

Consegnato esemplare del presente documento
all'Archivio Generale in data 03.06.2025

L'ADDETTO

Accordo per il territorio del Comune di Genova.

In attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e del decreto 30 dicembre 2002 e del decreto 16 gennaio 2017 del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze e provvedimenti successivi.

Ai sensi di quanto disposto dall'art.2 comma 3 Legge 431/98, il giorno 29 maggio 2025 tra le seguenti organizzazioni:

per la proprietà edilizia:

- **A.P.E. – CONFEDILIZIA** della provincia di Genova, con sede in Genova, Via XX Settembre n° 41-5° piano
- **A.P.P.C.** Associazione Piccoli Proprietari Case, con sede in Genova, Piazza Verdi n° 4/1
- **A.S.P.P.I.** Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari, con sede in Genova, Piazza della Vittoria n° 12/23
- **U.P.P.I.** Unione Piccoli Proprietari Immobiliari, con sede in Genova, Via XX Settembre n° 19/14
- **Unioncasa Associazione** Nazionale a Tutela della Proprietà Immobiliare con sede in Genova, Via Assarotti n°29/2 A

per le associazioni dei conduttori:

- **An.I.A.G.** Associazione Inquilini Associati di Genova e Provincia con sede in Genova, Piazza Colombo n° 1/8a
- **Feder.Casa CONFISAL** Sindacato Inquilini con sede in Genova, Via Fiasella n° 3/9
- **S.I.C.E.T.** Sindacato Inquilini Casa e Territori con sede in Genova, Piazza Campetto n° 1
- **S.U.N.I.A.** Sindacato Unitario Nazionale Inquilini ed Assegnatari con sede in Genova, Via Milano n° 40b/2
- **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.
 - 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), e il 20 dicembre 2011.
- 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 hanno reso necessaria la stipula di un nuovo accordo territoriale per il Comune di Genova depositato in data 28 dicembre 2017 e ad oggi in vigore.

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
UNIONCASA
SEDE PROVINCIALE GENOVA

S.U.N.I.A.
Via Milano, 40/B 2 - GENOVA
Tel. 010-5946614
C.E. 80052810100

APPC GENOVA
Sindacato Inquilini Casa e Territorio
Segretario Generale Regionale Liguria
SALVINO SAI VETTI



I predetti accordi sono basati ancora sulla zonizzazione prevista nello "stradario della zonizzazione" redatto dall'Amministrazione del Comune di Genova e pubblicato sulla rivista "Genova 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, e che sono state collocate nell'area più vicina avente caratteristiche equivalenti;

Tanto premesso

An.I.A.C.
Piazza Colombo 4/A - Genova
cell. 347.384.1629
Aderenti: CON.S.A.
E-mail: aniaig@virgilio.it

- Essendo scaduto il precedente accordo, le suddette Organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, anche a fronte di un incremento della domanda di nuove locazioni ai sensi della Legge n° 431/98, hanno comunemente deciso di definire un nuovo accordo per il Comune di Genova.

A tale fine, le suddette Organizzazioni hanno ritenuto però fondamentale aggiornare la zonizzazione del territorio alla luce dei cambiamenti urbanistici e infrastrutturali intercorsi negli anni, richiedendo pertanto all'Amministrazione Comunale una nuova mappatura di riferimento, che è stata pubblicata il 20 dicembre 2024 (Geoportale Comune di Genova).

Si conviene e si stipula quanto segue:



- 1) L'ambito di applicazione del presente Accordo relativamente ai contratti di cui infra è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Genova.
- 2) Ai fini di quanto disposto dall'art. 1 comma 2 del citato D.M. 16 gennaio 2017, il territorio del Comune di Genova è suddiviso in base alla zonizzazione identificata dal "geo portale" elaborato dall'Amministrazione Comunale, il cui estratto si allega al presente Accordo e ne costituisce parte integrante (Allegato 1),
- 3) A seguito delle disposizioni di cui sopra il territorio del Comune di Genova è suddiviso in 85 zone, evidenziate nell'Allegato 1 del presente accordo, aventi le caratteristiche relative alle dotazioni infrastrutturali, le tipologie edilizie ed i valori di mercato, come richiesto dal D.M. 16 gennaio 2017;
- 4) Per ognuna delle suddette zone sono determinati i valori minimi e massimi del canone di locazione (fascia di oscillazione) espressi in euro per metro quadrato utile come da tabella riepilogativa che forma parte integrante del presente accordo (Allegato 2);

TITOLO A – CONTRATTI AGEVOLATI

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

1. SUPERFICIE

Ai fini del calcolo del canone la superficie utilizzata sarà:

- quella risultante dalla visura catastale aggiornata se indicata;
- in mancanza di visura catastale, quella risultante dall'Attestato di Prestazione Energetica maggiorata del 20% (venti per cento) e delle superficie relative alle aree esterne ed eventuali pertinenze come da Allegato 3;
- quelle ulteriori determinate secondo i criteri contenuti nell' Allegato 3.

Si precisa che per gli immobili la cui superficie utile risulti:

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
2. UNIONCASA
SEDE PROVINCIALE GENOVA

S.U.N.I.A.
Via Milano, 40/B 2 - GENOVA
Tel. 010 5940614
C.F. 80052810100



Segretario Generale Regionale Liguria
STEFANO SALVETTI



- inferiore a mq. 45, detta superficie si intenderà incrementata del 30% fino al limite massimo di mq. 54;
- compresa tra mq. 45 e mq. 60, detta superficie si intenderà incrementata del 20% fino al limite massimo di mq. 67;
- compresa tra mq. 61 e mq. 69, detta superficie si intenderà incrementata del 10% fino al limite massimo di mq. 70;
- superiore a mq. 100, la superficie eccedente i mq. 100 si intenderà ridotta del 30%.

Si precisa che le maggiorazioni sopra descritte non si applicano in caso di locazione di porzione di immobile.

2. SOTTOFASCE

Per ciascuna delle zone di cui al precedente punto 4, sono determinate tre sottofasce all'interno delle quali gli immobili oggetto di locazione saranno collocati in base al numero degli elementi presenti nell'unità immobiliare tra quelle elencate nella "scheda tecnica" (Allegato 4) contenente l'elenco degli elementi caratteristici che dovrà essere compilata, firmata da ambo le parti ed allegata al contratto di locazione.

- Nella **prima sottofascia** saranno collocate le unità immobiliari aventi da uno a due degli elementi caratteristici della scheda tecnica citata, di cui obbligatori gli elementi 2 e 4 per accedere alle fasce superiori.

- Nella **seconda sottofascia** saranno collocate le unità immobiliari aventi da tre a otto degli elementi caratteristici della scheda tecnica citata.

- Nella **terza sottofascia** saranno collocate le unità immobiliari aventi nove e oltre caratteristiche della scheda tecnica citata.

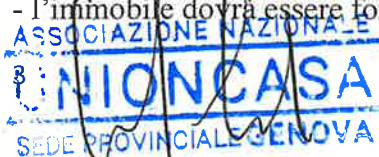
Sulla base dell'individuazione della sottofascia di appartenenza, le parti contraenti, assistite a loro richiesta dalle rispettive organizzazioni sindacali, concorderanno liberamente il canone contrattuale entro i limiti minimi e massimi risultanti dall'applicazione dei criteri e dei valori di cui agli Allegati 2 e 3. 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.

3 IMMOBILE ARREDATO

Quando l'alloggio è completamente arredato, il valore al mq dell'immobile, risultante dalla collocazione in una delle tre sottofasce, potrà essere aumentato del 12%.

