



**Report finale sull'offerta regolamentata di edilizia
residenziale in Liguria e sulle modalità operative
dell'Osservatorio e gli adempimenti conseguenti
all'entrata in vigore della L.R. 12 novembre 2012
n. 37**

CANONE CONCORDATO

Provincia di Genova

(Allegato relativo agli Accordi Territoriali)

Genova, febbraio 2014



Provincia di Genova

Elenco Comuni

Genova

Arenzano

Bargagli

Bogliasco

Campomorone

Ceranesi

Chiavari

Masone

Mele

Mignanego

Montoggio

Rapallo

Sant'Olcese

Serra Ricco'

Sori

Accordo per il territorio del Comune di Genova (20/12/2011)

in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n.431 e del decreto 30 dicembre 2002 del
Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle
finanze

CAPO I – CONTRATTI AGEVOLATI

(art.2 comma 3, L. 431/98 e art. 3 D.M. 30.12.2002)

P R E M E S S O

- che le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori 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 e il 2 dicembre 2010 (contratti 3+2 e transitori)

Il 20 ottobre 2003 e il 20 ottobre 2008 (contratti per universitari);

- che le suddette organizzazioni hanno ritenuto opportuno rivedere in maniera organica l'accordo del 6 luglio 1999 e successive integrazioni;

le organizzazioni della proprietà edilizia:

A.P.E. - CONFEDILIZIA della provincia di Genova con sede in Genova

Via XX Settembre 41/5° piano.

A.P.P.C. Associazione Piccoli Proprietari Case con sede in Genova Salita Viale 1/7A

A.S.P.P.I. Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari con sede in Genova

Viale Sauli 39/1

U.P.P.I. Unione Piccoli Proprietari Immobiliari con sede in Genova

Via XX settembre 19/14 sc. B - Via della Consolazione 2/14

e le organizzazioni dei conduttori :

An.I.A.G. Associazione Inquilini Associati di Genova e Provincia con sede in Genova

Via Dante 2/157 , aderente C.O.N.I.A.

ASSOCASA Associazione nazionale inquilini ed assegnatari per la casa, l'ambiente ed

il territorio con sede in Genova Via Teglia, 132 r

S.I.C.E.T. Sindacato Inquilini Casa e Territorio con sede in Genova P.zza Campetto 10

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

Galleria Mazzini 7/16.

U.N.I.A.T. Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio con sede in Genova

P.zza Colombo 4.

C O N V E N G O N O

1) DI CONTINUARE AD ADOTTARE integralmente la zonizzazione prevista nello "stradario della zonizzazione" redatto dal Comune di Genova e pubblicato sulla rivista "Genova", n.8 dell'anno 1979, con l'eccezione delle zone che hanno successivamente a tale data formato oggetto di nuova edificazione, di ricostruzione e/o ristrutturazione urbanistica. Gli immobili ubicati in tali

zone saranno collocati nell'area omogenea avente caratteristiche più elevate nel territorio della circoscrizione comunale di appartenenza dell'immobile.

Per quanto concerne il centro storico, nel quale sono stati eseguiti e sono in corso interventi di ristrutturazione urbanistica che influiscono sulle dotazioni infrastrutturali, sulle tipologie edilizie

e quindi sul carattere di pregio o di degrado della zona stessa, la zonizzazione di cui al precedente paragrafo troverà applicazione fino a quando, con accordo integrativo sottoscritto delle Organizzazioni firmatarie del presente accordo, verranno apportate le eventuali opportune modifiche.

2) DI CONTINUARE AD INDIVIDUARE N.60 AREE , aventi le caratteristiche di cui all'art. 1, comma 1, del D.M. 30.12.2002 per quanto riguarda le dotazioni infrastrutturali, i tipi edilizi ed i conseguenti valori di mercato, come richiesto dal decreto interministeriale 30.12.2002, evidenziando le zone di particolare pregio e quelle di particolare degrado.

3) DI DETERMINARE per ognuna delle suddette aree e zone i valori minimi e massimi del canone (fascia di oscillazione) esprimendoli in euro per ogni metro quadrato utile, stante l'assenza di diversi e più utili criteri negli usi locali su piazza , come da tabella riepilogativa che si allega al presente accordo per formarne parte integrante ed essenziale.

4) RESTA DEFINITO convenzionalmente il concetto di "metro quadro utile" così come definito nelle "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)" allegate al D.P.R.138 del 23.03.1998 (G.U. 108 12.05.1998). Nel calcolo della superficie utile effettiva è ammesso uno scarto di tolleranza del 5% (cinque per cento) per eccesso o per difetto, senza che ciò possa comportare revisioni o variazioni di canone.

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. 45 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. 70, 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%.

5) DI INDIVIDUARE, all'interno di ciascuna delle fasce di oscillazione di cui al precedente punto 3, tre sottofasce all'interno di una delle quali si andrà a collocare l'immobile oggetto del contratto sulla base del numero degli elementi presenti nell'immobile e del numero di quelli caratterizzanti la sottofascia corrispondente.

La sottofascia inferiore coprirà il 25% del valore dell'intera fascia di oscillazione a partire dal suo valore minimo;

La sottofascia superiore coprirà il 25% del valore dell'intera fascia di oscillazione a partire dal suo valore massimo;

La sottofascia intermedia coprirà il restante 50 % del valore dell'intera fascia di oscillazione e si collocherà tra la sottofascia inferiore e quella superiore.

Ai fini di una corretta individuazione del canone di locazione, troveranno collocazione :

a) nella sottofascia inferiore le unità immobiliari abitative aventi non più di due degli elementi caratteristici della tabella che segue.

b) nella sottofascia intermedia le unità immobiliari abitative aventi da tre a sette degli elementi caratteristici della tabella che segue, di cui almeno due devono essere quelli indicati ai punti 1, 2 e 4 della tabella stessa.

c) nella sottofascia superiore le unità immobiliari abitative aventi almeno otto delle caratteristiche della tabella che segue.

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 almeno uno di essi riguardi la ristrutturazione interna, come prevista al punto 17 della tabella degli elementi caratteristici.

-

TABELLA degli elementi caratteristici di riferimento

delle unità immobiliari abitative.

- 1) facilità di accesso: impianto di ascensore (la caratteristica si intende comunque presente per le unità immobiliari ubicate non oltre il primo piano);
- 2) impianto di riscaldamento centralizzato o autonomo a piastre radianti;
- 3) impianto di condizionamento in tutti i vani esclusi i servizi;
- 4) servizio igienico con doccia o vasca da bagno;
- 5) poggiolo (con profondità minima di m. 0.80) o terrazzo o giardino pertinenziale (con superficie di almeno mq. 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;
- 11) uno o più impianti sportivi di uso comune;
- 12) spazio scoperto condominiale per posteggi di uso comune (in numero pari ad almeno il

50% delle unità immobiliari del condominio);

13) box o posto auto di uso esclusivo;

14) edificio ultimato da non oltre 10 anni;

15) edificio oggetto di integrale ristrutturazione, come definita dalla legge 457/78 - art. 31 lettera c, ultimata da non oltre 10 anni;

16) intervento di manutenzione straordinaria del fabbricato secondo la definizione della legge 457/78 - art. 31 lettera b, ultimato da non oltre 5 anni;

17) ristrutturazione interna ultimata da non oltre 5 anni (come definita dalla legge 457/78 - art. 31 lettera b);

18) esposizione a levante/mezzogiorno o mezzogiorno/ponente di almeno la metà dei vani, esclusi i servizi;

19) vista mare da almeno due finestre.

Quando l'alloggio sia sufficientemente arredato, il valore del canone a mq/anno risultante dalla collocazione in una delle tre sottofasce potrà essere aumentato del 12%.

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

- la cucina deve essere dotata di adeguati mobili contenitori, tavolo, sedie e stoviglie, frigorifero, fornelli e lavatrice;

- le camere devono essere fornite di armadio e letti completi di materassi;

- tutti gli ambienti devono essere dotati di adeguati apparecchi di illuminazione.

Per gli alloggi locati con contratto universitario (art.5 legge 431/98) si aggiungono i seguenti elementi: ogni camera deve essere dotata almeno di tavolo e sedia supplementari.

Sulla base della presenza nell'immobile degli elementi caratterizzanti ogni singola sottofascia le parti contraenti, assistite - a loro richiesta - dalle rispettive organizzazioni sindacali, individueranno la collocazione dell'immobile oggetto del contratto nella sottofascia di competenza. Conseguentemente, le stesse parti contraenti concorderanno liberamente il relativo canone entro il limite massimo della sottofascia di competenza e minimo assoluto di fascia, tenendo conto di quanto previsto dall'art.1, comma 4 del D.M. 30 dicembre 2002.

6) DI PREVEDERE che le parti contrattuali private, possano stabilire durate contrattuali superiori a quella minima fissata dalla legge (in tre anni, ex art.5 legge 431/98). A tal fine si reputa opportuno prevedere che le parti contrattuali private possano stabilire la durata iniziale del contratto, oltrechè in anni tre (durata ordinaria prevista ex art. 2 comma 5 della

legge 431/98), anche in anni 4, anni 5, anni 6. Ciò fermo restando che - in ogni caso - la proroga (eventuale) prevista ex art.2 comma 5 della legge 431/98 sarà sempre solo di due anni.

