

26 DIC 2017

L'ADDETTO

### Accordo per il territorio del Comune di Genova

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

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

per la proprietà edilizia:

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

Per le associazioni dei conduttori :

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

#### PREMESSO

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

Roberta Saracino

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

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

## TITOLO A) CONTRATTI AGEVOLATI

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Ove le parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a tre anni, ferma restando la durata della eventuale proroga di anni due alla prima scadenza (art.2 comma 5 L.431/98),le fasce di oscillazione di cui all'allegato n°1 subiranno un incremento nei valori minimi e massimi del 2% per durata di 4 anni , del 4% per durata di 5 anni e del 6% per durata di 6 anni; detto incremento potrà essere cumulato con quello di cui al comma precedente. Per durate contrattuali superiori ai quattro anni (5+2; 6+2) non saranno dovuti gli interessi sul deposito cauzionale ove esistente.
10. Sulla base della presenza nell'immobile oggetto della locazione, degli elementi oggettivi di cui all'allegato n° **3 (oppure 4,5,6, se applicabili)** sarà individuata la collocazione nella sottofascia di competenza, conseguentemente le parti contraenti, assistite a loro richiesta dalle rispettive organizzazioni sindacali, concorderanno liberamente il canone contrattuale entro i limiti della sottofascia come sopra identificata . In ogni caso l'importo del canone non potrà eccedere il valore massimo della sottofascia mentre è consentita la determinazione di un valore inferiore al minimo della sottofascia e comunque non inferiore al limite minimo assoluto dell'intera fascia di oscillazione.
11. Per gli immobili di cui all'articolo 1 comma 2 lettera "a" della legge 431/98 ,soggetti ai vincoli di cui alla Legge 1089 del 01/06/1939 o inclusi nelle categorie catastali A/1,A/8 ed A/9, le fasce di oscillazione di

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

## **TITOLO B) CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI**

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

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

1. Ai fini dell'art.2 comma 2 del D.M. 16 gennaio 2017, le organizzazioni stipulanti convengono che nella conclusione di contratti transitori ai sensi dell'art. 5 comma 1 della Legge 431/98 le parti contraenti definiranno il canone effettivo all'interno dei valori minimo e massimo stabiliti con riferimento alle tre sottofasce di oscillazione previste per i contratti di cui all'art.2 comma 3 L.431/98 come qui disciplinati dalle clausole del TITOLO A del presente accordo, clausole da aversi integralmente qui richiamate, con esclusione del punto 9 del titolo precedente fatte salve le integrazioni sotto riportate.
2. In base al disposto di cui all'art.2 comma 2 del D.M. 16 gennaio 2017, i valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione per aree omogenee ai fini della definizione dei canoni di locazione (allegato 1) possono essere aumentati del **10% (dieci per cento)**. Qualora si tratti di unità immobiliare

arredata e venga quindi applicato l'aumento del 12% o del 6% previsto in tale ipotesi dal presente accordo, i valori minimi e massimi potranno subire un aumento cumulativo non superiore al **16% (sedici per cento)** complessivo.

3. Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento determinato come sopra indicato, sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata anche considerando parti, accessori e servizi condivisi, in ogni caso la somma dei canoni delle diverse porzioni non potrà superare il totale del canone calcolato per l'intero immobile
4. Per i contratti in epigrafe vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento delle esigenze rispettivamente di proprietari e conduttori:

Fattispecie di esigenze dei proprietari:

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

Fattispecie di esigenze del conduttore:

- ~ Contratto di lavoro a tempo determinato in comune diverso da quello di residenza
  - ~ Previsione di trasferimento per ragioni di lavoro
  - ~ Trasferimento temporaneo della sede lavorativa
  - ~ Necessità di cure per sé od i propri familiari in luogo diverso dalla propria residenza.
  - ~ Acquisto, assegnazione o locazione di abitazione che si renda disponibile entro il periodo di durata del contratto.
  - ~ Esecuzione di opere che rendano temporaneamente inutilizzabile la propria abitazione.
  - ~ Separazione o divorzio
  - ~ Qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicato nel contratto.
5. In applicazione dell'art.2 comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017, le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie difficilmente documentabili, sono assistite bilateralmente dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, firmatarie del presente accordo, della cui assistenza si darà atto nel contratto eventualmente sottoscritto tra le parti, di tali fattispecie sarà data comunicazione alle altre associazioni firmatarie fatte salve le norme di cui al D.lgs.30/06/03 e seg. (tutela della privacy).
  6. Per la stipula dei contratti di cui al presente titolo è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze anche in capo ad una sola delle parti contraenti, le esigenze di transitorietà dovranno essere provate con apposita documentazione da allegare al contratto.
  7. L'Attestazione prevista dall'art.1 comma 8 del D.M. 16 gennaio 2017 sarà rilasciata alla parte o all'autorità richiedente, dalle organizzazioni della proprietà edilizia e/o dei conduttori, firmatarie del presente accordo preferibilmente in forma congiunta. Le modalità relative sono riportate nel

regolamento sottoscritto dalle predette organizzazioni contestualmente al presente testo e ad esso allegato (all.15).