Per completamente arredato si intende l'alloggio fornito in tutti i vani di mobilio efficiente e funzionante, in particolare:

- la cucina/angolo cottura devono essere dotati di adeguati mobili contenitori, tavolo, sedie, frigorifero, 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;
- l'immobile dovrà essere fornito di lavabiancheria;



S.U.N.I.A.
Via Milano, 40/B-2 - GENOVA
Tel. 010 5940614
C.F. 80052810100

Segretario Generale Regionale Liguria
STEFANO SALVETTI



A.P.I.A. Genova
Piazza Colombo 4/A - Genova
cell. 3473831427
Aderente CONIA
E-mail: anlag9@virgilio.it

FEDER CASA CONFESAL
VIA FIASSELLA 3/9
16121 GENOVA
Repente Soriano



Quando l'alloggio è parzialmente arredato, il valore al mq dell'immobile, risultante dalla collocazione in una delle quattro sottofasce, potrà essere aumentato del 6%.

In ogni caso dovranno risultare convenientemente arredati almeno la cucina/angolo cottura e la metà dei restanti vani utili secondo le caratteristiche di cui sopra.

4 MAGGIORAZIONI DURATA

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 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 relativo agli arredi. Per durate contrattuali superiori ai quattro anni (5+2 oppure 6+2) non saranno dovuti gli interessi sul deposito cauzionale ove esistente.

5 CEDOLARE SECCA/ISTAT

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.

6 RESIDENZA/AGEVOLAZIONI IMU

Al fine di una corretta fruizione delle agevolazioni IMU il conduttore deve dichiarare in contratto se intende assumere o meno la propria residenza anagrafica nell'immobile locato ed in caso positivo si impegna a trasferirla immediatamente ed a mantenerla per tutta la durata del rapporto locatizio.

In caso di mancato o tardivo adempimento il locatore ha il diritto di rivalersi nei confronti del conduttore per gli eventuali maggiori oneri, inclusi quelli di natura fiscale che ne possano derivare.

7 ATTESTAZIONE

L'Attestazione prevista dall'art.1 comma 8 del D.M. 16 gennaio 2017 (Allegato 9) sarà rilasciata alla parte o all'autorità richiedente, dalle sole organizzazioni della proprietà edilizia e/o dei conduttori firmatarie del presente accordo, preferibilmente in forma congiunta (Allegato 10). Le modalità di attestazione sono riportate nel regolamento sottoscritto dalle predette organizzazioni contestualmente al presente testo e ad esso allegato (Allegato 5).

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 (Allegato 6). 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.



FEDER.CASA CONFESAL
VIA FIASSELLA 3/9
16121 GENOVA

AN.I.A.G.
Piazza Colombo 1/8A
Tel. 010 317 38166
Aderente CO. A.
Email: aniaq.genova@virgilio.it





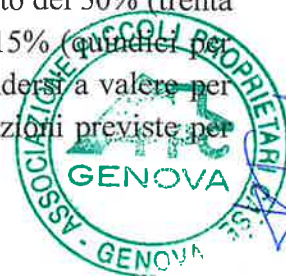
An.I.A.G.
Piazza Colombo 1/8A - Genova
cell. 347 3801624
Aderente CO.N.I.A.
E-mail: aniaag.ge@virgilio.it

8. LOCAZIONE DI PORZIONE DI IMMOBILE

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. In caso di locazione di porzione di immobile, la piantina dell'immobile, con l'identificazione della porzione locata, dovrà essere allegata e controfirmata da ambo le parti.

9. IMMOBILI VINCOLATI.

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 2. 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. Tali maggiorazioni si possono sommare alle maggiorazioni previste per maggior durata e arredo.



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.

Tali contratti avranno durata massima di 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 4 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 zone ai fini della definizione dei canoni di locazione (Allegato 2) 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) Per i contratti in epigrafe vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento delle esigenze rispettivamente di proprietari e conduttori:

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
UNIONCASA
SEDE PROVINCIALE GENOVA

S.U.N.I.A.

Via Milano, 40/B 2 - GENOVA
Tel. 010 5940614
C.F. 80052810100



Segretario Generale Regionale Liguria
STEFANO SALVETTI



An.I.A.G.
Piazza Colombo 1/8A - Genova
cell. 347 3641624
Aderente CO.N.I.A.
E-mail: aniag.ge@virgilio.it

Fattispecie di esigenze della parte locatrice:

- 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, divorzio, cessazione della convivenza;
- rilascio dell'alloggio di servizio già nota al momento della stipula del contratto;
- qualsiasi altra esigenza specifica del locatore, temporanea, documentata, ed espressamente indicato nel contratto;

Fattispecie di esigenze della parte conduttrice:

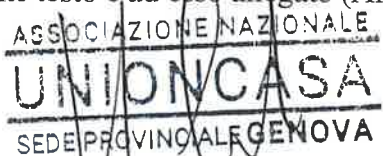
- contratto di lavoro a tempo determinato in comune diverso da quello di residenza;
- previsione di trasferimento per ragioni di lavoro;
- trasferimento temporaneo della sede lavorativa;
- necessità di cure per sé, dei propri familiari o conviventi in luogo diverso dalla propria residenza;
- acquisto, 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, divorzio, cessazione della convivenza;
- qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore, temporanea, documentata, ed espressamente indicato nel contratto;



4) 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. In tal caso l'esigenza transitoria della locazione verrà attestata dalla parte mediante autocertificazione con contestuale assunzione della relativa responsabilità.

5) 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.

6) L'Attestazione prevista dall'art.1 comma 8 del D.M. 16 gennaio 2017 (Allegato 9) 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 (Allegato 10). Le modalità relative sono riportate nel regolamento sottoscritto dalle predette organizzazioni contestualmente al presente testo e ad esso allegato (Allegato 5).





An.I.A.G.
Piazza Colombo 1/8A - Genova
cell. 347 881624
Aderente CO.N.I.A.
E-mail: anitag.ge@virgilio.it

7) 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 (Allegato 7) allegando la relativa "scheda tecnica" compilata (Allegato 4). 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, ai sensi dell'art.3 comma 1 del D.M. 16 gennaio 2017.

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 4 del titolo A 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 zone del presente accordo (Allegato 2). Qualora si tratti di unità immobiliare arredata verrà applicato l'aumento del 12% (dodici per cento) previsto in tale ipotesi dal presente accordo.

6) L'Attestazione prevista dall'art.1 comma 8 del D.M. 16 gennaio 2017 (Allegato 9) 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 (Allegato 10). Le modalità relative sono riportate nel regolamento sottoscritto dalle predette organizzazioni contestualmente al presente testo e ad esso allegato (Allegato 5).

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 (Allegato 8) allegando la relativa "scheda tecnica" debitamente compilata (Allegato 4). 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.



Segretario Generale Regionale Liguria
STEFANO SALVETTI

FEDER.CASA CONFISAL
VIA FIASSELLA 3/9
16121 GENOVA

Roberto Salvi



AN.I.A.G.
Piazza Colombo 1/24 - Genova
cell. 347 311624
Aderente CO.N.I.A.
E-mail: ania.genova@virgilio.it



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, Allegato 12.

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 (Allegato 11).

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 16 giugno 2025 e la durata, salvo quanto previsto di seguito, è stabilita in tre anni a decorrere dalla data di cui sopra, fatta salva l'ipotesi di adozione di un nuovo decreto ministeriale ai sensi degli artt. 2 e 4 della legge n. 431 del 1998; in tal caso, il presente accordo verrà aggiornato e/o integrato in coerenza con quanto previsto dal suddetto nuovo decreto.