In tal caso i valori minimi e massimi (espressi in euro a metro quadrato) delle fasce di oscillazione dei canoni di locazione (tabella 1) saranno aumentati del 2% (due per cento) per ogni anno di ulteriore durata del contratto, fino ad un massimo del 6% (sei per cento).

Per durate contrattuali superiori ad anni quattro non saranno dovuti gli interessi sul deposito cauzionale.

7) DI PREVEDERE, in materia di oneri accessori, l'applicazione della "tabella oneri accessori" allegato G al D.M. 30.12.2002, nonché di quanto previsto dal tipo di contratto allegato A allo stesso D.M.

In materia di riparazioni ordinarie e straordinarie, per quanto non contemplato nella tabella di cui sopra, si fa riferimento agli "Usi di piazza" vigenti, della provincia di Genova.

In sede di stipula del contratto il locatore deve fornire al conduttore copia dell'ultimo rendiconto e relativo riparto approvato dall'assemblea condominiale o predisposto dall'unico proprietario dell'edificio.

8) DI PREVEDERE che ciascuna parte possa adire, in qualsiasi momento, per ogni controversia che dovesse insorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione di ogni contratto stipulato in base al presente accordo, nonché in ordine alla esatta applicazione del presente accordo stesso, anche a riguardo del canone, la Commissione di conciliazione stragiudiziale di cui all'art.6 del D.M. 30.12.2002 . In caso di variazione, in più o in meno, dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire la Commissione suddetta. la quale determinerà, nel termine perentorio di novanta giorni, il nuovo canone a valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga biennale, o fino a nuova variazione.

Le Associazioni firmatarie convengono altresì, fin d'ora, che per le eventuali controversie insorgenti tra locatori e conduttori, per le quali la Legge vigente preveda l'obbligatorietà del tentativo di media conciliazione, verrà suggerito alle parti contraenti di avvalersi preferibilmente dell'organismo/organismi di mediazione che verranno successivamente individuati dalle Associazioni stesse.

9) Le parti stipuleranno i contratti individuali secondo il tipo di contratto "allegato A" al D.M. 30.12.2002, concordando altresì le modalità di aggiornamento del canone entro i limiti massimi previsti.

CAPO II - CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

(art. 5 comma 1, L. 431/98 e art. 2 D.M. 30.12.2002)

Ai fini dell'art. 2, comma 2 del D.M.30.12.2002 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 della legge 431/98 come disciplinate dalle clausole del Capo I del presente accordo, clausole da aversi per integralmente qui richiamate.

Si conviene che, in base al disposto di cui all'art.2, comma 2 del D.M.30.12.2002, i valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione per aree omogenee ai fini della definizione dei canoni di locazione dei contratti di natura transitoria, possano essere aumentati del 10 per cento.

Qualora si tratti di unità immobiliare arredata e venga quindi applicato l'aumento del 12 per cento previsto per tale ipotesi dal presente accordo, i valori minimi e massimi potranno formare oggetto di aumento cumulativo non superiore al 16 per cento complessivo.

Per i contratti in epigrafe vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di proprietari e conduttori.

A. FATTISPECIE DI ESIGENZE TRANSITORIE DELLA PARTE LOCATRICE.

1. Quando il proprietario ha esigenza di adibire entro i diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per uno dei seguenti motivi:

- 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 da quello di residenza del locatore;
- destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio.

2. Qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

B. FATTISPECIE DI ESIGENZE TRANSITORIE DELLA PARTE CONDUTTRICE .

1. Quando il conduttore ha una delle seguenti esigenze:

- contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza;
- previsioni di trasferimento per ragioni di lavoro;
- trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro;
- necessità di cure o assistenza a familiari in comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso;
- acquisto di un'abitazione che si renda disponibile entro diciotto mesi;
- ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
- campagna elettorale.

2. Qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

Per la stipula dei contratti di cui al presente paragrafo è sufficiente la sussistenza di una sola delle suindicate esigenze, in capo anche ad una sola delle parti contraenti.

Si conviene e si dà atto che l'esigenza transitoria del conduttore deve essere provata con apposita documentazione da allegare al contratto.

CAPO III CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI

(ART. 5, COMMI 2 E 8, L. 431/98 e art. 3 D.M 30.12.2002)

Per le locazioni da stipulare in applicazione dell'art.5, comma 2 della Legge 9-12-1998 n. 431, le parti contraenti dovranno utilizzare esclusivamente il tipo di contratto " allegato E " al D.M. 30.12.2002.

I canoni di locazione devono essere determinati adottando i criteri stabiliti nel presente accordo. Per la durata del contratto di locazione vale quanto previsto all'art. 3, comma 1, del D.M. 30.12.2002.

Tale fattispecie contrattuale è utilizzabile esclusivamente qualora ciascun conduttore dell'immobile locato sia iscritto ad un corso di laurea o di perfezionamento o di specializzazione presso l'Università di Genova e sia residente in un comune diverso.

Il conduttore ha l'obbligo di consegnare al locatore, al momento della sottoscrizione del contratto, la documentazione comprovante la veridicità dei requisiti sopra elencati; entrambe

le parti devono conservarne copia da esibire in caso di accertamenti fiscali.

CAPO IV IMMOBILI VINCOLATI AI SENSI DELLA LEGGE 01.06.1939 N. 1089 O INCLUSI NELLE CATEGORIE CATASTALI A/1, A/8 E A/9 (art. 1, comma 2, lettera a), L. 431/98)

Per gli immobili in epigrafe, nel caso in cui formino oggetto di contratto ex articolo 2, comma 3, le relative sottofasce di oscillazione dei canoni subiranno nei valori minimo e massimo un aumento del trenta per cento, a valere per l'intera durata contrattuale.

Le Organizzazioni che hanno promosso, concordato e sottoscritto il presente accordo, anche al fine di garantire la conformità del canone di locazione alle condizioni dell'accordo stesso si impegnano, formalmente e reciprocamente, a prestare la propria assistenza, contestualmente, in occasione cioè della stipula dei singoli contratti di locazione.

In quella sede si procederà alla compilazione ed alla contemporanea sottoscrizione, da parte delle organizzazioni assistenti, della scheda tecnica comprensiva degli elementi posti a base per la definizione del canone effettivo, conforme al disposto del decreto interministeriale del 30 dicembre 2002.

Ciò anche al fine di far confermare, a seguito di azione comune presso l'Agenzia delle Entrate ed il Comune di Genova, il riconoscimento della validità dell'intervento contemporaneo delle due Organizzazioni (locatori e conduttori) quale garanzia della presenza nei contratti stipulati di tutti gli elementi e dei requisiti che ne garantiscano la rispondenza al presente accordo e, conseguentemente, il diritto per le due parti contraenti a fruire delle agevolazioni fiscali di legge.

In tal modo si solleverebbero Agenzia delle Entrate e Comune dall'onere di ulteriori controlli, specie per quanto riguarda, per quest'ultimo, la verifica del diritto all'applicazione dell'ICI opportunamente ridotta per tale tipo di contratto.

Le organizzazioni firmatarie del presente accordo si impegnano, inoltre, a non sottoscrivere, durante la sua vigenza, accordi territoriali diversi dal presente e ad adeguare lo stesso qualora si verificassero a livello nazionale modifiche sulle imposizioni fiscali riguardanti, in qualunque modo, la casa.

Le organizzazioni firmatarie si impegnano a ridiscutere il presente accordo integrativo, nell'ipotesi di variazioni legislative, sia locali che nazionali, che incidano sul trattamento fiscale dei contratti relativi all'accordo.

Redatto e sottoscritto in tre originali, dei quali :

- uno per le Organizzazioni dei locatori ;

- uno per i Sindacati dei conduttori ;

- uno da depositare presso l'Ufficio protocollo del Comune di Genova ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge 9.12.1998, n. 431.

Allegato costituente parte integrante ed essenziale del presente documento:

- 1) Tabella dei valori minimi e massimi di base dei canoni di locazione abitativa
- 2) Norme tecniche per la determinazione della superficie utile dell'immobile
- 3) Tabella ripartizione oneri accessori tra locatore e conduttore

Genova, 20 dicembre 2011

LE ORGANIZZAZIONI :

A.P.E. - CONFEDILIZIA (V. Nasini)

A.P.P.C. (M. Evangelisti)

A.S.P.P.I. (M. Casagrande)

U.P.P.I. (N. Marino)

An.I.A.G. (G. Avanzolini)

ASSOCASA (M. Rosina)

S.I.C.E.T. (S. Salvetti)

S.U.N.I.A. (E. Viani)

U.N.I.A.T. (A. Donati)