8. I contratti di cui al presente accordo saranno stipulati usando il modello allegato "B" al citato Decreto Ministeriale 16 gennaio 2017 che viene qui riportato (All.13) allegando le relative "schede tecniche" compilate (All.7 o 8). Nei contratti stipulati con l'assistenza di una o più Associazioni firmatarie il suddetto modello sarà completato con il timbro e la firma degli incaricati della/e associazioni stesse, sollevando così i contraenti dagli obblighi di attestazione di cui all'art.2 comma 8 del D.M. 16/01/2017.

### TITOLO C)

#### CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI

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

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

1. Ai fini dell'art.3 comma 1 del D.M. 16 gennaio 2017, le organizzazioni stipulanti convengono che nella conclusione di contratti transitori per studenti universitari ai sensi dell'art. 5 comma 2 della Legge 431/98 le parti contraenti definiranno il canone effettivo all'interno dei valori minimo e massimo stabiliti con riferimento alle tre sottofasce di oscillazione previste per i contratti di cui all'art.2 comma 3 L.431/98 come qui disciplinati dalle clausole del **TITOLO A** del presente accordo, clausole da aversi integralmente qui richiamate, con esclusione del punto 9 del titolo precedente fatte salve le integrazioni sotto riportate.
2. I contratti transitori per studenti universitari sono utilizzabili qualora il/i conduttore/i sia/siano iscritti ad un corso di laurea o di formazione post laurea quali master, dottorati, specializzazioni o perfezionamenti, in un comune diverso da quello di residenza. Tali contratti possono essere sottoscritti dal singolo studente o da gruppi di studenti.
3. I contratti in oggetto hanno durata da sei mesi a tre anni, rinnovabili alla prima scadenza salvo disdetta del conduttore da comunicarsi almeno un mese e non oltre tre mesi prima.
4. In base al disposto di cui all'art.3 comma 2 del D.M. 16 gennaio 2017, i valori minimi e massimi di canone applicabili sono quelli stabiliti per le fasce di oscillazione per aree omogenee del presente accordo (All. 1). Qualora si tratti di unità immobiliare arredata verrà applicato l'aumento del **12%(dodici percento)** previsto in tale ipotesi dal presente accordo.
5. Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento determinato come sopra indicato, sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata anche considerando parti, accessori e servizi condivisi. In ogni caso la somma dei canoni delle diverse porzioni non potrà superare il totale del canone calcolato per l'intero immobile.
6. L'Attestazione prevista dall'art.1 comma 8 del D.M. 16 gennaio 2017 sarà rilasciata alla parte o all'autorità richiedente, dalle organizzazioni della proprietà edilizia e/o dei conduttori, firmatarie del presente accordo preferibilmente in forma congiunta. Le modalità relative sono riportate nel regolamento sottoscritto dalle predette organizzazioni contestualmente al presente testo (all.15).
7. I contratti di cui al presente accordo saranno stipulati usando il modello allegato "C" al citato Decreto Ministeriale 16 gennaio 2017 che viene qui riportato (All.14) allegando la relativa "scheda tecnica" debitamente compilata (All.9). Nei contratti stipulati con l'assistenza di una o più Associazioni firmatarie

il suddetto modello sarà completato con il timbro e la firma degli incaricati della/e associazioni stesse, sollevando così i contraenti dagli obblighi di attestazione di cui all'art.3 comma 5 del D.M. 16/01/2017.

#### TITOLO D)

##### CANONE DELL'ALLOGGIO SOCIALE

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

#### TITOLO E)

##### ONERI ACCESSORI

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

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

#### TITOLO F)

##### COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE

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

#### TITOLO G)

##### DECORRENZA RINNOVO ED AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO

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

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

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

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

Altre organizzazioni, della proprietà edilizia e dei conduttori , potranno aderire successivamente al presente accordo purché documentino ,all'Amministrazione Comunale ed alle Associazioni qui sottoscrittrici, il possesso , già al momento del deposito in Comune dello stesso, dei requisiti oggettivi di rappresentatività sia



Roberta Sotoca

a livello nazionale che locale ed in particolare di aver svolto attività rappresentativa nella stipula di contratti di locazione concordati in forza dei precedenti accordi ex L.431/98.