Almeno tre mesi prima della scadenza le organizzazioni firmatarie si impegnano a dare avvio alle procedure di rinnovo del presente accordo che terranno in considerazione anche l'andamento del costo della vita (ISTAT), oltre la situazione del territorio e l'eventuale evoluzione normativa.

In presenza di particolari esigenze emergenti dalla prassi di assistenza degli associati, esigenze da indicare nella richiesta, ciascuna organizzazione firmataria dello stesso può richiedere alle altre la convocazione al fine di apportare modifiche o integrazioni e/o per aggiornare i valori alle variazioni accertate dall'ISTAT. Le variazioni apportate verranno comunicate al Comune di Genova per quanto di sua competenza.

Il presente accordo territoriale è sottoscritto dalle predette associazioni firmatarie (A.P.E. - Confedilizia, A.P.P.C., A.S.P.P.I., U.P.P.I., Unioncasa, An.I.A.G. Feder.Casa CONFISAL, S.I.C.E.T., S.U.N.I.A. U.N.I.A.T.), e cioè tutte associazioni che sono state convocate dal Comune di Genova per la contrattazione dell'accordo territoriale e così riconosciute dal Comune quali associazioni maggiormente rappresentative in sede locale: deve escludersi che eventuali manifestazioni di condivisione del contenuto dell'accordo da parte di organizzazioni diverse da quelle che sono state così riconosciute

FEDER.CASA CONFISAL
VIA FIASSELLA 3/9
16121 GENOVA

8

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
UNIONCASA
SEDE PROVINCIALE GENOVA

S.U.N.I.A.
Via Milano, 49/B 2 - GENOVA
Tel. 010-5940614
C.F. 80052810100

piccer
sindacato inquilini casa e territorio
Segretario Generale Regionale Liguria
STEFANO SALVETTI



An.I.A.G.
Piazza Colombo 1/8A - Genova
cell. 347 3841624
Aderente CO.N.I.A.
E-mail: aniag.ge@virgilio.it

dal Comune maggiormente rappresentative in sede locale consentano di considerare tali organizzazioni quali firmatarie dell' accordo.

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

ALLEGATI:

- 1) Zonizzazione Comune di Genova
- 2) Fasce di oscillazione del canone in €/mq
- 3) Criteri per la determinazione delle superfici ex D.P.R.23/03/1998
- 4) Scheda tecnica identificativa degli elementi caratteristici
- 5) Regolamento per il rilascio delle attestazioni (ex art.1 comma 8- art.2 comma 8-art.3 comma 5 D.M.16/01/2017)
- 6) Contratto 3+2
- 7) Contratto transitorio
- 8) Contratto Studenti
- 9) Attestazione unilaterale di conformità
- 10) Attestazione bilaterale di conformità
- 11) Richiesta attivazione commissione paritetica
- 12) Tabella oneri accessori.

Letto approvato e sottoscritto:

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

(Vincenzo Nasini)

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

(Patrizia Trabucco)

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

(Valentina Pierobon)

p. Unioncasa - Associazione Nazionale a Tutela della Proprietà Immobiliare

(Virgilio Cimaschi)

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

(Fabio Salvadori)

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

(Giovanni Avanzolini)

p. Feder.Casa CONFISAL Sindacato Inquilini

(Roberta Saraceno)



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 S.U.N.I.A.

(Bruno Manganaro)

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

(Emanuele Guastavino)



Segretario Generale Regionale Liguria
STEFANO SALVETTI

Via Milano, 40/B 2 - GENOVA
Tel. 010 5940614
C.F. 80052810100



Genova, li 29/05/2025

Originale composto di dieci pagine sottoscritte, depositato in data 03/06/2025 presso il Comune di Genova.



An.I.A.G.
Piazza Colombo 1/6A - Genova
cell. 347 3341623
Aderente CC.N.I.A.
E-mail: ania.g.genovailigio.it



Fonte:

GEOPORTALE COMUNE DI GENOVA

FEDER.CASA CONFISAL
VIA FIASELLA 3/9
16121 GENOVA

Roberta Sala


Sindacato Inquilini Casa e Territorio
Segretario Generale Regionale Liguria
STEFANO SALVETTI


S. UNI.A.
Via Milano, 40/B2 - GENOVA
Tel. 010 5940614
C.F. 80052810100

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
UNIONCASA
SEDE PROVINCIALE GENOVA



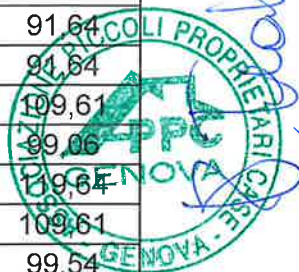
An.I.A.G.
Piazza Colombo 1/A - Genova
cell. 347 3841624
Aderenti C.O.M.I.A.
E-mail: anlag.ge@virgilio.it

Allegato 2

VALORI ZONE

	ZONE	MIN	MAX
1	B01	34,56	143,61
2	B02	34,56	143,61
3	B03	26,78	101,94
4	B04	35,19	146,22
5	B05	26,78	101,94
6	B06	30,98	124,07
7	C01	43,95	100,07
8	C02	37,20	117,15
9	C03	37,31	105,90
10	C04	37,20	121,36
11	C05	34,46	131,76
12	C05A	40,63	162,21
13	C06	42,15	168,65
14	C09	37,20	105,90
15	C11	32,74	133,08
16	C12	32,74	133,08
17	C13	30,87	100,62
18	C13A	36,80	136,83
19	C14	43,88	100,07
20	C15	37,90	92,77
21	C16	37,90	92,77
22	C17	37,90	92,77
23	C18	36,01	92,77
24	C19	37,82	98,39
25	C20	37,20	98,97
26	C20A	36,69	117,15
27	C21	36,01	92,77
28	C22	39,62	103,99
29	C23	36,01	92,77
30	C24	39,62	103,99
31	D01	41,20	97,95
32	D02	33,29	82,75
33	D03	37,00	93,45
34	D04	37,00	93,45
35	D05	37,00	93,45
36	D06	37,00	93,45
37	D07	37,00	93,45
38	D08	37,00	93,45
39	D09	37,00	83,17
40	D10	37,00	83,17
41	D11	37,00	83,17
42	D12	37,00	93,45
43	D13	37,20	116,68

	ZONE	MIN	MAX
44	D14	37,31	97,95
45	D15	41,20	97,95
46	D16	37,20	116,68
47	D17	37,20	116,68
48	D18	34,46	131,76
49	D20	34,46	162,21
50	D21	34,46	137,02
51	D22	42,16	176,44
52	D23	36,01	92,77
53	D24	42,16	176,44
54	D25	37,90	88,25
55	D26	37,90	88,25
56	D27	36,00	75,71
57	D28	37,90	88,25
58	D29	37,90	88,25
59	D30	36,00	75,71
60	D31	37,90	88,25
61	D32	37,90	88,25
62	D33	41,20	91,64
63	D34	41,20	91,64
64	D35	41,20	91,64
65	D36	41,20	91,64
66	D37	41,20	91,64
67	D38	41,20	91,64
68	D39	41,20	91,64
69	D40	39,14	109,61
70	D41	39,14	109,61
71	D41A	39,14	109,61
72	D42	39,14	109,61
73	D43	39,14	99,54
74	D44	31,32	85,20
75	D45	39,14	95,60
76	D46	31,32	85,20
77	D47	36,41	89,28
78	D48	37,90	88,25
79	D49	39,14	95,60
80	E1	37,90	88,25
81	R1	33,29	82,75
82	R2	31,32	92,23
83	R3	39,00	82,49
84	R5	34,95	79,33
85	R6	39,00	82,49



FEDER.CASA CONFISAL

VIA FIASSELLA 3/9

16121 GENOVA



Segretario Generale Regionale Liguria
STEFANO SALVETTI

Via Milano, 40/B 2 - GENOVA

Tel. 010 5940614

C.F. 80052810100

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
UNIONCASA
SEDE PROVINCIALE GENOVA



An.I.A.G.
Piazza Colombo 4/A - Genova
cell. 347 384624
Aderente C.O.N.I.A.
Email: ania.ge@virgilio.it

Allegato 3

NORME TECNICHE PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ORDINARIA (GRUPPI R, P, T).

