Saraceno)

p. S.I.C.E.T. Sindacato Inquilini Casa e Territorio

(Stefano Salvetti)

p. S.U.N.I.A. Sindacato Unitario Nazionale Inquilini ed Assegnatari con sede in Genova

(Calogero Pepe)

p. U.N.I.A.T. Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio

(Antonio Donati)

Genova li **5 Dicembre 2017**

Originale composto di otto pagine sottoscritte, depositato in data..... Presso il Comune di Genova

Comune di Genova accordo territoriale 2017 valori in €/mq annui

All.1

	CIRCOSCRIZIONI	agricola	degrado	periferia	pregio	semicentro	centro
1	VOLTRI	37,07 ----71,47	41,20-----81,10				
2	PRA'	37,07 ----71,47	41,20-----81,10				
3	PEGLI	33,69----74,66	39,14-----87,66		39,14----105,88		
4	SESTRI	33,69----73,41	39,14-----84,60		39,14----88,09		
5	RIVAROLO	34,10----65,08	37,90-----78,10				
6	BOLZANETO	34,10----65,08	37,90-----78,10				
7	PONTEDECIMO	34,10----65,08	37,90-----78,10				
8	CORNIGLIANO	29,13----52,71	31,32-----75,40				
9	SAMPIERDARENA	32,40----67,45	36,01-----82,10			39,62----92,03	
10	S.TEODORO	34,10----74,12	37,90-----82,10		43,88----88,56	43,88----88,56	43,88----88,56
11	OREGINA	34,10----75,45	37,90-----82,10		43,95----88,56	43,95----88,56	43,95----88,56
12	CENTRO STORICO		26,78---90,21				35,19----129,40
13	CASTELLETTO	28,40----75,98	30,87-----89,04		36,80----121,09	36,80----121,09	36,80----121,09
14	PORTORIA						34,56----127,09
15	FOCE					32,74----117,77	32,74----117,77
16	S.FRUTTUOSO	33,69----74,25	37,20-----87,58			36,69----103,67	36,69----103,67
17	MARASSI	37,31----75,65	41,20-----86,68			40,64----93,72	
18	STAGLIENO	33,29----75,25	37,00-----82,70			40,69----88,13	
19	MOLASSANA	33,50----76,61	37,00-----82,70				
20	STRUPPA	33,29----73,23	37,00-----73,60				
21	VALLE STURLA	33,69----92,11	37,20-----103,26				
22	S.MARTINO	33,83----92,42	37,20-----107,40		37,20----107,40		
23	ALBARO		37,51-----126,86		42,15----149,25	42,15----149,25	
24	QUARTO	31,32----81,62	34,46-----116,60		40,63----143,55	40,63----143,55	
25	NERVI	31,32----81,62	34,46-----121,26		42,16----156,14		

LOGO ASSOCIAZIONE

NOME ASSOCIAZIONE

Scheda per la determinazione del canone di contratti agevolati (art.2 comma 3 legge 431/98).

Immobile sito in

Circoscrizione

Area omogenea

Elementi caratteristici (vedi tabella) n°

Collocazione in sottofascia

Valore annuo in mq utili:

Minimo

Massimo

Mq**CANONE ANNUO:****Minimo Euro****Massimo Euro****CANONE MENSILE:****Minimo Euro****Massimo Euro****TABELLA DEGLI ELEMENTI CARATTERISTICI DI RIFERIMENTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI ABITATIVE.**

	1. impianto di ascensore (la caratteristica si intende comunque presente per alloggi ubicati non oltre il primo piano; *
	2. impianto di riscaldamento centralizzato o autonomo a piastre radianti; *
	3. impianto di condizionamento;
	4. servizi igienico con doccia o vasca da bagno; *
	5. poggiolo (con profondità minima di ml.0.80) o terrazzo o giardino pertinenziale (con superficie almeno mq10.)
	6. doppi servizi igienici;
	7. Doppi vetri ad almeno il 90% delle finestre e/o porta blindata
	8. cantina e/o soffitta;
	9. servizio di portineria;
	10. area a verde di uso comune di superficie almeno pari al triplo della superficie coperta del Immobile principale in cui è situato l'appartamento oggetto della locazione.
	11. uno o più impianto sportivo di uso comune
	12. spazio scoperto condominiale per posteggio di uso comune (in numero pari ad almo 50% delle unità immobiliari del condominio);
	13. box pertinenziale e/o posto auto esclusivo;
	14. Classe energetica (da certificazione APE) da A sino a D comprese
	15. edificio ultimato da non oltre 10 anni
	16. Edificio oggetto di integrale ristrutturazione, come da legge 457/78, art. 31 lettera c, ultimato da non oltre 10 anni.
	17. Intervento di manutenzione straordinaria del fabbricato, secondo la definizione della legge 457/78- art.31 lettera b, ultimato da non oltre 5 anni
	18. Ristrutturazione interna ultimata da non oltre 5 anni (come definita dalla legge 457/78- art. 31 lettera b).
	19. esposizione a levante/mezzogiorno o mezzogiorno/ponente di almeno la metà dei vani, esclusi i servizi
	20. vista mare da almeno due finestre