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

ALLEGATI :

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

Letto approvato e sottoscritto:

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

(Vincenzo Nasini)

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

(Marco Evangelisti)

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

(Valentina Pierobon)

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

(Nerio Marino)

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

(Giovanni Avanzolini)

p. Feder.Casa CONFISAL Sindacato Inquilini

(Roberta Saraceno)

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

(Stefano Salvetti)

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

(Calogero Pepe)

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

(Antonio Donati)



Genova li 5 Dicembre 2017

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

Comune di Genova accordo territoriale 2017 valori in €mq annui

All.1

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

S.U.N.I.A.  
Via Balbi, 29/3  
Tel. 010.5960414  
GENOVA

UNIAI  
GENOVA  
P.zza Colombo 4/6  
Tel. 010 595865

Associazione  
P.zza  
Tel. 010 5  
165

A.S.P.P.I.  
GENOVA

Roberto Saraceno

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



Allegato 2

D.P.R. 23/03/1998 Allegato  
**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 unita' 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 25 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 unita' 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 unita' immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale e' 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 unita' 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 unita' immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, (uso pubblico) la superficie di queste pertinenze e' computata nella misura del 10 per cento;

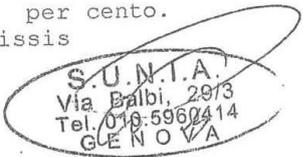
d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unita' immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unita' 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 unita' immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P (uso pubblico) dette pertinenze non sono computate.

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

3. Omissis

*[Handwritten signature]*

A.S.P.P.I.  
GENOVA  
*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signatures and notes]*

**ALLEGATO 3**

LOGO ASSOCIAZIONE  
NOME ASSOCIAZIONE

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

Immobile sito in \_\_\_\_\_  
 Circostrizione \_\_\_\_\_ Area omogenea \_\_\_\_\_  
 Elementi caratteristici (vedi tabella) n° \_\_\_\_\_ Collocazione in sottofascia \_\_\_\_\_  
 Valore annuo in mq utili: \_\_\_\_\_ Minimo \_\_\_\_\_ Massimo \_\_\_\_\_  
**Mq**

**CANONE ANNUO:**                      **Minimo Euro**                      **Massimo Euro**  
**CANONE MENSILE:**                      **Minimo Euro**                      **Massimo Euro**

**TABELLA DEGLI ELEMENTI CARATTERISTICI DI RIFERIMENTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI ABITATIVE.**

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

A.S.P.P.I. GENOVA

Il locatore \_\_\_\_\_ Il conduttore \_\_\_\_\_

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

Il Locatore \_\_\_\_\_ Il Conduttore \_\_\_\_\_

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

**ATTENZIONE:**

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

**SUNIA**  
 Via Balbi, 29/3  
 Tel. 010.5960414  
 GENOVA

**ALLEGATO 4**

LOGO ASSOCIAZIONE  
NOME ASSOCIAZIONE

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

Immobile sito in	Area omogenea
Circoscrizione	Collocazione in sottofascia
Elementi caratteristici (vedi tabella) n°	Minimo Massimo
Valore annuo in mq utili:	Minimo ..... Massimo .....
Maggiorazione arredato (+ 12 o 6 %)	

**Mq**

<b>CANONE ANNUO:</b>	<b>Minimo Euro</b>	<b>Massimo Euro</b>
<b>CANONE MENSILE:</b>	<b>Minimo Euro</b>	<b>Massimo Euro</b>

**TABELLA DEGLI ELEMENTI CARATTERISTICI DI RIFERIMENTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI ABITATIVE.**

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

A.S.P.P.I  
GENOVA

Il locatore \_\_\_\_\_ Il conduttore \_\_\_\_\_

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

Il Locatore \_\_\_\_\_ Il Conduttore \_\_\_\_\_

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

**ATTENZIONE:**

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

S.U.N.I.A.  
Via Balbi, 29/3  
Tel. 010.596041  
GENOVA

**LOGO ASSOCIAZIONE**

**Scheda per la determinazione del canone di contratti agevolati (art.2 comma 3 legge 431/98 e D.M.16/01/2017)**  
**LOCAZIONE DI PORZIONE DI IMMOBILE.**

Immobile sito in \_\_\_\_\_ Area omogenea \_\_\_\_\_  
 Circostrizione \_\_\_\_\_ Collocazione in sottofascia \_\_\_\_\_  
 Elementi caratteristici (vedi tabella) n° \_\_\_\_\_ Minimo \_\_\_\_\_ Massimo \_\_\_\_\_  
 Valore annuo in mq utili: \_\_\_\_\_  
**Mq .TOTALI .....**      **1)Mq.Porzione locata .....**      **2)Mq.quota parti comuni .....**  
**Mq.(1+2) tot.locato .....**  
**CANONE ANNUO : \*\***      **Minimo Euro**      **Massimo Euro**  
**CANONE MENSILE: \*\***      **Minimo Euro**      **Massimo Euro**