Criteri generali

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 50 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.



Criteri per i gruppi "R" e "P"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:
 - a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
 - b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
 - c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, (uso pubblico) la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;
 - d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2 (Villini o Ville), la relativa superficie e' da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P (uso pubblico) dette pertinenze non sono computate.

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 (autorimesse) e' computata nella misura del 50 per cento.

3. Omissis



Segretario Generale Regionale Liguria
STEFANO SALVETTI



Via Milano, 40/B 2 - GENOVA
Tel. 010 5940614
C.F. 80052810100



FEDER CASA CONFASAL

VIA FIASSELLA 3/9

16121 GENOVA

Raffaella Spada

Scheda per la determinazione del canone di contratti agevolati (L. 431/98)

Comune di Genova (Accordo territoriale depositato il)

- ☐ contratto agevolato 3+2 (ex art. 2 comma 3 legge 431/98)
☐ contratto transitorio studenti universitari (ex art. 5 comma 2 legge 431/98)
☐ contratto transitorio ordinario (ex art. 5 comma 1 legge 431/98)

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
UNIONCASA
SEDE PROVINCIALE GENOVA

FEDER.CASA CONFSA
VIA FIASSELLA 319
16121 GENOVA

Roberto Savarese

Immobile sito in _____

Zona _____ Valori annui: minimo di zona _____ minimo di fascia _____ massimo di fascia _____

Elementi caratteristici (vedi tabella) n° _____ Collocazione in sottofascia _____

- ☐ Mq. intera unità immobiliare _____ Mq calcolo _____
☐ 1) Mq. porzione locata _____ 2) Mq quota parti comuni _____ Mq. (1+2) Totale Locato _____

Maggiorazioni valori:

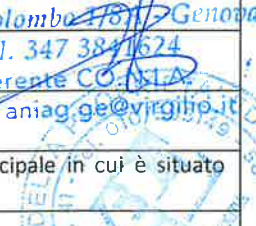
- ☐ arredato 3+2 ☐ +12% totale ☐ +6% parziale minimo _____ massimo _____
☐ durata ☐ 4+2 (+2%) ☐ 5+2 (+4%) ☐ 6+2 (+6%) minimo _____ massimo _____
☐ transitorio studenti (+12%) minimo _____ massimo _____
☐ transitorio ordinario (+16%) minimo _____ massimo _____
☐ immobile vincolato (+30%) ☐ fabbricato vincolato (+15%) minimo _____ massimo _____

CANONE ANNUO EURO: minimo di zona: _____ minimo _____ massimo _____

CANONE MENSILE EURO: minimo zona: _____ minimo _____ massimo _____

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 riscaldamento (centralizzato, autonomo a piastre radianti, pompa di calore) *
☐	3	Impianto di raffrescamento
☐	4	Servizio igienico con doccia o vasca da bagno *
☐	5	Balcone (con profondità minima di m. 0,80) o terrazzo o giardino pertinenziale (con superficie almeno m. 10)
☐	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 verde di uso comune di superficie almeno pari al triplo della superficie coperta dell'immobile principale in cui è situato l'appartamento oggetto della locazione o impianto sportivo
☐	11	Strutture/interventi atti al superamento delle barriere architettoniche nel condominio
☐	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 L. 457/78 - art. 31 lett. c), ultimato da non oltre 10 anni
☐	17	Intervento di manutenzione straordinaria del fabbricato, come da L. 457/78 - art.31 lett. b), ultimato da non oltre 10 anni
☐	18	Ristrutturazione interna come definita dalla L. 457/78 - art. 31 lett. b) o rifacimento integrale di bagno e cucina (esclusi impianti) ultimati da non oltre 10 anni



☐	19	Esposizione a levante/mezzogiorno o mezzogiorno/ponente di almeno la metà dei vani, esclusi i servizi e cavedi
☐	20	Vista mare da almeno due finestre
☐	21	Distanza dal mare inferiore a m. 300

SOTTOFASCE (*voci 2 e 4 obbligatorie per accedere alle sottofasce superiori alla 1*):

- 1° sottofascia da 1 a 2 caratteristiche
2° sottofascia da 3 a 8 caratteristiche
3° sottofascia da 9 a 21 caratteristiche

MAGGIORAZIONI (escluse locazioni a porzione):

- 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 – 69 = 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%

Data _____

Il locatore _____

Il conduttore _____

Le parti contraenti dichiarano che i dati sopra esposti sono stati da loro forniti e manlevano l'associazione da ogni responsabilità per l'eventuale erroneità di detti dati.

Il locatore _____

Il conduttore _____


Siger
sindacato inquilini casa e territorio
Segretario Generale Regionale Liguria
STEFANO SALVETTI


S.I.N.I.A.
Via Milano, 40/B2 - GENOVA
Tel. 010 5940614
C.F. 80052810100


ASSOCIAZIONE NAZIONALE
UNION CASA
SEDE PROVINCIALE GENOVA





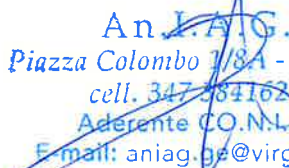


FEDER.CASA CONFSA
VIA FIASSELLA 3/9
16121 GENOVA








An.I.A.G.
Piazza Colombo 1/8A - Genova
cell. 3473841624
Aderente CO.N.I.A.
E-mail: aniag.95@virgilio.it



Il giorno 03/06/2025 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 Patrizia Trabucco
- **A.S.P.P.I.** Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari, nella persona del rappresentante pro tempore Valentina Pierobon
- **Unioncasa Associazione** Nazionale a Tutela della Proprietà Immobiliare, nella persona del rappresentante pro tempore Virgilio Cimaschi
- **U.P.P.I.** Unione Piccoli Proprietari Immobiliari, nella persona del rappresentante pro tempore Fabio Salvadori

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 Bruno Manganaro
- **U.N.I.A.T.** Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio, nella persona del rappresentante pro tempore Emanuele Guastavino

Di seguito denominate semplicemente **Associazioni**.

PREMESSO:

- Che in data odierna le Associazioni sopra elencate hanno provveduto a depositare presso l'Ufficio Protocollo del Comune Genova, copia dell'accordo territoriale di cui all'art.2 comma 3 della Legge 431/98 in sostituzione del precedente accordo del 28/12/2017 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 riconoscono che l'attestazione di conformità dei contratti al contenuto degli accordi territoriali, come prevede la legge per il caso in cui il contratto non venga sottoscritto con l'assistenza delle rispettive associazioni firmatarie, è obbligatoria.