Il locatore _____ Il conduttore _____

Le parti contraenti dichiarano che i dati sopraesposti sono stati forniti da loro e manlevano da ogni responsabilità per eventuale erroneità dei dati forniti.

Il Locatore _____ Il Conduttore _____

*** almeno due delle caratteristiche dei punti 1,2 e 4 per l'accesso alla fascia intermedia****ATTENZIONE:**

- MQ UTILI INFERIORI A MQ 45 = aumento del 30% (fino al limite massimo di mq 54)
- MQ COMPRESI TRA 45 – 60 = aumento del 20 % (fino al limite massimo di mq 67)
- MQ SUP.UTILE RISULTA COMPRESA TRA 61 –68= aumento del 10% (fino ad un massimo di mq 70)
- MQ UTILI SUPERIORI A MQ 100 = la superficie eccedente i mq 100 si intende ridotta del 30%.

ATTESTAZIONE DI RISPONDEZZA EX D.M. 16/01/2017

L'organizzazione ,nella persona di

Entrambe firmatarie dell'Accordo territoriale per il Comune di Genova del

PREMESSO CHE :

- Il / La Sig. c.f. residente in
via/p.zza..... n°..... nella qualità di locatore/conduuttore dell'immobile / della
porzione di immobile sito in Genova in Via/Piazza Civico int. con contratto di
locazione ai sensi :
 - Art.2 comma 3 Legge 431/98 (contratti concordati 3+2)
 - Art.5 comma 1 Legge 431/98 (contratti transitori)
 - Art.5 comma 2 Legge 431/98 (contratti per studenti universitari)
- stipulato in data con il/la Sig. c.f. e con decorrenza
....., registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Il al n°
/ in corso di registrazione essendo i termini non ancora scaduti
- Ha presentato a questa Organizzazione , richiesta di rilascio dell'attestazione ex art.1 comma 8, art.2 comma 8 ed art.3
comma 5 del D.M.16/01/2017, dichiarando, sotto la propria esclusiva responsabilità :

1. Superficie dell'immobile locato (ai sensi dell'accordo territoriale)

▪ Appartamento	Mq.
Balconi o terrazzi	Mq.
Box o autorimessa esclusiva	Mq
Posto auto scoperto	Mq
Superficie scoperta di uso esclusivo	Mq
Cantine o soppalchi	Mq

2. Presenza degli elementi caratteristici di cui alle schede tecniche allegate all'accordo territoriale :

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20

(contrassegnare gli elementi presenti)

3. Canone di locazione stabilito contrattualmente € annui

4. Opzione cedolare secca

SI	NO
-----------	-----------

Accertato che l'immobile in oggetto è nella circoscrizione di area omogenea , e che il testo contrattuale è conforme alle vigenti disposizioni normative in materia .

Tutto ciò premesso la scrivente Organizzazione come sopra rappresentata, sulla base degli elementi oggettivi e delle informazioni rilasciati dal richiedente ,che con la sottoscrizione del presente atto conferma la veridicità di quanto dichiarato; anche ai fini dell'ottenimento di eventuale agevolazioni fiscali

ATTESTA

che i contenuti economici e normativi del contratto sopra citato, corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale per il comune di Genova depositato in data ai sensi dell'art.2 comma 3 Legge 431/98 .