**TABELLA DEGLI ELEMENTI CARATTERISTICI DI RIFERIMENTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI ABITATIVE.**

1.	impianto di ascensore ( la caratteristica si intende comunque presente per alloggi ubicati non oltre il primo piano; *
2.	impianto di riscaldamento centralizzato o autonomo a piastre radianti; *
3.	impianto di condizionamento;
4.	servizi igienico con doccia o vasca da bagno; *
5.	poggiolo (con profondità minima di ml.0,80) o terrazzo o giardino pertinenziale ( con superficie almeno mq10.)
6.	doppi servizi igienici;
7.	Doppi vetri ad almeno il 90% delle finestre e/o porta blindata
8.	cantina e/o soffitta;
9.	servizio di portineria;
10.	area a verde di uso comune di superficie almeno pari al triplo della superficie coperta del Immobile principale in cui è situato l'appartamento oggetto della locazione.
11.	uno o più impianto sportivo di uso comune
12.	spazio scoperto condominiale per posteggio di uso comune ( in numero pari ad almo 50% delle unità immobiliari del condominio);
13.	box pertinenziale e/o posto auto esclusivo;
14.	Classe energetica (da certificazione API) da A sino a D comprese
15.	edificio ultimato da non oltre 10 anni
16.	Edificio oggetto di integrale ristrutturazione, come da legge 457/78, art. 31 lettera c, ultimato da non oltre 10 anni.
17.	Intervento di manutenzione straordinaria del fabbricato, secondo la definizione della legge 457/78- art.31 lettera b, ultimato da non oltre 5 anni
18.	Ristrutturazione interna ultimata da non oltre 5 anni (come definita dalla legge 457/78- art. 31 lettera b).
19.	esposizione a levante/mezzogiorno o mezzogiorno/ponente di almeno la metà dei vani, esclusi i servizi
20.	vista mare da almeno due finestre

*[Handwritten signature]*

A.S.P.P.I.  
 GENOVA  
 [Stamp]

Il locatore \_\_\_\_\_ Il conduttore \_\_\_\_\_

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

Il Locatore \_\_\_\_\_ Il Conduttore \_\_\_\_\_

- \* almeno due caratteristiche di cui ai punti 1,2 e 4 per l'accesso alla sottofascia intermedia
- \*\* riferito alla porzione locata

**ATTENZIONE:**

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

**S.U.N.I.A.**  
 Via Balbo 29/3  
 Tel. 010.5960494  
 GENOVA

**UNIAPI**  
 GENOVA  
 P.zza Colombo 4/6  
 Tel. 010.585865

[Circular Stamp: Circolo Interprofessionale per la Promozione Immobiliare di Genova - Tel. 010.5960494]

*[Handwritten signature]*

Associa \_\_\_\_\_  
 Tel. 010. \_\_\_\_\_

Scheda per la determinazione del canone di contratti agevolati (art.2 comma 3 legge 431/98 e D.M.16/01/2017)  
LOCAZIONE DI PORZIONE DI IMMOBILE ARREDATO

Immobile sito in \_\_\_\_\_  
 Circoscrizione \_\_\_\_\_ Area omogenea \_\_\_\_\_  
 Elementi caratteristici (vedi tabella) n° \_\_\_\_\_ Collocazione in sottofascia \_\_\_\_\_  
 Valore annuo in mq utili: \_\_\_\_\_ Minimo \_\_\_\_\_ Massimo \_\_\_\_\_  
 Maggiorazione arredato (+ 12 o 6 %) \_\_\_\_\_ Minimo ..... Massimo .....  
 Mq .TOTALI ..... 1)Mq.Porzione locata ..... 2)Mq.quota parti comuni .....

Mq.(1+2) tot.locato .....

**CANONE ANNUO : \*\***      **Minimo Euro**      **Massimo Euro**

**CANONE MENSILE: \*\***      **Minimo Euro**      **Massimo Euro**

**TABELLA DEGLI ELEMENTI CARATTERISTICI DI RIFERIMENTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI ABITATIVE.**

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

A.S.P.P.I. GENOVA

Il locatore \_\_\_\_\_ Il conduttore \_\_\_\_\_

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

Il Locatore \_\_\_\_\_ Il Conduttore \_\_\_\_\_

\* almeno due caratteristiche di cui ai punti 1,2 e 4 per l'accesso alla sottofascia intermedia  
 \*\* riferito alla porzione locata