- 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 **9 (unilaterale)** e **10 (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 firmatarie si impegnano a pubblicizzare nelle sedi opportune i contenuti dell'accordo territoriale, delle procedure correlate con particolare riguardo al rilascio dell'attestazione per i contratti di locazione non assistiti e dei nominativi delle associazioni firmatarie.
 - 8) Il presente regolamento resterà in vigore sino ad una nuova determinazione delle associazioni sottoscriventi e sarà obbligatorio anche per le associazioni che aderissero successivamente all'accordo territoriale nel rispetto delle procedure e alle condizioni fissate dall'accordo stesso.
 - 9) Le associazioni firmatarie si incontreranno periodicamente per valutare l'andamento del mercato locatizio, gli aspetti applicativi dell'accordo sottoscritto ed eventuali esigenze di aggiornamento.

Genova, li 03/06/2025

Letto, approvato e sottoscritto

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

(Vincenzo Nasini)

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

(Patrizia Trabucco)

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

(Valentina Pierobon)

p. Unioncasa - Associazione Nazionale a tutela della Proprietà Immobiliare

(Virgilio Cimaschi)

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

(Fabio Salvadori)



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

(Bruno Manganaro)

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

(Emanuele Guastavino)

An.I.A.G.
Piazza Colombo 1/8A - Genova
cell. 347 0841014
Adesione CO.N.I.A.
mailto:aniag.ge@virgilio.it

FEDER.CASA CONFESAL
VIA FIASSELLA 3/9
16121 GENOVA

Roberta Saraceno



Segretario Generale Regionale Liguria
STEFANO SALVETTI

S.U.N.I.A.

Via Milano, 40/B 2 - GENOVA

Tel. 010 5940614

C.F. 80052810100

Bruno Manganaro



LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA
(legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 2, comma 3)

Il Sig. nato a
il residente a C.A.P.
in via codice fiscale
assistito dal sindacato nella persona di
Di seguito denominati **locatore**

CONCEDONO IN LOCAZIONE

al Sig. nato a
il residente a in via
codice fiscale di seguito denominato **conduttore**
assistito dal sindacato nella persona di

che accetta, per sé e i suoi aventi causa,

l'unità immobiliare posta in C.A.P.

Via/Piazza N. Int. scala piano

così composta

e dotata altresì dei seguenti elementi accessori:

non ammobiliato/ammobiliato come da elenco a parte, sottoscritto dai contraenti.

TABELLE MILLESIMALI

proprietà riscaldamento acqua scale altre

ESTREMI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'UNITÀ' IMMOBILIARE

Sezione foglio particella sub cat/classe rendita

SICUREZZA IMPIANTI / CERTIFICATO DI COLLAUDO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA n del consegnato
al conduttore, che dichiara di aver ricevuto le debite informazioni.

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti:

1) Il contratto è stipulato per la durata di TRE anni dal al
e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni



An.I.A.
Piazza Colombo 1/4A - Genova
cell. 347 384624
Aderente CO.N.I.A.
E-mail: ania.ge@virgilio.it



FEDER.CASA CONFISAL
VIA FIASSELLA 3/9
16121 GENOVA

Segretario Generale Regionale Liguria
STEFANO SALVETTI

Via Milano, 30/B 2 - GENOVA
Tel. 010 5940814
C.F. 80052810100 SEDE PROVINCIALE GENOVA



An.I.A.G.
Piazza Colombo 1/2A - Genova
cell. 9473841624
Aderente C.O.N.I.A.
E-mail: ania.ge@virgilio.it



ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni.

Nel caso in cui il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisito tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdetta o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

2) Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'**Accordo locale** definito tra le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, **che entrerà in vigore dalla data del deposito** presso il Comune di Genova, è convenuto in **Euro** che il conduttore si obbliga a corrispondere a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in rate eguali anticipate di **Euro**..... ciascuna, entro il 5 di ogni mese.

Il canone verrà aggiornato ogni anno nella misura del 75% della variazione Istat.

3) A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di **Euro** pari a mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva - salvo che la durata contrattuale minima non sia di almeno 5 anni, ferma la proroga del contratto per due anni - di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Eventuali altre forme di garanzia:

4) Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato 12 al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'art.4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l'allegato 6.

Il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire - in sede di consuntivo - entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

5) Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà.

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

6) Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'art.55 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

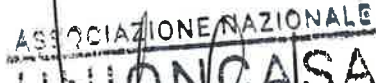
In caso di vendita dell'unità immobiliare locata **viene /non viene** concessa la prelazione al conduttore



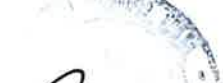
Segretario Generale Regionale Liguria
STEFANO SALVETTI



Via Milano, 40/B 2 - GENOVA
Tel. 010 5940614
C.F. 80052810100



SEDE PROVINCIALE GENOVA



FEDER.CASA CONFESAL

VIA FIASELLA 3/9

16121 GENOVA

Debita Sollecito

7) L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi:

Salvo espresso patto scritto contrario, **è fatto divieto di sublocazione**, sia totale sia parziale. Per la successione nel contratto si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404/1988.

8) **E' facoltà del conduttore recedere dal contratto** per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno sei mesi prima.

9) Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno; si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Le parti danno atto, in relazione allo **stato dell'unità immobiliare**, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue:.....

10) Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

11) Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

12) Il conduttore - in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore in caso di inosservanza autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge. Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, ai sensi della normativa del d.lgs n.192/05, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.

13) Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione. Nel caso in cui il locatore intenda vendere o, in caso di recesso anticipato del conduttore, locare l'unità immobiliare, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi.

14) La Commissione di negoziazione paritetica, di cui all'art.6 del D.M. 16 gennaio 2017, emanato ai sensi dell'art.4, comma2 della legge 431/98, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore. L'operato della Commissione è disciplinato dal Regolamento allegato E al citato Decreto. La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali. La richiesta di attivazione della commissione non comporta oneri.

15) A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini



Segretario Generale Regionale Liguria
STEFANO SALVETTI

Via Milano, 40/B 2 - GENOVA
Tel. 010 5940614
C.F. 80052810100

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
UNIONCASA
SEDE PROVINCIALE GENOVA



FEDER.CASA CONFESAL
VIA FIASSELLA 3/9
16121 GENOVA

Debita Sollecito

della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (d.lgs n.196/03). Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché al D.M. 16 gennaio 2017 emanato in applicazione della legge n. 431/98 ed all'Accordo definito in sede locale.

Altre clausole;

- Le parti convengono che gli **oneri accessori** di cui all'art. 4 vengano versati dal conduttore in rate mensili di **Euro**....., contestualmente al versamento del canone, salvo conguaglio.

- In ordine a quanto previsto dagli articoli **2** e **5** del presente contratto **il locatore opta/ non opta per il regime fiscale cedolare secca** ex art. 3 comma 11, d.lgs 23/2011, rinunciando all'aggiornamento del canone di locazione a qualsiasi titolo e riservandosi di comunicare al conduttore eventuali successive variazioni per gli adempimenti ed oneri conseguenti.

- Il conduttore **si impegna/non si impegna** a trasferire immediatamente la propria residenza nell'immobile in oggetto. In caso di mancato o tardivo adempimento, il locatore si riserva il diritto di rivalersi nei confronti del conduttore per gli eventuali maggiori oneri, inclusi quelli di natura fiscale, che ne derivassero.

Letto, approvato e sottoscritto

Genova,

Il locatore

Il conduttore

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15 del presente contratto.