TABELLA canoni per locazioni abitative contratti agevolati

Valore mq. anno: MINIMO / MASSIMO €

Aree omogenee

CIRCOSCRIZIONI	A agricola	B degrado	C periferia	D pregio	E semicentro	F centro	Totali
1 Voltri	37,07 / 71,47	41,20	81,10				2
2 Prà	37,07 / 71,47	41,20	81,10				2
3 Pegli	33,69 / 74,66	39,14	87,66	39,14 / 105,88			3
4 Sestri	33,69 / 73,41	39,14	84,60	39,14 / 88,09			3
5 Rivarolo	34,10 / 65,08	37,90	78,10				2
6 Bolzaneto	34,10 / 65,08	37,90	78,10				2
7 Pontedecimo	34,10 / 65,08	37,90	78,10				2
8 Cornigliano	29,13 / 52,71	31,32	75,40				2
9 Sampierdarena	34,10 / 71,00	37,90	82,10		39,62 / 92,03		3
10 S. Teodoro	34,10 / 74,12	37,90	82,10	43,88		88,56	3
11 Oregina	34,10 / 75,45	37,90	82,10	43,95		88,56	3
12 Centro Storico		25,50 / 85,91				35,19 / 129,40	2
13 Castelletto	28,40 / 75,98	30,87	89,04	36,80		121,09	3
14 Portoria						34,56 / 127,09	1
15 Foce		32,74 / 88,15			32,74	117,77	2
16 S. Fruttuoso	33,69 / 74,25	37,20	87,58		36,69	103,67	3
17 Marassi	37,31 / 75,65	41,20	86,68		40,64 / 93,72		3
18 Staglieno	33,29 / 75,25	37,00	82,70		40,69 / 88,13		3
19 Molassana	33,50 / 76,61	37,00	82,70				2
20 Struppa	33,29 / 73,23	37,00	73,60				2
21 Valle Sturla	33,69 / 92,11	37,20	103,26				2
22 S. Martino	33,83 / 92,42	37,20		107,40			2
23 Albaro			42,16		149,25		1
24 Quarto	31,32 / 81,62	34,46	116,60	40,63	143,55		3
25 Nervi	31,32 / 81,62	34,46	121,26	42,16 / 156,16			3
Totall							59

ZONE INESISTENTI

MINIMO



MASSIMO

- ne fra
abligo

Accordi contratti agevolati

Comuni di:	Depositato in data
• Arenzano	01.03.2000

Scheda tecnica ed individuazione delle sottofasce dei Comuni:

Comuni di:	Depositato in data
• Bogliasco	10.03.2000
• Sori	10.03.2000

214 + 30%

ALLEGATO A

COMUNE DI ARENZANO

Individuazione delle zone omogenee e delle fasce di oscillazione

Zona omogenea n. 1. Zona "centrale"

Vedi elenco vie "Mic. n. 1" (allegato G)

Fascia di oscillazione: canone annuo a metro quadrato (in migliaia di lire)

da £ 55 a £ 150

IN EURO:

I 28,41 - 40,80
II 40,80 - 65,07
III 65,07 - 74,83

Zona omogenea n. 2. Fascia costiera, pineta, Unità d'Italia, Terrarossa.

Vedi elenco Vie "Mic. n. 2" - salvo quanto specificato alla zona omogenea n. 3 - (allegato H)

Fascia di oscillazione: canone annuo a metro quadrato (in migliaia di lire)

da £ 45 a £ 130

IN EURO:

I 23,24 - 34,22
II 34,22 - 56,16
III 56,16 - 67,11

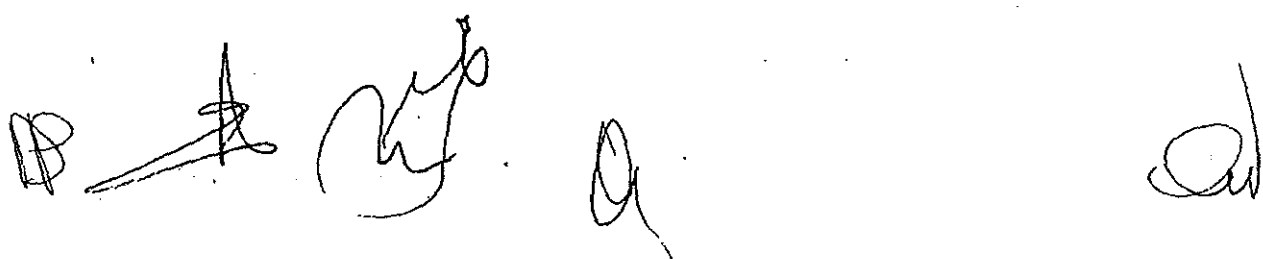
Zona omogenea n. 3 La restante parte del territorio comunale inclusa la parte a monte compresa Nella microzona n. 2, delimitata dall'incrocio tra Via della Colletta e Via Lucertolone.

Fascia di oscillazione: canone annuo a metro quadrato (in migliaia di lire)

Da £ 40 a £ 105

IN EURO:

I 29,66 - 29,05
II 29,05 - 45,84
III 45,84 - 54,23



ALLEGATO A

2014 + 30%

COMUNE DI BOGLIASCO

Individuazione delle zone omogenee e delle fasce di oscillazione

Zona omogenea n. 1. Zona "centrale"

Fogli di mappa n. 6 - 7 - 8 - 9

Fascia di oscillazione: canone annuo a metro quadrato (in migliaia di lire)

IN EURO

da	£ 50	a	£ 230	25,82 - 49,06	I
				49,06 - 95,55	II
				95,55 - 118,79	III

Zona omogenea n. 2 . la restante parte del territorio comunale

Fascia di oscillazione: canone annuo a metro quadrato (in migliaia di lire)

IN EURO

da	£ 45	a	£ 190	23,21 - 44,96	I
				44,96 - 79,41	II
				79,41 - 98,13	III

Allegato B

INDIVIDUAZIONE DELLE SOTTOFASCE

All'interno di ciascuna delle fasce di oscillazione, così come descritte nei precedenti allegati, sono individuate tre sottofasce, all'interno di una delle quali si andrà a collocare l'immobile oggetto del contratto sulla base del numero degli elementi presenti nell'immobile e del numero di quelli caratterizzanti la sottofascia corrispondente.

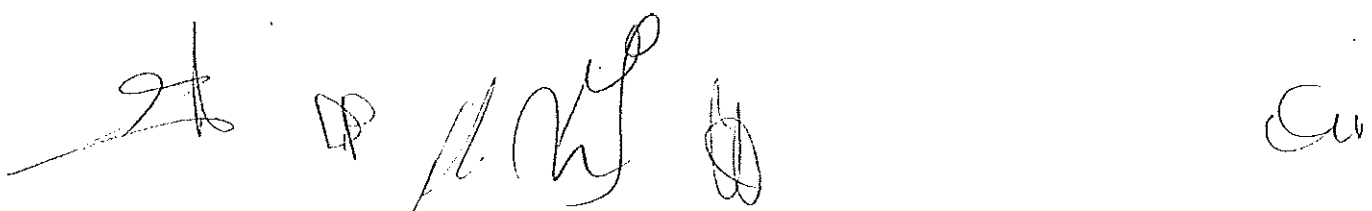
La sottofascia inferiore coprirà il 25% del valore dell'intera fascia di oscillazione a partire dal suo valore minimo

La sottofascia superiore coprirà il 25% del valore dell'intera fascia di oscillazione a partire dal suo valore massimo

La sottofascia intermedia coprirà il restante 50% del valore dell'intera fascia di oscillazione e si collocherà tra la sottofascia inferiore e quella superiore

Ai fini di una corretta individuazione del canone di locazione, troveranno collocazione:

- a) nella sottofascia inferiore le unità immobiliari abitative aventi **non più di tre** degli elementi caratteristici della tabella che segue.
- b) nella sottofascia intermedia le unità immobiliari abitative aventi **da quattro a quindici** degli elementi caratteristici della tabella che segue, di cui almeno tre devono essere quelli indicati ai punti 1, 2, 4 e 5 della tabella stessa.
- c) nella sottofascia superiore le unità immobiliari abitative aventi **almeno sedici** delle caratteristiche della tabella che segue.

The bottom of the page features several handwritten signatures and initials in black ink. From left to right, there is a long, sweeping signature, a set of initials 'AP', a large, stylized signature, a smaller signature, and a final signature on the far right.

INDIVIDUAZIONE DEGLI ELEMENTI OGGETTIVI

Tabella degli elementi caratteristici di riferimento delle unità immobiliari abitative

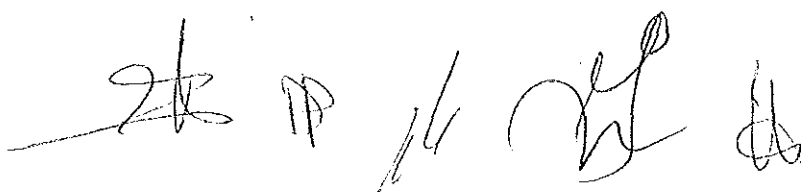
- 1) impianto di ascensore (per le unità immobiliari oltre il secondo piano)
- 2) impianto di riscaldamento centralizzato o autonomo a piastre radianti
- 3) impianto di condizionamento
- 4) servizio igienico completo con doccia o vasca da bagno
- 5) dotato di :
 - acqua corrente da rete di erogazione
 - allacciamento alla rete del gas o bombolone
 - impianti elettrici funzionanti, conformi alle vigenti norme di sicurezza
- 6) pogggiolo o terrazzo o giardino pertinenziale
- 7) doppi servizi igienici
- 8) doppi vetri ad almeno il 90% delle finestre
- 9) porta blindata
- 10) piano oltre il quarto o attico, con ascensore
- 11) servizio di portineria
- 12) area a 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
- 13) uno o più impianti sportivi di uso comune
- 14) spazio scoperto per posteggi di uso comune
- 15) box pertinenziale
- 16) edificio ultimato da non oltre 10 anni
- 17) edificio oggetto di integrale ristrutturazione, come definita dalla legge 457/78, ultimata da non oltre 10 anni
- 18) intervento di manutenzione straordinaria del fabbricato, secondo la definizione della legge 457/78, ultimato da non oltre 5 anni
- 19) ristrutturazione interna ultimata da non oltre 5 anni (come definita dalla legge 457/78)
- 20) esposizione a levante/mezzogiorno o mezzogiorno/ponente di almeno la metà dei vani, esclusi i servizi
- 21) allacciamento alla fognatura pubblica
- 22) collegamento a strada percorribile da normale autovettura, distante non oltre cento metri
- 23) servizio pubblico di trasporto persone distante non oltre cinquecento metri
- 24) servizi commerciali e sociali (scuole pubbliche, asili, farmacie, ambulatori, servizio sanitario nazionale) distanti non oltre cinquecento metri
- 25) vista mare da almeno due finestre
- 26) unità prospiciente il mare

Per appartamenti individuati tra quelli appartenenti alle tipologie : ville, villini, signorile, i valori massimi di fascia di oscillazione potranno estendersi verso l'alto nella misura del trenta per cento

Il valore/del canone a mq./anno risultante dall'inclusione in una delle tre sottofasce sarà maggiorato

- del dieci per cento qualora la superficie utile dell'immobile sia pari o inferiore a mq. 60
- del venti per cento qualora la superficie utile dell'immobile sia pari o inferiore a mq. 40

Le predette maggiorazioni non potranno comunque determinare valori eccedenti il massimo della relativa sottofascia.