**ATTENZIONE:**

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

**S.U.N.I.A.**  
 Via Balbi, 29/3  
 Tel. 010.5960414  
 GENOVA

UNIONE MANTOVANA  
 GENOVA  
 P.zza Colombo 2  
 Tel. 010.595865

**LOGO ASSOCIAZIONE**  
**NOME ASSOCIAZIONE**

AII.7

**Scheda per la determinazione del canone di contratti agevolati (art.5 comma 1 L.431/98 e art.2 D.M.16/01/2017)**  
**LOCAZIONE TRANSITORIA DI IMMOBILE.**

Immobile sito in \_\_\_\_\_  
Circoscrizione \_\_\_\_\_ Area omogenea \_\_\_\_\_  
Elementi caratteristici (vedi tabella) n° \_\_\_\_\_ Collocazione in sottofascia \_\_\_\_\_  
Valore annuo in mq utili: \_\_\_\_\_ Minimo \_\_\_\_\_ Massimo \_\_\_\_\_  
Maggiorazione "transitorio"(max+10%) \_\_\_\_\_ Minimo ..... Massimo .....

**Mq .TOTALI .....**

**CANONE ANNUO :**            **Minimo Euro**            **Massimo Euro**  
**CANONE MENSILE:**        **Minimo Euro**            **Massimo Euro**

**TABELLA DEGLI ELEMENTI CARATTERISTICI DI RIFERIMENTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI ABITATIVE.**

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

Il locatore \_\_\_\_\_ Il conduttore \_\_\_\_\_

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

Il Locatore \_\_\_\_\_ Il Conduttore \_\_\_\_\_

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

**ATTENZIONE:**

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

N.J.A.  
Via 29/3  
5960414  
O.V.A.

UNIONE NAZIONALE INQUILINI  
GENOVA  
P.zza Colombo 41/5  
Telefono 865865

A.S.P.P.I.  
GENOVA

LOGO ASSOCIAZIONE  
NOME ASSOCIAZIONE

All.8

Scheda per la determinazione del canone di contratti agevolati (art.5 comma 1 L.431/98 e art.2 D.M.16/01/2017)  
**LOCAZIONE TRANSITORIA DI PORZIONE DI IMMOBILE.**

Immobile sito in \_\_\_\_\_  
Circoscrizione \_\_\_\_\_ Area omogenea \_\_\_\_\_  
Elementi caratteristici (vedi tabella) n° \_\_\_\_\_ Collocazione in sottofascia \_\_\_\_\_  
Valore annuo in mq utili: \_\_\_\_\_ Minimo \_\_\_\_\_ Massimo \_\_\_\_\_  
Maggiorazione "transitorio"(max+10%) \_\_\_\_\_ Minimo ..... Massimo .....  
Mq .TOTALI ..... 1)Mq.Porzione locata ..... 2)Mq.quota parti comuni .....

Mq.(1+2) tot.locato .....

**CANONE ANNUO** : \*\* Minimo Euro \_\_\_\_\_ Massimo Euro \_\_\_\_\_

**CANONE MENSILE** : \*\* Minimo Euro \_\_\_\_\_ Massimo Euro \_\_\_\_\_

**TABELLA DEGLI ELEMENTI CARATTERISTICI DI RIFERIMENTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI ABITATIVE.**

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

Il locatore \_\_\_\_\_ Il conduttore \_\_\_\_\_

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

Il Locatore \_\_\_\_\_ Il Conduttore \_\_\_\_\_

- \* almeno due caratteristiche di cui ai punti 1,2 e 4 per l'accesso alla sottofascia intermedia
- \*\* riferito alla porzione locata

**ATTENZIONE:**

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

Stampa circolare con dati: GENOVA, 11/03/2014, 11/03/2014, GENOVA

Stampa circolare: UNIAT GENOVA, Piazza Colombini, Tel. 010 543645

Stampa circolare: COMUNE DI GENOVA, 11/03/2014

GENOVA

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

LOGO ASSOCIAZIONE  
NOME ASSOCIAZIONE

AII.9

Scheda per la determinazione del canone di contratti agevolati (art.5 comma2 e 31 L.431/98 e art 32 D.M.16/01/2017)  
LOCAZIONE TRANSITORIA PER STUDENTI UNIVERSITARI // DI PORZIONE DI IMMOBILE.

Immobile sito in \_\_\_\_\_  
Circoscrizione \_\_\_\_\_ Area omogenea \_\_\_\_\_  
Elementi caratteristici (vedi tabella) n° \_\_\_\_\_ Collocazione in sottofascia \_\_\_\_\_  
Valore annuo in mq utili: Minimo \_\_\_\_\_ Massimo \_\_\_\_\_  
Maggiorazione "transitorio" (max+10%) Minimo ..... Massimo .....

Mq .TOTALI ..... 1)Mq.Porzione locata ..... 2)Mq.quota parti comuni .....