Genova li

Il dichiarante

p.l'Organizzazione (timbro e firma)

L'organizzazione ,nella persona di

E

L'organizzazione ,nella persona di

Entrambe firmatarie dell'Accordo territoriale per il Comune di Genova del

PREMESSO CHE :

- Il / La Sig. c.f. residente in
via/p.zza..... n°..... nella qualità di locatore/conduuttore dell'immobile / della
porzione di immobile sito in Genova in Via/Piazza Civico int. con contratto di
locazione ai sensi :
 - Art.2 comma 3 Legge 431/98 (contratti concordati 3+2)
 - Art.5 comma 1 Legge 431/98 (contratti transitori)
 - Art.5 comma 2 Legge 431/98 (contratti per studenti universitari)
- stipulato in data con il/la Sig. c.f. e con decorrenza
....., registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Il
Al n° / in corso di registrazione essendo i termini non ancora scaduti
- Ha presentato a queste Organizzazioni , richiesta di rilascio dell'attestazione ex art.1 comma 8, art.2 comma 8 ed art.3
comma 5 del D.M.16/01/2017, dichiarando, sotto la propria esclusiva responsabilità :

1. Superficie dell'immobile locato (ai sensi dell'accordo territoriale)

▪ Appartamento	Mq.
Balconi o terrazzi	Mq.
Box o autorimessa esclusiva	Mq
Posto auto scoperto	Mq
Superficie scoperta di uso esclusivo	Mq
Cantine o soppalchi	Mq

2. Presenza degli elementi caratteristici di cui alle schede tecniche allegate all'accordo territoriale :

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	

(contrassegnare gli elementi presenti)

3. Canone di locazione stabilito contrattualmente € annui

4. Opzione cedolare secca

SI	NO
-----------	-----------

Accertato che l'immobile in oggetto è nella circoscrizione di area omogenea , e che il testo
contrattuale è conforme alle vigenti disposizioni normative in materia .

Tutto ciò premesso le scriventi Organizzazioni , come sopra rappresentate, sulla
base degli elementi oggettivi e delle informazioni rilasciati dal richiedente ,che con la sottoscrizione del presente atto conferma
la veridicità di quanto dichiarato; anche ai fini dell'ottenimento di eventuale agevolazioni fiscali

ATTESTANO

che i contenuti economici e normativi del contratto sopra citato, corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale per il
comune di Genova depositato in data ai sensi dell'art.2 comma 3 Legge 431/98 .

Genova li

Il dichiarante

p.l'Organizzazione (timbro e firma)

p.l'Organizzazione (timbro e firma)

Allegato 15

PROTOCOLLO DI INTESA TRA ASSOCIAZIONI

Il giorno novembre 2017 tra le seguenti associazioni rappresentate come di seguito specificato :

Per le associazioni della proprietà edilizia:

- **A.P.E. – CONFEDILIZIA** provinciale di Genova , nella persona del rappresentante pro tempore Vincenzo Nasini
- **A.P.P.C.** Associazione Piccoli Proprietari Case , nella persona del rappresentante pro tempore Marco Evangelisti
- **A.S.P.P.I.** Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari , nella persona del rappresentante pro tempore Valentina Pierobon
- **U.P.P.I.** Unione Piccoli Proprietari Immobiliari, nella persona del rappresentante pro tempore Nerio Marino
-

Per le associazioni dei conduttori :

- **An.I.A.G.** Associazione Inquilini Associati di Genova e Provincia , nella persona del rappresentante pro tempore Giovanni Avanzolini
- **Federcasa CONFISAL** Sindacato Inquilini, nella persona del rappresentante pro tempore Roberta Saraceno
- **S.I.C.E.T.** Sindacato Inquilini Casa e Territorio, nella persona del rappresentante pro tempore Stefano Salvetti
- **S.U.N.I.A.** Sindacato Unitario Nazionale Inquilini ed Assegnatari , nella persona del rappresentante pro tempore Calogero Pepe
- **U.N.I.A.T.** Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio , nella persona del rappresentante pro tempore Antonio Donati

Di seguito denominate semplicemente **Associazioni**

PREMESSO :

- Che in data odierna le Associazioni sopra elencate hanno provveduto a depositare presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Genova ,copia dell'accordo territoriale di cui all'art.2 comma 3 della Legge 431/98 in aggiornamento del precedente accordo del 20/12/2011 a seguito delle disposizioni contenute nel D.M. del Ministero delle infrastrutture e trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze del 16 gennaio 2017
- Che nel suddetto Accordo , in ottemperanza alle prescrizioni di cui all'art.1 comma 8 , art.2 comma 8 ed art.3 comma 5 del citato D.M. del 16/01/2017 ; viene confermato l'impegno al rilascio della Attestazione di conformità dei contratti di locazione non assistiti di cui all'arti 1 comma 8 del citato D.M. secondo le modalità coordinate tra le Associazioni .
- Che le Associazioni evidenziano come l'attestazione costituisca un positivo strumento per evitare una scorretta applicazione dei dettati della L.431/98 e possa evitare che , con l'ausilio di soggetti privi dei requisiti di competenza e correttezza necessari,

vengano concessa agevolazioni fiscali a contratti che non rispettano i contenuti degli accordi territoriali.