2014 + 30%

ALLEGATO A

COMUNE DI SORI

Individuazione delle zone omogenee e delle fasce di oscillazione

Zona omogenea n. 1. Zona "centrale"

Fogli di mappa n. 25 - 26 - 27 - 28

Fascia di oscillazione: canone annuo a metro quadrato (in migliaia di lire)

da £ 50 a £ 200

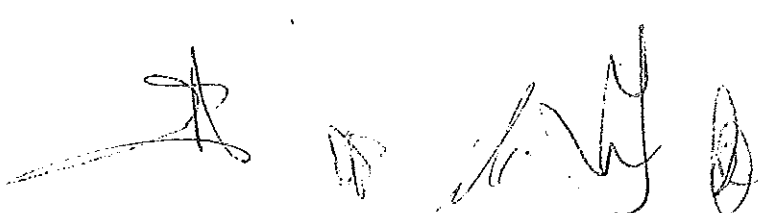
€
I 25,82 - 44,93
II 44,93 - 83,66
III 83,66 - 103,29

Zona omogenea n. 2. la restante parte del territorio comunale

Fascia di oscillazione: canone annuo a metro quadrato (in migliaia di lire)

da £ 45 a £ 180

I 23,24 - 40,80
II 40,80 - 75,40
III 75,40 - 92,96



Accordi contratti agevolati

Comuni di:	Depositato in data
• Campomorone • Ceranesi • Mignanego • Sant'Olcese • Serra Riccò	16.11.1999 16.11.1999 16.11.1999 16.11.1999 11.11.1999

Scheda tecnica ed individuazione delle sottofasce dei Comuni:

Comuni di:	Depositato in data
• Bargagli • Masone • Mele • Montoggio	18.04.2000 13.04.2000 13.04.2000 09.06.2000

Scheda tecnica per il calcolo del canone di locazione ex art. 2 comma 3 della Legge 9.12.98 n. 431

- Immobile sito in _____ Via / Piazza _____
- Area omogenea n. _____ - Elementi caratterizzanti l'immobile : n. _____
- Collocazione dell'immobile nella _____ sottofascia di oscillazione
- Valore del mq. utile / anno : minimo € _____ massimo € _____
- Superficie utile dell'immobile : mq _____
- ⇒ CANONE ANNUO : MINIMO € _____ MASSIMO € _____

Tabella degli elementi caratteristici di riferimento delle unità immobiliari abitative

- | | | | |
|---|--------------------------|---|---|
| 1) impianto di ascensore (per le unità immobiliari oltre il secondo piano)..... | ☐ | — | * |
| 2) impianto di riscaldamento centralizzato o autonomo a piastre radianti..... | ☐ | | * |
| 3) impianto di condizionamento..... | ☐ | | |
| 4) servizio igienico completo con doccia o vasca da bagno..... | ☐ | | * |
| 5) dotato di : | | | |
| - acqua corrente da rete di erogazione | | | |
| - allacciamento alla rete del gas o bombolone | | | |
| - impianti elettrici funzionanti, conformi alle vigenti norme di sicurezza | ☐ | | * |
| 6) poggiolo o terrazzo o giardino pertinenziale..... | ☐ | | |
| 7) doppi servizi igienici..... | ☐ | | |
| 8) doppi vetri ad almeno il 90% delle finestre..... | ☐ | | |
| 9) porta blindata..... | ☐ | | |
| 10) piano oltre il quarto o attico, con ascensore..... | ☐ | | |
| 11) servizio di portineria..... | ☐ | | |
| 12) area a 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..... | ☐ | | |
| 13) uno o più impianti sportivi di uso comune..... | ☐ | | |
| 14) spazio scoperto per posteggi di uso comune..... | ☐ | | |
| 15) box pertinenziale..... | ☐ | | |
| 16) edificio ultimato da non oltre 10 anni..... | ☐ | | |
| 17) edificio oggetto di integrale ristrutturazione, come definita dalla legge 457/78, ultimata da non oltre 10 anni..... | ☐ | | |
| 18) intervento di manutenzione straordinaria del fabbricato, secondo la definizione della legge 457/78, ultimato da non oltre 5 anni..... | ☐ | | |
| 19) ristrutturazione interna ultimata da non oltre 5 anni (come definita dalla legge 457/78)..... | ☐ | | |
| 20) esposizione a levante/mezzogiorno o mezzogiorno/ponente di almeno la metà dei vani, esclusi i servizi..... | ☐ | | |
| 21) allacciamento alla fognatura pubblica..... | ☐ | | |
| 22) collegamento a strada percorribile da normale autovettura, distante non oltre m.100..... | ☐ | | |
| 23) servizio pubblico di trasporto persone distante non oltre cinquecento metri..... | ☐ | | |
| 24) servizi commerciali e sociali (scuole pubbliche, asili, farmacie, ambulatori, servizio sanitario nazionale) distanti non oltre cinquecento metri | ☐ | | |

1^ sottofascia : **non più di tre** elementi caratteristici

2^ sottofascia : **da quattro a tredici** elementi caratteristici di cui **almeno tre dei quattro** contrassegnati da *

3^ sottofascia : **almeno quattordici** elementi caratteristici

204 + 30%

ALLEGATO C

COMUNE DI MIGNANEGO

Individuazione delle zone omogenee e delle fasce di oscillazione

Zona omogenea n. 1. Frazioni : Vetreria e Barriera
Fogli di mappa n. 17 - 18

Fascia di oscillazione: canone annuo a metro quadrato (in migliaia di lire)
da £ 50 a £ 123

*
IN EURO

I 25,82 - 35,25

II 35,25 - 54,09

III 54,09 - 63,52

Zona omogenea n. 2 . la restante parte del territorio comunale

Fascia di oscillazione: canone annuo a metro quadrato (in migliaia di lire)
da £ 45 a £ 108

I 23,24 - 31,38

II 31,38 - 47,64

III 47,64 - 55,78

ALLEGATO D

COMUNE DI SANT'OLCESE

Individuazione delle zone omogenee e delle fasce di oscillazione

Zona omogenea n. 1.: Abitato di Manesseno
Fogli di mappa n. 17 - 5a

Fascia di oscillazione: canone annuo a metro quadrato (in migliaia di lire)
da £ 50 a £ 123

↑

IDEN

Zona omogenea n. 2 . la restante parte del territorio comunale

Fascia di oscillazione: canone annuo a metro quadrato (in migliaia di lire)
da £ 45 a £ 108

2014 + 30%

ALLEGATO A

COMUNE DI CAMPOMORONE

Individuazione delle zone omogenee e delle fasce di oscillazione

Zona omogenea n. 1. Zona "centrale"
Fogli di mappa n. 19 - 20.

*

IN EURO

Fascia di oscillazione: canone annuo a metro quadrato (in migliaia di lire)
da £ 50 a £ 123

I 25,82 - 35,25

II 35,25 - 54,09

Zona omogenea n. 2 . la restante parte del territorio comunale

III 54,09 - 63,52

Fascia di oscillazione: canone annuo a metro quadrato (in migliaia di lire)
da £ 45 a £ 108

I 23,24 - 31,38

II 31,38 - 47,64

III 47,64 - 55,78

ALLEGATO B

COMUNE DI CERANESI

Individuazione delle zone omogenee e delle fasce di oscillazione

Zona omogenea n. 1. Frazioni : Gaiazza, Pontasso e San Pietro
Fogli di mappa n. 17 - 18 - 19 - 20.

iden

Fascia di oscillazione: canone annuo a metro quadrato (in migliaia di lire)
da £ 50 a £ 123

Zona omogenea n. 2 . la restante parte del territorio comunale

Fascia di oscillazione: canone annuo a metro quadrato (in migliaia di lire)
da £ 45 a £ 108

2014 + 30%

ALLEGATO E

COMUNE DI SERRA RICCO'

Individuazione delle zone omogenee e delle fasce di oscillazione

Zona omogenea n. 1. Frazioni : Castagna, Mainetto, Pedemonte, Prelo, S.Cipriano,
Valle Regia,
Fogli di mappa n. 6a - 7 - 8 - 12 - 13a - 14a - 25.