Mq.(1+2) tot.locato .....

CANONE ANNUO : \*\* Minimo Euro Massimo Euro

CANONE MENSILE: \*\* Minimo Euro Massimo Euro

TABELLA DEGLI ELEMENTI CARATTERISTICI DI RIFERIMENTO DELLE UNITA'  
IMMOBILIARI ABITATIVE.

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

A.S.P.P.I.  
GENOVA

Il locatore \_\_\_\_\_ Il conduttore \_\_\_\_\_

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

Il Locatore \_\_\_\_\_ Il Conduttore \_\_\_\_\_

- \* almeno due caratteristiche di cui ai punti 1,2 e 4 per l'accesso alla sottofascia intermedia
- \*\* riferito alla porzione locata

ATTENZIONE:

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

S.U.N.I.A.  
Via Galbi, 29/3  
Tel. 010 5960414  
GENOVA

UNIONE NAZIONALE INQUINTA  
GENOVA  
P.zza Colombo 46  
Tel. 010 585946  
Associaz.  
010 5...  
16...



Handwritten signature and date.



**ATTESTAZIONE BILATERALE DI RISPONDEZZA EX D.M. 16/01/2017** **All.11**

L'organizzazione ..... ,nella persona di .....

E

L'organizzazione ..... ,nella persona di .....

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

**PREMESSO CHE :**

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

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

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

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

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

(contrassegnare gli elementi presenti)

3. Canone di locazione stabilito contrattualmente € annui .....

4. Opzione cedolare secca

<b>SI</b>	<b>NO</b>
-----------	-----------

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

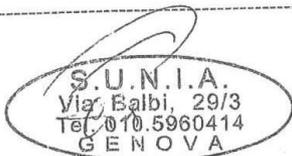
Tutto ciò premesso le scriventi Organizzazioni ..... , ..... come sopra rappresentate, sulla  
base degli elementi oggettivi e delle informazioni rilasciati dal richiedente ,che con la sottoscrizione del presente atto conferma  
la veridicità di quanto dichiarato; anche ai fini dell'ottenimento di eventuale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

**ATTESTANO**

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

Genova li .....

Il dichiarante



p.l'Organizzazione (timbro e firma)

p.l'Organizzazione (timbro e firma)

Associaz...

Tel. 010...

*[Handwritten signature]*

A.S.P.P.I.  
GENOVA

*[Handwritten signature]*

**ALLEGATO 12**

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

Il/La sig./soc. (1) ..... di seguito denominato/a locatore (assistito/a da (2) ..... in persona di ..... ) concede in locazione al/ alla sig. (1) ..... di seguito denominato/a conduttore, identificato/ a mediante (3) ..... (assistito/a da (2) ..... in persona di ..... ), che accetta, per sé e suoi aventi causa,

A) l'unità immobiliare posta in ..... via ..... n. .... piano ..... scala ..... int. .... composta di n. .... vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc. ) ..... non ammobiliata / ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

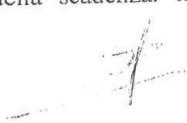
B) una porzione dell'unità immobiliare posta in ..... via ..... n. .... piano ..... scala ..... int. .... composta di n. .... vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) il cui utilizzo è regolato nel seguente modo (5) ..... non ammobiliata / ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

- a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare : .....
- b) prestazione energetica:.....
- c) sicurezza impianti .....
- d) tabelle millesimali: proprietà ..... riscaldamento ..... acqua ..... altre .....

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

**Articolo 1**  
(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di ..... anni (6), dal ..... al ..... , e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, 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 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

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire 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 rendiconto dell'anno precedente (11). Per le spese di cui al presente articolo, il conduttore versa una quota.....(12) di euro....., salvo conguaglio.

#### **Articolo 5**

*(Spese di bollo e di registrazione)*

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 documentata comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del Condominio ai sensi dell'art. 13 Legge 431/98.

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo. (13)

#### **Articolo 6**

*(Pagamento)*

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'articolo 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

#### **Articolo 7**

*(Uso)*

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.

#### **Articolo 8**

*(Recesso del conduttore)*

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

#### **Articolo 9**

*(Consegna)*

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.



Roberto Sorace

Canone



l'unità immobiliare, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:

**Articolo 14**

*(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)*

La Commissione di negoziazione paritetica, di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, 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.

**Articolo 15**

*(Varie)*

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 alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all'Accordo definito in sede locale.

Altre clausole: .....

Letto, approvato e sottoscritto

..... li, .....

Il locatore .....

Il conduttore .....