Il locatore

Il conduttore


Sindacato inquilini casa e territorio
Segretario Generale Regionale Liguria
STEFANO SANVETTI


Via Milano, 40/B 2 - GENOVA
Tel. 010 5940614
C.F. 80052810100

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
UNIONCASA
SEDE PROVINCIALE GENOVA



LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA

(legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 1)

Il Sig. nato a
il residente a C.A.P.
in via codice fiscale
di seguito denominato **locatore**, assistito dal sindacato....., in
persona di

CONCEDE IN LOCAZIONE

al Sig. nato a
il residente a in via
codice fiscale..... di seguito denominato **conduttore**
assistito dal Sindacato..... in persona di
che accetta, per sé e i suoi aventi causa,
l'unità immobiliare posta in C.A.P.
Via/Piazza N. Int. scala..... piano.....
così composta.....

e dotata altresì dei seguenti elementi accessori:
ammobiliata come da elenco a parte, sottoscritto dai contraenti.

ESTREMI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Sezione..... foglio..... particella sub..... cat/classe rendita.....

SICUREZZA IMPIANTI / CERTIFICATO DI COLLAUDO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA n..... del consegnato
al conduttore, che dichiara di aver ricevuto le debite informazioni.

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti:

- 1) **Il contratto è stipulato per la durata di mesi**, dal al
Allorché, fatto salvo quanto previsto dall'art.2, cessa senza necessità di alcuna disdetta.
- 2) **Il locatore/conduttore**, nel rispetto di quanto previsto dal decreto ministeriale emanato il
16 gennaio 2017 ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/98 - di cui il presente tipo
di contratto costituisce l'allegato B e **dall'Accordo territoriale** tra le organizzazioni della
proprietà edilizia e dei conduttori, **che entrerà in vigore dalla data del deposito presso il
Comune di Genova**,
dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto:



An.I.A.G.
Piazza Colombo 1/A - Genova
cell. 347 3847624
Aderente CO.N.I.A.
E-mail: aniag.ge@virgilio.it



3) Il presente contratto è ricondotto alla durata prevista dall'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/98, in caso di inadempimento delle modalità di stipula previste dall' art. 2, commi 1, 2, 3, 4, 5 e 6 del decreto ministeriale emanato il 16 gennaio 2017, ex art. 4 comma 2 della legge 431/98.

4) Il canone di locazione complessivo, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale tra le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, che entrerà in vigore dalla data del deposito presso il Comune di Genova, è convenuto in Euro , importo che il conduttore si obbliga a corrispondere a mezzo di bonifico bancario, ovveroin rate eguali anticipate di Euro..... ciascuna.

5) A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di Euro , non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine del periodo di locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

6) Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato 12 al D.M. 16 gennaio 2017 emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/98, di cui il presente contratto costituisce l'allegato 7.

Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire - in sede di consuntivo - entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente. Sono interamente a carico del conduttore le spese relative ad ogni utenza (energia elettrica, gas, acqua, tassa rifiuti).

Per le spese di cui al presente articolo, il conduttore versa una quota di Euro..... contestualmente al versamento del canone, salvo conguaglio.

7) Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore.

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questo corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà.

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

8) Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge n. 392/78.

9) L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi:

Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, né in tutto né in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto. Per la successione nel contratto, si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404 del 1988.



Segretario Generale Regionale Liguria
STEFANO SALVETTI

S.U.N.I.A.
Via Milano 40/B 2 - GENOVA
Tel. 010 5940614
C.F. 80052810100

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
UNIONCASA
SEDE PROVINCIALE GENOVA



FEDER.CASA CONFASAL
VIA FIASSELLA 3/9
16121 GENOVA
Roberto Spadaro

10) E' facoltà del conduttore recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almenomesi prima.

11) Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno; si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Le parti danno atto, in relazione allo **stato dell'unità immobiliare**, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue:.....

12) Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

13) Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

14) Il conduttore - in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore in caso di inosservanza autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.

Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, ai sensi della normativa del d.lgs n.192/05, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.

15) Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione. Nel caso in cui il locatore intenda vendere o, in caso di recesso anticipato del conduttore, locare l'unità immobiliare, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi.

16) La Commissione di negoziazione paritetica, di cui all'art.6 del D.M. 16 gennaio 2017, emanato ai sensi dell'art.4, comma2 della legge 431/98, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore. L'operato della Commissione è disciplinato dal Regolamento allegato E al citato Decreto. La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali. La richiesta di attivazione della commissione non comporta oneri.

17) A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non



Segretario Generale Regionale Liguria
STEFANO SALVETTI

UNIONCAS
Via Milano, 40/B 2 - GENOVA
Tel. 010 5940614
C.F. 80052810100

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
UNIONCASA
SEDE PROVINCIALE GENOVA

[Handwritten signature]

FEDER.CASA CONFISAL
VIA FIASSELLA 3/9
16121 GENOVA
Abbonato, 50000

con atto scritto.

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (d.lgs n.196/03). Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché al D.M. 16 gennaio 2017 emanato in applicazione della legge n. 431/98 ed all'Accordo definito in sede locale.

Altre clausole:

- **il locatore opta/ non opta per il regime fiscale cedolare secca** ex art. 3 comma 11, d.lgs 23/2011, rinunciando all'aggiornamento del canone di locazione a qualsiasi titolo e riservandosi di comunicare al conduttore eventuali successive variazioni per gli adempimenti ed oneri conseguenti.

Letto, approvato e sottoscritto

Genova,

Il locatore

Aniag
Piazza Colombo 1/8A - Genova
cell. 347 3841624
Aderente CO.N.I.A.
E-mail: aniag.ge@virgilio.it

Il conduttore

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15 del presente contratto.

Il locatore

Il conduttore

SOTTOSCRIVONO IN SEGNO DELLA PRESTATATA ASSISTENZA

L'assistenza delle associazioni ed organizzazioni di categoria indicate nel presente contratto è stata espressamente richiesta dalle parti ed è prestata in base agli elementi indicati dalle stesse.

p. Associazione della proprietà

p. Associazione dei conduttori



Segretario Generale Regionale Liguria
STEFANO SALVETTI

CO.N.I.A.
Via Milano, 40/B 2 - GENOVA
Tel. 010 5940614
C.F. 80052810100

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
UNIONCASA
SEDE PROVINCIALE GENOVA



FEDER.CASA CONFASAL
VIA FIASSELLA 3/9
16121 GENOVA
Roberto Sorace

LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI

(legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 2)

Il Sig. nato a
 il residente a C.A.P.
 in via codice fiscale
 di seguito denominato **locatore**, assistito dal sindacato
 in persona di

An. C.A.C.
 Piazza Colombo 1/8 - Genova
 cell. 347.38.7094
 Aderente CO.N.I.A.
 E-mail: aniag.ge@virgilio.it

CONCEDE IN LOCAZIONE

ai Sig.ri

1) nato a il

residente in C.F.

2) nato a il

residente in C.F.

3) nato a il

residente in C.F.

4) nato a il

residente in C.F.

conduttori, assistiti dal Sindacato in persona di

l'unità immobiliare posta in C.A.P.

Via/Piazza N. Int. scala piano

così composta :

ammobiliata come da elenco a parte, sottoscritto dai contraenti.

ESTREMI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Sezione foglio particella sub cat/classe rendita

SICUREZZA IMPIANTI / CERTIFICATO DI COLLAUDO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA n. del consegnato
 ai conduttori, che dichiarano di aver ricevuto le debite informazioni.

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti:

1) Il contratto è stipulato per la durata di mesi, dal al

Alla prima scadenza il contratto si rinnova automaticamente per uguale periodo se il conduttore non comunica al locatore disdetta almeno un mese e non oltre tre mesi prima della data di scadenza del contratto.