VEDI PRECEDENTI

Fascia di oscillazione: canone annuo a metro quadrato (in migliaia di lire)
da £ 50 a £ 123

←

IDEM

Zona omogenea n. 2 . la restante parte del territorio comunale

Fascia di oscillazione: canone annuo a metro quadrato (in migliaia di lire)
da £ 45 a £ 108

ALLEGATO A

(2014 + 30%)

COMUNE DI BARGAGLI

Individuazione delle zone omogenee e delle fasce di oscillazione

Zona omogenea n. 1. Centro abitato

Fogli di mappa n. 16 - 10 - 6 - 7 - 2 - 3

*

Fascia di oscillazione: canone annuo a metro quadrato (in migliaia di lire)

da £ 43 a £ 108

I 22,21 - 30,60
II 30,60 - 47,39
III 47,39 - 55,78

Zona omogenea n. 2. la restante parte del territorio comunale

Fascia di oscillazione: canone annuo a metro quadrato (in migliaia di lire)

da £ 40 a £ 90

I 20,66 - 27,12
II 27,12 - 40,02
III 40,02 - 46,48

13

14

15

ALLEGATO A

(2014 + 30%)

COMUNE DI MASONE

Individuazione delle zone omogenee e delle fasce di oscillazione

Zona omogenea n. 1. Abitato centrale

Fogli di mappa n. 10 - 11 - 12 - 24

Fascia di oscillazione: canone annuo a metro quadrato (in migliaia di lire)
da £ 45 a £ 110
I 23,24 - 31,63
II 31,63 - 48,42
III 48,42 - 56,81

Zona omogenea n. 2 . la restante parte del territorio comunale

Fascia di oscillazione: canone annuo a metro quadrato (in migliaia di lire)
da £ 40 a £ 90
I 20,66 - 27,12
II 27,12 - 40,02
III 40,02 - 46,48

10

10/1

aw

10/1

ALLEGATO A

2014 + 30%

COMUNE DI MELE

Individuazione delle zone omogenee e delle fasce di oscillazione

Zona omogenea n. 1. Abitato di Mele e Acquasanta

Fogli di mappa n. 13 - 15

Fascia di oscillazione: canone annuo a metro quadrato (in migliaia di lire)

da £ 50 a £ 123

I 25,82 - 35,25

II 35,25 - 54,09

III 54,09 - 63,52

Zona omogenea n. 2 . la restante parte del territorio comunale

IN EURO

Fascia di oscillazione: canone annuo a metro quadrato (in migliaia di lire)

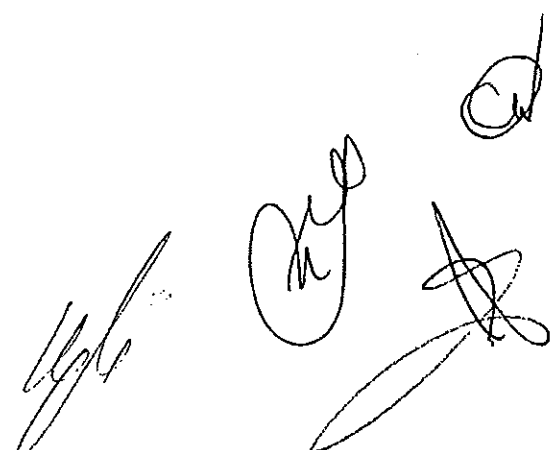
da £ 40 a £ 90

I 20,66 - 27,12

II 27,12 - 40,02

III 40,02 - 46,48

10



ALLEGATO A

2014 + 30%

COMUNE DI MONTOGGIO

Individuazione delle zone omogenee e delle fasce di oscillazione

Q

Zona omogenea n. 1. Centro abitato

Fogli di mappa n. 29 - 30 - 31 - 34

IN EURO

Fascia di oscillazione: canone annuo a metro quadrato (in migliaia di lire)

da £ 50 a £ 123

I 25,82 - 35,25
II 35,25 - 54,09
III 54,09 - 63,52

Zona omogenea n. 2 . la restante parte del territorio comunale

Fascia di oscillazione: canone annuo a metro quadrato (in migliaia di lire)

da £ 45 a £ 108

I 23,24 - 31,38
II 31,38 - 47,64
III 47,64 - 55,78

4/1

Signature

Signature

Signature



Accordi contratti agevolati

Comune di:	Depositato in data
Chiavari	24.09.2004

Accordo per il territorio del Comune di Chiavari

in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n.431 e del decreto 30 dicembre 2002 del
Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e
delle finanze.

COMUNE DI CHIAVARI
PROTOCOLLO GENERALE

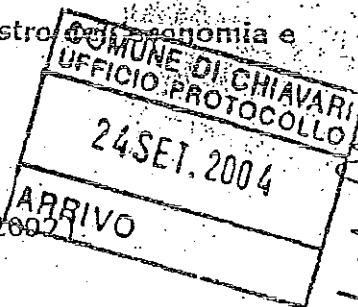
Prot.0038819

Del 24.09.2004

ARRIVO

CAPO I - CONTRATTI AGEVOLATI

(art.2 comma 3, L. 431/98 e art. 3 D.M. 30.12.2002)



Le organizzazioni della proprietà edilizia:

A.P.E. - CONFEDILIZIA della provincia di Genova delegazione di Chiavari

Con sede in Chiavari Piazza Roma, 50/4.

A.P.P.C. Associazione Piccoli Proprietari Case con sede in Genova Piazza Dante 8/5.

A.S.P.P.I. Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari con sede in Genova
Via alla Porta degli Archi 12/13.

U.P.P.I. Unione Piccoli Proprietari Immobiliari con sede in Chiavari

Via Ravaschieri, 19.

e le organizzazioni dei conduttori :

An.I.A.G. Associazione Inquilini Associati di Genova e Provincia con sede in Genova

Via Roccatagliata Ceccardi 2/5E, aderente C.O.N.I.A.

S.I.C.E.T. Sindacato Inquilini Casa e Territorio con sede in Chiavari Piazza Roma, 36.

S.U.N.I.A. Sindacato Unitario Nazionale Inquilini ed Assegnatari con sede in Chiavari
C.so Garibaldi, 49.

U.N.I.A.T. Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio con sede in Chiavari

Piazza Roma, 50-2.

CONVENGONO

1) DI ADOTTARE integralmente la zonizzazione prevista nello "stradario della zonizzazione"
redatto dalle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, depositato presso il
Comune di Chiavari, ufficio protocollo, in data 13-11-1999.

2) DI INDIVIDUARE N.08 AREE, aventi le caratteristiche di cui all'art. 1, comma 1, del D.M.
30.12.2002 per quanto riguarda le dotazioni infrastrutturali, i tipi edilizi ed i conseguenti valori
di mercato, come richiesto dal decreto interministeriale 30.12.2002, evidenziando le zone di
particolare pregio e quelle di particolare degrado.

3) DI DETERMINARE per ognuna delle suddette aree e zone i valori minimi e massimi del
canone (fascia di oscillazione) esprimendoli in euro per ogni metro quadrato utile, stante
l'assenza di diversi e più utili criteri negli usi locali su piazza, come da tabella riepilogativa
che si allega al presente accordo per formarne parte integrante ed essenziale.

4) DI DEFINIRE convenzionalmente il concetto di "metro quadro utile" così come definito nelle "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)" allegate al D. P. R. 138 del 23. 03. 1998 (G.U. 108 12.05.1998). Nel calcolo della superficie utile effettiva è ammesso uno scarto di tolleranza del 5% (cinque per cento) per eccesso o per difetto, senza che ciò possa comportare revisioni o variazioni di canone.

Si precisa che:

- per gli alloggi la cui superficie utile risulti inferiore a mq. 45, detta superficie si intenderà incrementata del 20% fino al limite massimo di mq. 49,
- per gli immobili la cui superficie utile risulti compresa tra mq. 45 e mq. 60, detta superficie si intenderà incrementata del 10% fino al limite massimo di mq. 60,
- per gli alloggi la cui superficie utile risulti superiore a mq. 110, la superficie eccedente i mq. 110 si intenderà ridotta del 20%.

5) DI INDIVIDUARE, all'interno di ciascuna delle fasce di oscillazione di cui al precedente punto 3, tre sottofasce all'interno di una delle quali si andrà a collocare l'immobile oggetto del contratto sulla base del numero degli elementi presenti nell'immobile e del numero di quelli caratterizzanti la sottofascia corrispondente.

La sottofascia inferiore coprirà il 25% del valore dell'intera fascia di oscillazione a partire dal suo valore minimo;

La sottofascia superiore coprirà il 25% del valore dell'intera fascia di oscillazione a partire dal suo valore massimo;

La sottofascia intermedia coprirà il restante 50 % del valore dell'intera fascia di oscillazione e si collocherà tra la sottofascia inferiore e quella superiore.

Ai fini di una corretta individuazione del canone di locazione, troveranno collocazione :

a) nella sottofascia inferiore le unità immobiliari abitative aventi non più di due degli elementi caratteristici della tabella che segue.

b) nella sottofascia intermedia le unità immobiliari abitative aventi da tre a sette degli elementi caratteristici della tabella che segue, di cui almeno due devono essere quelli indicati ai punti 1, 2 e 4 della tabella stessa.

c) nella sottofascia superiore le unità immobiliari abitative aventi almeno otto delle caratteristiche della tabella che segue.