A mente degli articoli 1341 e 1342 del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 3 (*Deposito cauzionale e altre forme di garanzia*), 4 (*Oneri accessori*), 6 (*Pagamento*), 9 (*Consegna*), 10 (*Modifiche e danni*), 12 (*Impianti*), 13 (*Accesso*), 14 (*Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale*) e 15 (*Varie*) del presente contratto.

Il locatore .....

Il conduttore .....

A.S.P.P.

GENOVA

*Carla*



*Roberto Sorace*



*[Signature]*

*[Signature]*

**LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA**

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

Il/La sig./soc. (1) ..... di seguito denominato/a locatore (assistito/a da (2) ..... in persona di ..... ) concede in locazione al/ alla sig. (1) ..... di seguito denominato/ a conduttore, identificato/ a mediante (3) ..... (assistito/ a da (2) ..... in persona di ..... ), che accetta, per sé e suoi aventi causa,

A) l'unità immobiliare posta in ..... via ..... n. ...., piano ..... scala ..... int. .... composta di n. .... vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: solaio, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc. ) non ammobiliata/ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

B) una porzione dell'unità immobiliare posta in ..... via ..... n. .... piano ..... scala ..... int. .... composta di n. .... vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: solaio, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc. ) il cui utilizzo è regolato nel seguente modo (5) : ..... non ammobiliata/ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

- a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare : .....
- b) prestazione energetica:.....
- c) sicurezza impianti .....
- d) tabelle millesimali: proprietà ..... riscaldamento ..... acqua ..... altre .....

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

**Articolo 1**

(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di ..... mesi/giorni (6), dal ..... al ....., allorché, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2 cessa senza bisogno di alcuna disdetta.

**Articolo 2**

(Esigenza del locatore/conduttore) (4)

A) Il locatore/conduttore, nel rispetto di quanto previsto dal decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato 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 ..... depositato il ..... presso il Comune di ....., ovvero dall'Accordo integrativo sottoscritto tra ..... in data..... (7) dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto..... e che documenta allegando .....

B) Ai sensi di quanto previsto dall'art. 2 comma 6 del decreto Ministero delle Infrastrutture e Trasporti, ex art. 4 comma 2 Legge 431/98, e dall'Accordo Territoriale tra..... depositato il ..... presso il Comune di ..... ovvero dall'Accordo integrativo sottoscritto tra ..... in data..... (7), le parti concordano, assistite con il supporto, quanto al locatore da .... in persona di ..... e quanto al conduttore da ..... in persona di ..... che la presente locazione ha natura transitoria per il seguente motivo.....

(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

**Articolo 3**

(Inadempimento delle modalità di stipula)

Il presente contratto è ricondotto alla durata prevista dall'Art. 2, comma 1, della legge n. 431/98, nel caso di inadempimento delle modalità di stipula del contratto previste dall'art. 2 commi 1, 2, 4, 5 e 6 del decreto dei Ministri delle Infrastrutture e dell'Economia e delle Finanze ex art. 4 comma 2 della legge 431/98.

In ogni caso, ove il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla scadenza dichiarando di volerlo adibire ad un uso determinato e non lo adibisca senza giustificato motivo, nel termine di sei mesi dalla data in cui ha riacquisito la detta disponibilità, a tale uso, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle condizioni di cui all'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/98 o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

*(Handwritten signatures and initials)*

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.

#### Articolo 10

(Recesso del conduttore)

Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno ..... prima.

(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

#### Articolo 11

(Consegna)

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:...../ di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna. (4)

#### Articolo 12

(Modifiche e danni)

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.

#### Articolo 13

(Assemblee)

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.

(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

#### Articolo 14

(Impianti)

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.

(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

#### Articolo 15

(Accesso)

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 locare l'unità immobiliare, in caso di recesso anticipato del conduttore, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità: ..... (4).

(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

#### Articolo 16

(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

La Commissione di negoziazione paritetica, di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei



Roberto Sorace



Uscito



**LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI**  
(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 3)

Il/La (1) ..... di seguito denominato/a locatore (assistito/a da (3)..... in persona di ..... ) concede in locazione a (2) ..... di seguito denominato/ a conduttore, identificato/ a mediante (4) ..... (assistito/ a da (3) ..... in persona di .....), che accetta, per sé e suoi aventi causa,

A) l'unità immobiliare posta in ..... via ..... n. .... piano ..... scala ..... int. .... composta di n. .... vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: solaio, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc. )  
.....  
non ammobiliata/ammobiliata (5) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

B) una porzione dell'unità immobiliare posta in ..... via ..... n. .... piano ..... scala ..... int. .... composta di n. .... vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: solaio, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc. ) il cui utilizzo è regolato nel seguente modo (6) :.....  
non ammobiliata/ammobiliata (5) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

- a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare : .....
- b) prestazione energetica:.....
- c) sicurezza impianti .....
- d) tabelle millesimali: proprietà ..... riscaldamento ..... acqua ..... altre .....