2) Secondo quanto previsto dall'Accordo territoriale stipulato ai sensi dell'articolo 5, comma 3, della legge n. 431/98, tra le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, **che entrerà in vigore dalla data del deposito** presso il Comune di Genova, le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'immobile frequentando il corso di studi di presso l'Università di Genova.

FEDER.CASA CONFAL
 16121 GENOVA
 VIA FIASSELLA 3/9
 Roberto Solari



UNIONCASA
 Via Milano, 40/B 2 - GENOVA
 Tel. 010 5940614
 C.F. 80052810100

ASSOCIAZIONE NAZIONALE UNIONCASA
 SEDE PROVINCIALE GENOVA

OSCOA
 sindacato inquilini casa e territorio
 Segretario Generale Regionale
 STEFANO SANI VETI

3) Il **canone di locazione**, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale di cui all'articolo 2, è convenuto in **Euro**, importo che il conduttore si obbliga a corrispondere a mezzo di bonifico bancario, ovvero in rate eguali anticipate di **Euro**..... ciascuna, entro il 5 di ogni mese.

4) A **garanzia delle obbligazioni** assunte col presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di **Euro**, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine del periodo di locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

5) Per gli **oneri accessori** le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato 12 al D.M. 16 gennaio 2017 emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/98, di cui il presente contratto costituisce l'allegato 8.

Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire - in sede di consuntivo - entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate, abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

Sono interamente a carico del conduttore le spese relative ad ogni utenza (energia elettrica, gas, acqua, tassa rifiuti).

Per le spese di cui al presente articolo, il conduttore versa una quota di Euro..... contestualmente al versamento del canone, salvo conguaglio.

6) Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore.

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà.

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

7) Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge n. 392/78.

8) L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore.

Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, né in tutto né in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto

9) **E' facoltà del conduttore recedere dal contratto** per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno tre mesi prima. Tale facoltà è consentita anche ad uno o più dei conduttori firmatari ed in tal caso, dal mese dell'intervenuto recesso, la locazione prosegue nei confronti degli altri, ferma restando la solidarietà del conduttore recedente per i pregressi periodi di conduzione.

10) Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno; si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Le parti danno atto, in relazione allo **stato dell'unità immobiliare**, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue:.....

11) Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del



Segretario Generale Regionale Liguria
STEFANO SAI VETTI

ASSUNIA
Via Milano, 40/B 2 - GENOVA
Tel. 010 5940614
C.F. 80052810100

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
UNIONCASA
SEDE PROVINCIALE GENOVA

UNIONCASA
SEDE PROVINCIALE GENOVA

locatore. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

12) Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

13) Il conduttore - in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore in caso di inosservanza autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.

Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, ai sensi della normativa del d.lgs n.192/05, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.

14) Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione. Nel caso in cui il locatore intenda vendere o, in caso di recesso anticipato del conduttore, locare l'unità immobiliare, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi.

15) La Commissione di negoziazione paritetica, di cui all'art.6 del D.M. 16 gennaio 2017, emanato ai sensi dell'art.4, comma2 della legge 431/98, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore. L'operato della Commissione è disciplinato dal Regolamento allegato E al citato Decreto. La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali. La richiesta di attivazione della commissione non comporta oneri.

16) A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (d.lgs n.196/03). Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché al D.M. 16 gennaio 2017 emanato in applicazione della legge n. 431/98 ed all'Accordo definito in sede

locale. *Piazza Colombo 1/8 - Genova*

cell. 347 3841024

Aderente CO.N.I.A.

E-mail: aniag.ge@virgilio.it

Altre clausole:

Il locatore opta/non opta per il regime fiscale cedolare secca ex art. 3 comma 11, d.lgs 23/2011, rinunciando all'aggiornamento del canone di locazione a qualsiasi titolo e riservandosi di comunicare al conduttore eventuali successive variazioni per gli adempimenti ed oneri conseguenti.

FEDER.CASA CONFESAL

VIA FIASELLA 3/9

16121 GENOVA

Roberto Sotacchi



Segretario Generale Regionale Liguria
STEFANO SAI VETTI

CO.N.I.A.
Via Milano, 40/B 2 - GENOVA
Tel. 010 5940614
C.F. 80052810100

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
UNIONCASA
105 PROVINCIALE GENOVA



Letto, approvato e sottoscritto

Genova,

Il locatore

Il conduttore

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15 del presente contratto.

Il locatore

Il conduttore

SOTTOSCRIVONO IN SEGNO DELLA PRESTATATA ASSISTENZA

L'assistenza delle associazioni ed organizzazioni di categoria indicate nel presente contratto è stata espressamente richiesta dalle parti ed è prestata in base agli elementi indicati dalle stesse.

p. Associazione della proprietà

p. Associazione dei conduttori

An.I.A.G.
Piazza Colombo 1/A - Genova
cell. 347 38 1624
Aderente CON.I.A.
E-mail: aniag.ge@virgilio.it



FEDER.CASA CONFISAL
VIA FIASSELLA 3/9
16121 GENOVA

Roberta Sarsani

Sindacato Inquilini Casa e Territorio
Segretario Generale Regionale Liguria
STEFANO SALVETTI

S.U.N.I.A.
Via Milano, 40/B 2 - GENOVA
Tel. 010 5940614
C.F. 80052810100

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
UNIONCAS
SEDE PROVINCIALE GENOVA

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

L'organizzazione _____ in persona del _____
firmataria dell'Accordo territoriale per il Comune di Genova depositato in data _____

An.I.A.G.
Piazza Colombo 1/8 - Genova
cell. 347 38 1762
Aderente CON.I.A.
E-mail: anlag.ge@virgilio.it

PREMESSO CHE:

- La Sig.ra/Il Sig. _____ c.f. _____ residente in _____ Via _____ n. _____ nella qualità di locatore dell'immobile/porzione di immobile sito in Genova, Via _____ n. _____ 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 la Sig.ra/Il Sig. _____ c.f. _____ e con decorrenza dal _____,
 - ☐ 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 co. 8, art.2 co. 8 ed art.3 co.5 del D.M.16/01/2017, dichiarando, sotto la propria esclusiva responsabilità, i seguenti dati:

1. Superficie catastale dell'immobile / porzione dell'immobile locato (ai sensi dell'Accordo territoriale)

Appartamento/ Porzione	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	21

(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 zona _____ 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 rilasciate dal richiedente, che con la sottoscrizione del presente atto conferma la veridicità di quanto dichiarato, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali 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 co. 3 L. 431/98.

Genova, _____

Il Dichiarante
Sindacato Provinciale Casa e Territorio
Segretario Generale Regionale Liguria
STEFANO SALVETTI

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
UNIONCASA
SEDE PROVINCIALE GENOVA

FEDER.CASA CONF.SAL
Via Milano, 40/B 2 - GENOVA
p. l'Organizzazione (timbro e firma)
C.F. 80052810100
VIA FIASSELLA 3/9
16121 GENOVA
Roberto Saraceni



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

L'organizzazione _____ in persona del _____

L'organizzazione _____ in persona del _____

entrambe firmatarie dell'Accordo territoriale per il Comune di Genova depositato in data _____

An.I.A.C.
Piazza Colombo 1/8A - Genova
cell. 347 384 624
Aderente CO.N.I.A.
E-mail: aniaag.ge@virgilio.it

PREMESSO CHE:

- La Sig.ra/Il Sig. _____ c.f. _____ residente in _____ Via _____ n. _____ nella qualità di locatore dell'immobile/porzione di immobile sito in Genova, Via _____ n. _____ 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 la Sig.ra/Il Sig. _____ c.f. _____ e con decorrenza dal _____,

- ☐ 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 co. 8, art.2 co. 8 ed art.3 co. 5 del D.M.16/01/2017, dichiarando, sotto la propria esclusiva responsabilità, i seguenti dati:

- Superficie catastale dell'immobile / porzione dell'immobile locato (ai sensi dell'Accordo territoriale)

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

- 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	21

(contrassegnare gli elementi presenti)

- Canone di locazione stabilito contrattualmente € _____ annui

- Opzione cedolare secca ☐ SI ☐ NO

Accertato che l'immobile in oggetto è nella zona _____ 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 rilasciate dal richiedente, che con la sottoscrizione del presente atto confermano la veridicità di quanto dichiarato, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali 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 co. 3 L. 431/98.