TABELLA degli elementi caratteristici di riferimento
delle unità immobiliari abitative.

- 1) Impianto di ascensore (la caratteristica si intende comunque presente per le unità immobiliare ubicate non oltre il primo piano);

- 2) impianto di riscaldamento centralizzato o autonomo a piastre radianti;
- 3) impianto di condizionamento;
- 4) servizio igienico con doccia o vasca da bagno;
- 5) poggio (con profondità minima di mq. 0.80) o terrazzo o giardino pertinenziale (con superficie di almeno mq. 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;
- 11) uno o più impianti sportivi di uso comune;
- 12) spazio scoperto condominiale per posteggi di uso comune (in numero pari ad almeno il 50% delle unità immobiliari del condominio);
- 13) box pertinenziale e/o posto auto esclusivo;
- 14) edificio ultimato da non oltre 10 anni;
- 15) edificio oggetto di integrale ristrutturazione, come definita dalla legge 457/78 - art. 31 lettera c, ultimata da non oltre 10 anni;
- 16) intervento di manutenzione straordinaria del fabbricato secondo la definizione della legge 457/78 - art. 31 lettera b, ultimato da non oltre 5 anni;
- 17) ristrutturazione interna ultimata da non oltre 5 anni (come definita dalla legge 457/78 - art. 31 lettera b);
- 18) esposizione a levante/mezzogiorno o mezzogiorno/ponente di almeno la metà dei vani, esclusi i servizi;
- 19) vista mare da almeno due finestre.

Quando l'alloggio sia sufficientemente arredato, il valore del canone a mq/anno risultante dalla collocazione in una delle tre sottofasce potrà essere aumentato fino ad un massimo del 12%.

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

- la cucina deve essere dotata di adeguati mobili contenitori, tavolo, sedie e stoviglie, frigorifero, fornelli e lavatrice;
- le camere devono essere fornite di armadio e letti completi di materassi;
- tutti gli ambienti devono essere dotati di adeguati apparecchi di illuminazione.

Per gli alloggi locati con contratto universitario (art.5 legge 431/98) si aggiungono i seguenti elementi: ogni camera deve essere dotata almeno di tavolo e sedia supplementari.

Sulla base della presenza nell'immobile degli elementi caratterizzanti ogni singola sottofascia le parti contraenti, assistite - a loro richiesta - dalle rispettive organizzazioni sindacali, individueranno la collocazione dell'immobile oggetto del contratto nella sottofascia di competenza. Conseguentemente, le stesse parti contraenti concorderanno liberamente il relativo canone entro il limite massimo della sottofascia di competenza e minimo assoluto di fascia, tenendo conto di quanto previsto dall'art.1, comma 4 del d.m. 30 dicembre 2002.

6) DI PREVEDERE che le parti contrattuali private, possano stabilire durate contrattuali superiori a quella minima fissata dalla legge (in tre anni, ex art.5 legge 431/98). A tal fine si reputa opportuno prevedere che le parti contrattuali private possano stabilire la durata iniziale del contratto, oltrechè in anni tre (durata ordinaria prevista ex art. 2 comma 5 della legge 431/98), anche in anni 4, anni 5, anni 6. Ciò fermo restando che - in ogni caso - la proroga (eventuale) prevista ex art.2 comma 5 della legge 431/98 sarà sempre solo di due anni.

In tal caso i valori minimi e massimi (espressi in euro a metro quadrato) delle fasce di oscillazione dei canoni di locazione (tabella 1) potranno essere aumentati del 2% (due per cento) per ogni anno di ulteriore durata del contratto, fino ad un massimo del 6% (sei per cento).

Per durate contrattuali superiori ad anni quattro non saranno dovuti gli interessi sul deposito cauzionale.

7) DI PREVEDERE, in materia di oneri accessori, l'applicazione della "tabella oneri accessori" allegato G al D.M. 30.12.2002, nonché di quanto previsto dal tipo di contratto allegato A allo stesso D.M.

In materia di riparazioni ordinarie e straordinarie, per quanto non contemplato nella tabella di cui sopra, si fa riferimento agli "Usi di piazza" vigenti, della provincia di Genova.

8) DI PREVEDERE che ciascuna parte possa adire, in qualsiasi momento, per ogni controversia che dovesse insorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione di ogni contratto stipulato in base al presente accordo, nonché in ordine alla esatta applicazione del presente accordo stesso, anche a riguardo del canone, la Commissione di conciliazione stragiudiziale di cui all'art.6 del D.M. 30.12.2002. In caso di variazione, in più o in meno, dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire la Commissione suddetta, la quale determinerà, nel termine perentorio di novanta giorni, il nuovo canone a valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga biennale, o fino a nuova variazione.

9) Le parti stipuleranno i contratti individuali secondo il tipo di contratto allegato A al D.M. 30.12.2002, concordando altresì le modalità di aggiornamento del canone entro i limiti massimi previsti.

CAPO II - CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

(art. 5 comma 1, L. 431/98 e art. 2 D.M. 30.12.2002)

Per i contratti in epigrafe vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di proprietari e conduttori.

A) FATTISPECIE DI ESIGENZE TRANSITORIE DELLA PARTE LOCATRICE.

1) Quando il proprietario ha esigenza di adibire entro i diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per uno dei seguenti motivi:

- 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 da quello di residenza del locatore;
- destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio.

2) Qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

B) FATTISPECIE DI ESIGENZE TRANSITORIE DELLA PARTE CONDUTTRICE.

1) Quando il conduttore ha una delle seguenti esigenze:

- contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza;
- previsioni di trasferimento per ragioni di lavoro;
- trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro;
- necessità di cure o assistenza a familiari in comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso;
- acquisto di un'abitazione che si renda disponibile entro diciotto mesi;
- ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
- campagna elettorale.

2) Qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

Per la stipula dei contratti di cui al presente paragrafo è sufficiente la sussistenza di una sola delle suindicate esigenze, in capo anche ad una sola delle parti contraenti.

Si conviene e si dà atto che l'esigenza transitoria del conduttore deve essere provata con apposita documentazione da allegare al contratto.

CAPO III IMMOBILI VINCOLATI AI SENSI DELLA LEGGE 01.06.1939 N. 1089 O
INCLUSI NELLE CATEGORIE CATASTALI A/1, A/8 E A/9 (art. 1, comma 2, lettera a),
L. 431/98)

Per gli immobili in epigrafe, nel caso in cui formino oggetto di contratto ex articolo 2, comma 3, le relative sottofasce di oscillazione dei canoni subiranno nei valori minimo e massimo un aumento del trenta per cento, a valere per l'intera durata contrattuale.

Le ORGANIZZAZIONI che hanno promosso, concordato e sottoscritto il presente accordo, anche al fine di garantire la conformità del canone di locazione all'accordo stesso, si danno reciprocamente atto della loro disponibilità a prestare la propria assistenza alle rispettive parti in occasione della contrattazione e della stesura dei singoli contratti di locazione, ed alla compilazione, in quella sede, per ogni futura evenienza, di una scheda tecnica comprensiva degli elementi posti a base per la definizione, tra le parti, del canone effettivo conforme al disposto del decreto interministeriale del 30 dicembre 2002.

Le organizzazioni firmatarie del presente accordo si impegnano, inoltre, a non sottoscrivere, durante la sua vigenza, accordi territoriali diversi dallo stesso.

Redatto e sottoscritto in tre originali, dei quali :

- uno per le organizzazioni dei proprietari ;
- uno per i sindacati dei conduttori ;
- uno da depositare in Comune di Chiavari, Ufficio protocollo, ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge 9.12.1998, n. 431, per la cui operazione viene delegato il geom. Giacomo Dario Casassa

Allegata costituente parte integrante ed essenziale del presente accordo :

1) TABELLA Canone per locazione di appartamenti di abitazione.

Chiavari, 23-07-2004

LE ORGANIZZAZIONI :

A.P.E. - CONFEDILIZIA (G.D. Casassa)

A.P.P.C. (S. Bresa)

A.S.P.P.I. (M. Casagrande)

U.P.P.I. (.....)

An.I.A.G. (G. Avanzolini)

S.I.C.E.T. (S. Silvestri)

S.U.N.I.A (D. Di Lorenzo)

U.N.I.A.T. (A. Tripodi)

ASSOC. DELLA PROP. EDILIZIA

della Provincia di Genova

DELEGAZIONE DI CHIAVARI

Piazza Roma 1014 - Tel. 30.36.41

[Signature]

A.S.P.P.I.

ASSOCIAZIONE SINDACALE

PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

SEDE PROVINCIALE DI GENOVA

Via alla Porta degli Archi 12/13-16121 GE

Tel. 0105959548 Fax 0105957621

C.F. 950396030108 P.I. 03520030101

U.P.P.I.

Unione Piccoli

Proprietari Immobiliari

Sezione CHIAVARI

Via Ravaschi 10

An.I.A.G.

ASSOCIAZIONE INQUILINI ASSOCIATI

Via R. C. 1014 - Genova

Tel. 0105959548

S.I.C.E.T.

SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO

Piazza Roma. 351 - Tel. 0185/325332

16043 CHIABARI (GE)

SESTRI LEVANTE - Tel. 0135 - 41227

RAPALLO - Tel. 0185 - 53777

RECCO - Tel. 0185 - 723205

Uniat

Uniat

Unione Italiana Inquilini Ambiente Territorio

Piazza Colombo 4/7 - 16121 Genova

Tel. 010.88.58.65

C. F. 97071590588

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE UTILE DEGLI IMMOBILI, EX PUNTO 4) DELL'ACCORDO IN SEDE LOCALE

Nella determinazione della superficie utile dell'immobile si tiene conto oltre della superficie netta di tutti i vani (compresi ripostigli, corridoi e simili) :

- 1) dei muri interni e di quelli perimetrali esterni per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm.;
- 2) dei muri in comunione nella misura del 50 % fino ad uno spessore massimo di 25cm. ;
- 3) della superficie dei vani accessori (quali cantine, soffitte e simili nella misura :
 - del 50 % qualora comunicanti con l'alloggio
 - del 25 % qualora non comunicanti
- 4) della superficie di balconi, terrazzi e simili, di pertinenza esclusiva nell'unità immobiliare, nella misura:
 - del 30 % fino a mq. 25, e del 10 % per la quota eccedente qualora dette pertinenze siano comunicanti con l'alloggio
 - del 15 % fino a mq. 25, e del 5 % per la quota eccedente qualora non comunicanti
- 5) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva, nella misura del 10 % fino alla superficie dell'unità immobiliare (esclusi accessori) e del 2 % per superfici eccedenti detto limite;
- 6) della superficie dei box a servizio esclusivo dell'unità immobiliare computata nella misura del 50 % .

N.B. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m. 1.50, non entra nel computo della superficie utile .

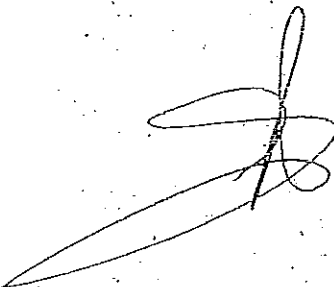
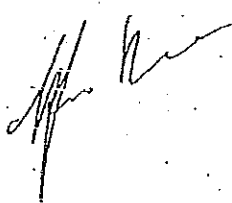
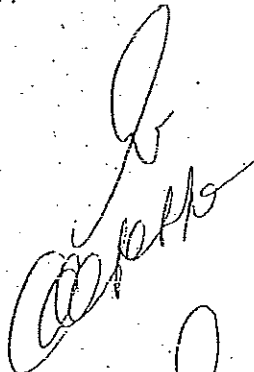
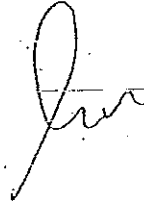
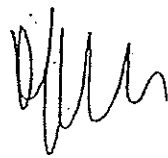
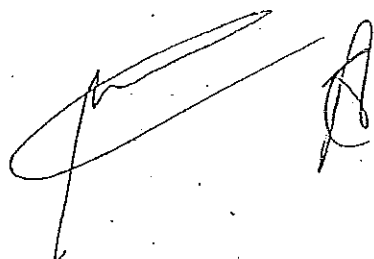
La superficie determinata secondo i criteri suesposti viene arrotondata al metro quadrato.

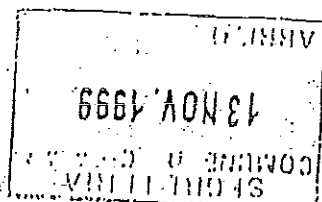
TABELLA 2

FASCE DI OSCILLAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE
(valore minimo e massimo a mq. anno)

ZONE MINIMO MASSIMO

1	35	135
2	31	120
3	30	110
4	27	95
5	30	105
6	25	120
7	27	104
8	26	92



ACCORDO DEFINITO IN SEDE LOCALE

(08 11.99)

(avente effetto per tutto il territorio del Comune di CHIAVARI)
tra le organizzazioni della proprietà edilizia:

A.P.E. - CONFEDILIZIA della Provincia di Genova

delegazione di Chiavari Piazza Roma, 50-4

A.P.P.C. Associazione Piccoli Proprietari Case con sede in Genova Piazza Dante, 8-5

A.S.P.P.I. Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari con sede in Genova Via Lomellini, 55R

e le organizzazioni dei conduttori:

An.I.A.G. Associazione Inquilini Associati di Genova e Provincia con sede in Genova Via XII Ottobre, 12-3b, aderente C.O.N.I.A.

S.I.C.E.T. Sindacato Inquilini Casa e Territorio con sede in Chiavari Piazza Roma, 36

S.U.N.I.A. Sindacato Unitario Nazionale Inquilini ed Assegnatari con sede in Chiavari C.so Garibaldi, 49

U.N.I.A.T. Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio con sede in Chiavari Piazza Roma, 50-2

previsto dall'art. 2, comma 3, della Legge 9 dicembre 1998 n. 431, ed in attuazione del decreto (in data 05.03.1999, pubblicato il 22.03.1999) del Ministero dei Lavori Pubblici, di concerto con il Ministro delle Finanze, di attuazione della Legge 431/98 sulle locazioni a uso abitativo.

CAPO I- CONTRATTI AGEVOLATI

(ex art. 2, comma 3, legge 431/98 e art. 2 D.M. 05.03.1999)

P R E M E S S O:

-) che la legge 9 dicembre 1998, n. 431, prevede una nuova disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo;
-) che il decreto 5 marzo 1999 dei Ministri dei lavori pubblici e delle finanze ha stabilito i criteri per la alizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazioni ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della citata legge n. 431/1998;

3) che le organizzazioni della proprietà edilizia:

- A.P.E - CONFEDILIZIA
- A.P.P.C.
- A.S.P.P.I.

e le organizzazioni dei conduttori:

- An.I.A.G.
- S.I.C.E.T.
- S.U.N.I.A.
- U.N.I.A.T.

sono addivenute alla definizione dell'accordo di cui al comma 3 dell'art.2 della legge 431/98 e dell'art. 1 del D.M 05.03.1999;

4) che ai sensi dell'art.13 comma 4 della legge 431/98 per i contratti di cui al comma 3 dell'art.2 è nulla ogni pattuizione volta ad attribuire al locatore un canone superiore a quello massimo definito per immobili aventi le medesime caratteristiche e appartenenti alle medesime tipologie dagli accordi in sede locale;

5) che l'art.1 comma 1 del D.M 05.03.1999 prevede che gli accordi territoriali individuino insiemi di aree omogenee e stabiliscano fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali, secondo le caratteristiche dell'edificio e dell'unità immobiliare, è concordato tra le parti il canone per i singoli contratti;

6) che per il disposto dell'art.1, comma 4 del D.M 05.03.1999 il canone effettivo deve collocarsi tra il valore minimo e il valore massimo delle fasce di oscillazione;

7) che dal combinato disposto delle norme citate si evince che la legge 431/98 ha demandato alla Convenzione Nazionale e al decreto interministeriale emanando la determinazione di "criteri generali" ed agli accordi locali la "concreta fissazione dei valori minimo e massimo dei canoni nell'ambito delle fasce di oscillazione":

8) che tale rilevante funzione attribuita alle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, è evidentemente ispirata dalla necessità di pervenire con un sufficiente grado di oggettività all'individuazione del canone da applicarsi alle singole fattispecie concrete ed ai singoli contratti individuali, sia ai fini del rispetto dell'imperativo disposto dell'art.13 comma 4 della legge 431/98 onde evitare di incorrere, anche in buona fede, nelle sanzioni previste dalla norma, sia ai fini della certezza in ordine alla sussistenza dei requisiti necessari per usufruire delle agevolazioni fiscali di cui all'art.8, 1° comma della stessa legge;

9) che l'art.1 comma 4 del successivo D.M. 05.03.1999 richiede "alle parti contrattuali" di tenere conto, nella definizione del canone effettivo, da collocarsi, come già detto, tra il valore minimo e quello massimo delle fasce di oscillazione, dei seguenti elementi:

- tipologia dell'alloggio;
- stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile;
- pertinenze dell'alloggio (posto auto, box, cantina, eccetera);
- presenza di spazi comuni (cortili, aree a verde, impianti sportivi interni, eccetera);
- dotazione di servizi tecnici (ascensore, riscaldamento autonomo o centralizzato, condizionamento d'aria, eccetera);
- eventuale dotazione di mobilio.

per formarne parte integrante ed essenziale, con la precisazione espressa nelle premesse per quanto riguarda le nuove costruzioni e le ristrutturazioni urbanistiche non ancora comprese nella zonizzazione comunale adottata.

3) DI DEFINIRE convenzionalmente il concetto di "metro quadro utile" per un'evidente necessità di chiarezza e di certezza in sede di contrattazione individuale, precisando che, ai fini della determinazione della superficie dell'immobile locando, si utilizzeranno le " Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)" allegate al D. P. R. 138 del 23. 03. 1998 (G.U. 108 12.05.1998). Nel calcolo della superficie utile effettiva è ammesso uno scarto di tolleranza del 5% (cinque per cento) per eccesso o per difetto, senza che ciò possa comportare revisioni o variazioni di canone.

4) DI INDIVIDUARE, all'interno di ciascuna delle fasce di oscillazione di cui al precedente punto 3, tre sottofasce all'interno di una delle quali si andrà a collocare l'immobile oggetto del contratto sulla base del numero degli elementi presenti nell'immobile e del numero di quelli caratterizzanti la sottofascia corrispondente.