- Che le associazioni convengono che, ai fini di una maggiore trasparenza della procedura e tutela delle parti ,sia preferibile che l'attestazione di cui sopra venga rilasciata in forma bilaterale .

SOTTOSCRIVONO IL SEGUENTE REGOLAMENTO

1. Le Associazioni aderenti si impegnano a rilasciare l'attestazione ,di cui all'articolo 1 comma 8 del D.M. del 16 gennaio 2017 , ai richiedenti privati od eventualmente istituzionali, a tal fine saranno utilizzati gli appositi modelli allegati all'accordo territoriale sottoscritto in data odierna rispettivamente ai numeri **10 (unilaterale) e 11 (bilaterale)**.
2. L'attestazione in oggetto sarà rilasciata dalle associazioni solo ed esclusivamente a seguito della puntuale verifica dei contenuti economici e normativi dei contratti di locazione per i quali è stata richiesta , a tal fine i contraenti dovranno fornire tutti gli elementi necessari ,in mancanza di tale documentazione od in caso di irregolarità delle norme contrattuali o dei conteggi per la determinazione del canone, l'attestazione non sarà rilasciata .
3. In caso di mancato rilascio dell'attestazione per le difformità di cui sopra, l'Associazione incaricata proporrà ai richiedenti le eventuali procedure per la regolarizzazione del contratto esaminato.
4. L'Associazione che riceverà l'iniziale richiesta di rilascio della attestazione, informerà i richiedenti della opportunità della formulazione della stessa in forma congiunta tra una associazione della proprietà ed una dei conduttori firmatarie dell'accordo territoriale .
5. Nel caso di attestazione unilaterale ,gli adempimenti necessari saranno espletati dalla associazione a cui è pervenuta la richiesta.
6. Nel caso di attestazione bilaterale ,l'associazione che attiva la procedura raccoglierà copia del contratto e della documentazione utile per la verifica dello stesso, provvederà quindi a contattare una associazione di controparte alla quale fornirà le informazioni e la documentazione necessaria al controllo . Le associazioni coinvolte provvederanno alla compilazione dei moduli apponendo timbro e firma degli incaricati . Una copia del documento sarà consegnata al/ai richiedenti ed una ulteriore copia sarà conservata da ciascuna delle associazioni firmatarie.
7. Le associazioni si impegnano a comunicare ai propri associati i nominativi di tutte le associazioni firmatarie dell'Accordo territoriale in modo che possano richiedere alla propria controparte la scelta dell'associazione dalla quale eventualmente ottenere l'attestazione .
8. Le associazioni potranno stipulare accordi con soggetti o istituzioni interessati alla gestione delle locazioni, anche derogando dai costi di cui al punto precedente
9. Le associazioni si impegnano a pubblicizzare in tutte le sedi opportune i contenuti dell'accordo territoriale e delle procedure correlate con particolare riguardo al rilascio dell'attestazione per i contratti di locazione non assistiti.

10. Il presente regolamento resterà in vigore sino ad una nuova determinazione delle associazioni sottoscrittenti e sarà esteso alle associazioni che aderissero in fase successiva all'accordo territoriale secondo le procedure fissate dall'accordo stesso.
11. Le associazioni firmatarie si incontreranno, con cadenza almeno annuale , per valutare gli aspetti applicativi dell'accordo sottoscritto anche per valutare eventuali esigenze di aggiornamento.

Genova li

Letto , approvato e sottoscritto

p. A.P.E. – CONFEDILIZIA della provincia di Genova ,

(Vincenzo Nasini)

p. A.P.P.C. Associazione Piccoli Proprietari Case

(Marco Evangelisti)

p. A.S.P.P.I. Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari

(Valentina Pierobon)

p. U.P.P.I. Unione Piccoli Proprietari Immobiliari

(Nerio Marino)

p. An.I.A.G. Associazione Inquilini Associati di Genova e Provincia

(Giovanni Avanzolini)

p. Feder.Casa CONFISAL Sindacato Inquilini

(Roberta Saraceno)

p. S.I.C.E.T. Sindacato Inquilini Casa e Territorio

(Stefano Salvetti)

p. S.U.N.I.A. Sindacato Unitario Nazionale Inquilini ed Assegnatari con sede in Genova

(Calogero Pepe)

p . U.N.I.A.T. Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio

(Antonio Donati)