Genova, _____

Il dichiarante

[Firma]

Unicasa
sindacato inquilini casa e territorio
Segretario Generale Regionale Liguria
STEFANO SAI VETTI

FEDER.CASA CONFASAL
VIA FIASSELLA 3/9
16121 GENOVA

[Firma]
p. l'Organizzazione (timbro e firma)

S.U.N.I.A.
Via Milano, 40/B 2 - GENOVA
Tel. 010 5940614
C.F. 80052810100

ASSOCIAZIONE NAZIONALE UNIONCASA
SEDE PROVINCIALE GENOVA

p. l'Organizzazione (timbro e firma)



An.I.A.G.
Piazza Colombo 1/8A - Genova
cell. 347 3541624
Aderente CO.N.I.A.
E-mail: aniag.ge@virgilio.it

Allegato 11

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 _____ via/piazza _____ n. _____, sc. _____, int. _____, cap _____,
mail / mail (pec) _____, telefono _____, cellulare _____,
conduttore/locatore di immobile sito all'indirizzo di residenza sopra indicato, ovvero in _____
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 _____ via/piazza _____
n. _____, sc. _____, int. _____, cap _____, al canone mensile di Euro _____

avendo interesse ad avviare la procedura prevista dall'articolodel 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 _____

e fa presente quanto segue (da descrivere obbligatoriamente):



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 quanto previsto dagli artt. 6, 7 e 8
del citato Regolamento.

Ai fini della comunicazione al locatore/conduttore della presente istanza si indica l'indirizzo di cui alla premessa,
ovvero _____

Autorizzo/non autorizzo a recapitarmi le successive comunicazioni alla mail pec sopra indicata.

li _____
Firma _____
UNIONCASA
SEDE PROVINCIALE GENOVA

FEDER.CASA CONFSA
VIA FIASSELLA 3/9
16121 GENOVA
Roberto Saccan

S.U.N.I.A.
Via Milano, 40/B2 - GENOVA
Tel. 010 5940614
C.F. 80052810100



Segretario Generale Regionale Liguria
STEFANO SAI VETTI



Allegato 12

An.I.A.G.
Piazza Colombo 1/84 - Genova
cell. 347 384 724
Aderente CO.NI.A.
E-mail: anag.ge@virgilio.it

TABELLA ONERI ACCESSORI RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE

ASCENSORE

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

AUTOCLAVE

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

IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO, DI VIDEOSORVEGLIANZA E SPECIALI

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

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

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

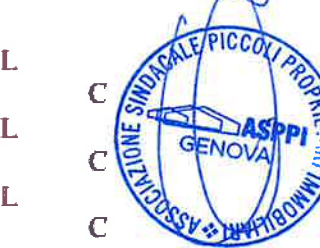
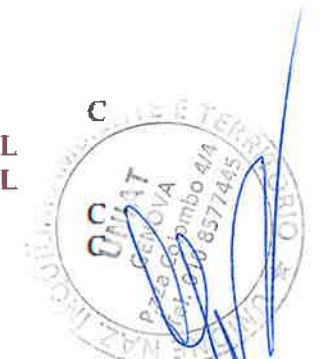
L
L

L
L

L
C
L
C
L
C
L
C
L
C

L
L

C
C
C
C



FEDER.CASA CONFASAL
VIA FIASSELLA 3/9
16121 GENOVA

Roberto Savarini

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
UNIONCASA
SEDE PROVINCIALE GENOVA

Via Milano, 40/B 2 - GENOVA

Tel. 010 5940614

C.F. 80052810100



Segretario Generale Regionale Ligu.
STEFANO SAI VETI



An.I.A.P.G.
Piazza Colombo 1/A - Genova
cell. 347 3441624
Aderente CO.N.I.A.
E-mail: aniag.ge@virgilio.it

IMPIANTI SPORTIVI

Installazione e manutenzione straordinaria

Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari ecc.)

Consumo di acqua per pulizia e depurazione; acquisto di materiale per la manutenzione ordinaria (es.: terra rossa)

IMPIANTO ANTINCENDIO

Installazione e sostituzione dell'impianto

Acquisti degli estintori

Manutenzione ordinaria

Ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi

IMPIANTO TELEVISIVO CENTRALIZZATO E DI RICEZIONE DATI INFORMATIVI

Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo o satellitare

Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo o satellitare

PARTI COMUNI

Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico

Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico

Manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari

Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastrici solari

Manutenzione straordinaria della rete di fognatura

Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disotturazione dei condotti e pozzetti

Sostituzione di marmi, corrimano, ringhiere

Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni

Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni

Installazione e sostituzione di serrature

Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati

Installazione di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo

Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo

Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile

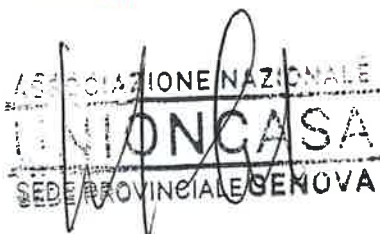
Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali

PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO

Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti

Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti

Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario



ANIPG

Via Milano 40/B 2 - GENOVA

Tel. 010 5940614

C.F. 80052810100



segretario Generale Regionale Liguria
STEFANO SALVETTI

FEDER.CASA CONF.SAL
VIA FIASSELLA 3/9
16121 GENOVA
Roberto Sordani



An.I.A.G.
Piazza Colombo 1/8A - Genova
cell. 347 3841624
Aderente CO.N.I.A.
E-mail: aniag.ge@virgilio.it

Rifacimento di chiavi e serrature
Tinteggiatura di pareti
Sostituzione di vetri
Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità del cavo,
dell'impianto citofonico e videocitofonico e dell'impianto individuale
di videosorveglianza, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque
altro genere di dato informativo anche via cavo e satellitare

C
C
C

Verniciatura di opere in legno e metallo
Manutenzione ordinaria dell'impianto di riscaldamento e condizionamento
Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento e condizionamento



PORTIERATO

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

L10% C90%
C
L10% C90%
L10% C90%
L

PULIZIA

Spese per l'assunzione dell'addetto
Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali
e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi,
ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.
Spese per il conferimento dell'appalto a ditta
Spese per le pulizie appaltate a ditta
Materiale per le pulizie
Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia
Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia
Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie
Disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti
Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva
Acquisto di bidoni, trespolti e contenitori
Sacchi per la preraccolta dei rifiuti



L
C
C
C
L

SGOMBERO NEVE

Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso



LEGENDA

L = locatore
C = conduttore

FEDER.CASA CONF.SAL
VIA FIASSELLA 3/9
16121 GENOVA

Roberta Saraceno



CO.N.I.A.
Via Milano, 40/B 2 - GENOVA
Tel. 010 5940614
C.F. 80052810100



Sindacato di piccoli case e territorio
Segretario Generale Regionale Liguria
STEFANO SAI VETTI