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

**Articolo 1**  
(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di ..... mesi (7), 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.

**Articolo 2**  
(Natura transitoria)

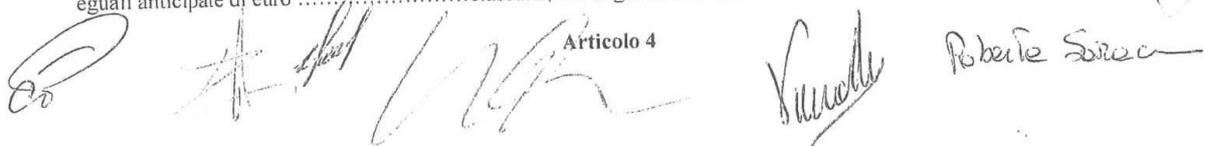
Secondo quanto previsto dall'Accordo territoriale stipulato ai sensi dell'articolo 5, comma 3, della legge n. 431/98, tra ..... depositato il ..... presso il Comune di ....., le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'immobile frequentando il corso di studi di ..... presso .....(8)

**Articolo 3**  
(Canone)

A. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale definito tra ..... e depositato il ..... presso il Comune di ..... , ovvero dell'accordo integrativo sottoscritto tra .....(9) in data ..... è convenuto in euro ..... , che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. .... rate eguali anticipate di euro ..... ciascuna, alle seguenti date: .....(5)

B. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 4, della legge n. 431/1998, è convenuto in euro ..... importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. .... rate eguali anticipate di euro ..... ciascuna, alle seguenti date .....(5)

**Articolo 4**



Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e - così - 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'immobile, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue:  
..... ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna. (5)

**Articolo 11**  
*(Modifiche e danni)*

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.

**Articolo 12**  
*(Assemblee)*

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 tal 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.

**Articolo 13**  
*(Impianti)*

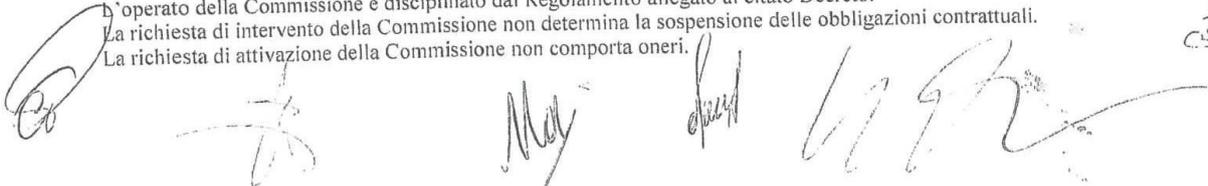
Il conduttore - in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore in caso di inosservanza autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale 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 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.

**Articolo 14**  
*(Accessi)*

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 oppure con le seguenti modalità: .....

**Articolo 15**  
*(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)*

La Commissione di negoziazione paritetica, di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4 comma 2 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 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.



MP

Roberto Sotoca

**Allegato 15**

**PROTOCOLLO DI INTESA TRA ASSOCIAZIONI**

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

Per le associazioni della proprietà edilizia:

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

Per le associazioni dei conduttori :

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

Di seguito denominate semplicemente **Associazioni**

**PREMESSO :**

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

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

Genova li .....

Letto, approvato e sottoscritto

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

(Vincenzo Nasini)

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

(Marco Evangelisti)

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

(Valentina Pierobon)

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

(Nerio Marino)

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

(Giovanni Avanzolini)

p. **Feder.Casa CONFISAL** Sindacato Inquilini

(Roberta Saraceno)

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

(Stefano Salvetti)

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

(Calogero Pepe)

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

(Antonio Donati)



Al.16

**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. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_ via/piazza \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_, sc. \_\_\_\_, int. \_\_\_\_, cap \_\_\_\_\_, al canone mensile di \_\_\_\_\_ Euro

avendo interesse ad avviare la procedura prevista dall'articolo .....del contratto di locazione per questioni inerenti:

- interpretazione del contratto;
  - esecuzione del contratto;
  - attestazione della rispondenza del contratto all'accordo di riferimento;
  - canone di locazione;
  - oneri accessori;
  - variazione dell'imposizione fiscale sull'immobile;
  - sopravvenienza di elemento che incide sulla congruità del canone;
  - cessazione della locazione;
  - condizione e manutenzione dell'immobile;
  - funzionamento degli impianti e servizi;
  - regolamento condominiale;
  - altro \_\_\_\_\_
- 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 \_\_\_\_\_

**S.U.N.I.A.**  
Via Balbi, 29/3  
Tel. 010.5960414  
GENOVA

Roberta Saraceni