La sottofascia inferiore coprirà il 25% del valore dell'intera fascia di oscillazione a partire dal suo valore minimo.

La sottofascia superiore coprirà il 25% del valore dell'intera fascia di oscillazione a partire dal suo valore massimo.

La sottofascia intermedia coprirà il restante 50 % del valore dell'intera fascia di oscillazione e si collocherà tra la sottofascia inferiore e quella superiore.

Ai fini di una corretta individuazione del canone di locazione, troveranno collocazione:

1) nella sottofascia inferiore le unità immobiliari abitative aventi non più di due degli elementi caratteristici della tabella che segue.

2) nella sottofascia intermedia le unità immobiliari abitative aventi da tre a sette degli elementi caratteristici della tabella che segue, di cui almeno due devono essere quelli indicati ai punti 1, 2 e 4 della tabella stessa.

3) nella sottofascia superiore le unità immobiliari abitative aventi almeno otto delle caratteristiche della tabella che segue.

TABELLA degli elementi caratteristici di riferimento
delle unità immobiliari abitative.

- 1) impianto di ascensore (per le unità immobiliari oltre il secondo piano).
- 2) impianto di riscaldamento centralizzato o autonomo a piastre radianti.
- 3) impianto di condizionamento.
- 4) servizio igienico con doccia o vasca da bagno.
- 5) poggiatesta o terrazzo o giardino pertinenziale.
- 6) doppi servizi igienici.
- 7) doppi vetri ad almeno il 90% delle finestre.
- 8) porta blindata.
- 9) piano ultimo o attico, con ascensore.
- 0) servizio di portineria.

11) area a 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.

12) uno o più impianti sportivi di uso comune.

13) spazio scoperto per posteggi di uso comune.

14) box pertinenziale.

15) edificio ultimato da non oltre 10 anni.

16) edificio oggetto di integrale ristrutturazione, come definita dalla legge 457/78, ultimata da non oltre 10 anni.

17) intervento di manutenzione straordinaria del fabbricato, secondo la definizione della legge 457/78, ultimato da non oltre 5 anni.

18) ristrutturazione interna ultimata da non oltre 5 anni (come definita dalla legge 457/78).

19) esposizione a levante/mezzogiorno o mezzogiorno/ponente di almeno la metà dei vani, esclusi i servizi.

20) vista mare da almeno due finestre.

Per appartamenti individuati tra quelli appartenenti alle tipologie: ville, villini, signorile, i valori massimi di fascia di oscillazione di cui alla TABELLA 2 potranno estendersi verso l'alto nella misura del 30% (trenta per cento).

Il valore del canone a mq./anno risultante dall'inclusione in una delle tre sottofasce sarà maggiorato del 10% (dieci per cento) qualora la superficie utile dell'immobile sia pari o inferiore a metri quadrati 60 (sessanta); sarà maggiorato del 20% (venti per cento) qualora la superficie utile dell'immobile sia pari o inferiore a metri quadrati 40 (quaranta).

Le predette maggiorazioni non potranno comunque determinare valori eccedenti il massimo della relativa sottofascia.

Sulla base della presenza nell'immobile degli elementi caratterizzanti ogni singola sottofascia le parti contraenti, assistite - a loro richiesta - dalle rispettive organizzazioni sindacali, individueranno la collocazione dell'immobile oggetto del contratto nella sottofascia di competenza. Conseguentemente, le stesse parti contraenti concorderanno liberamente il relativo canone purché entro i limiti - inferiore e superiore - della sottofascia di competenza, tenendo conto di quanto previsto dall'articolo 1, comma 4, del d.m. 5 marzo 1999 e, in particolare, della tipologia dell'alloggio (intesa sia come caratteristiche costruttive - cemento armato o muratura portante -, sia come funzionalità e fruibilità degli spazi interni), dello stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile nonché della presenza di spazi comuni e di eventuale dotazione di mobilio.

5) DI PREVEDERE che le parti contrattuali private, possano stabilire durate contrattuali superiori a quella minima fissata dalla legge (in tre anni, ex art. 5 legge 431/98). A tal fine si reputa opportuno prevedere che le parti contrattuali private possano stabilire la durata iniziale del contratto, oltreché in anni tre (durata ordinaria prevista ex art. 2 comma 5 della legge 431/98), anche in anni 4, anni 5, anni 6. Ciò fermo restando che - in ogni caso - la proroga (eventuale) prevista ex art. 2 comma 5 della legge 431/98 sarà sempre solo di due anni.

10) che il Comune di Chiavari ha avviato la convocazione prevista ex art. 2, comma 3 della legge 431/98 con lettera datata 9 giugno 1999 che si allega come parte integrante al presente documento;

11) che le organizzazioni della proprietà edilizia:

- A.P.E.- CONFEDILIZIA

- A.P.P.C.

- A.S.P.P.I.

e le organizzazioni dei conduttori:

- An.I.A.G.

- S.I.C.E.T.

- S.U.N.I.A.

- U.N.I.A.T.

hanno convenuto, nel rispetto dello spirito e nella ratio della normativa vigente, di pervenire da un lato alla precisa e concreta individuazione dei canoni minimo e massimo per ogni area omogenea e dall'altro lato all'individuazione di criteri utili alle parti contraenti ai fini della determinazione del canone effettivo nei rispettivi contratti individuali, tenendo conto degli elementi elencati dall'art. 1 comma 4 del D.M. 05.03.1999 e richiamati nell'art. 21 delle successe premesse;

TANTO PREMESSO

le seguenti organizzazioni della proprietà edilizia:

A.P.E.- CONFEDILIZIA

A.P.P.C.

A.S.P.P.I.

e le seguenti organizzazioni dei conduttori:

An.I.A.G.

S.I.C.E.T.

S.U.N.I.A.

U.N.I.A.T.

richieste informative concernenti le delimitazioni delle microzone censuarie, atteso che queste ultime sono ancora in fase di elaborazione;

CONVENGONO

1) DI INDIVIDUARE N. 8 AREE, aventi le caratteristiche di cui all'art. 1, comma 1, del D.M. 05.03.99 per quanto riguarda le dotazioni infrastrutturali, i tipi edilizi ed i conseguenti valori di mercato, come richiesto dal decreto interministeriale 05.03.1999, evidenziando le zone di particolare pregio e quelle di particolare degrado, il tutto come da TABELLA 1 che si allega al presente accordo per formarne parte integrante ed essenziale.

2) DI DETERMINARE per ognuna delle suddette aree e zone i valori minimi e massimi del canone (ascia di oscillazione) esprimendoli in lire per ogni metro quadrato utile, stante l'assenza di diversi e più utili criteri negli usi locali su piazza, come da - TABELLA 2 - che pure si allega al presente accordo

6) DI PREVEDERE che (stante il maggior sacrificio assunto dal locatore in seguito alla maggiore durata iniziale - rispetto a quella ordinaria di tre anni - ed alla correlativa certezza di una più lunga stabilità abitativa del conduttore) qualora le parti contrattuali private convengano una durata contrattuale maggiore rispetto a quella minima disposta per legge di tre anni più due (art. 2, comma 5, della legge 431/98), i valori minimi e massimi (espressi in lire a metroquadrato) delle fasce di oscillazione dei canoni di locazione (tabella 2) siano aumentati del 2% (due per cento) per ogni anno di ulteriore durata del contratto, fino ad un massimo del 6% (sei per cento).

Resta ovviamente fermo (anche in questi casi di maggiore durata iniziale) che nella definizione del canone effettivo, collocato tra il valore minimo e il valore massimo delle fasce di oscillazione, le parti contrattuali assistite - a loro richiesta - dalle rispettive organizzazioni sindacali, terranno sempre conto degli elementi indicati al punto 4 delle premesse.

7) DI PREVEDERE, in materia di riparazioni ordinarie e straordinarie ed oneri accessori, l'applicazione di una tabella di "oneri accessori" che si allega come parte integrante del presente (allegato 3). In ogni caso saranno interamente a carico del conduttore le spese - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alle forniture degli altri servizi comuni.

Le spese per il servizio di portineria, ove istituito, saranno a carico del conduttore nella misura del 90 (novanta) per cento.

In materia di riparazioni ordinarie e straordinarie, per quanto non contemplato nella tabella di cui sopra, si fa riferimento agli "Usi di piazza" vigenti, della provincia di Genova.

8) DI PREVEDERE, con inserimento di espressa clausola nel contratto tipo, che ciascuna parte possa adire, in qualsiasi momento, per ogni controversia che dovesse insorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione di ogni contratto stipulato in base al presente accordo, nonché in ordine alla esatta applicazione del presente accordo stesso, anche a riguardo del canone, una Commissione di conciliazione stragiudiziale formata, quanto a due componenti - scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie del presente accordo - sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore e, quanto a un terzo - che svolgerà eventualmente funzioni di presidente - sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati, ove gli stessi, di comune accordo, ritengano di nominarlo. In caso di variazione, in più o in meno, dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire una Commissione stragiudiziale di conciliazione composta nei modi sopra indicati, la quale determinerà, nel termine perentorio di novanta giorni, il nuovo canone a valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga biennale, o fino a nuova variazione.

9) LE PARTI stipuleranno i contratti individuali secondo l'allegato tipo di contratto (tipo A) (allegato n.

4) recante, altresì, le modalità di aggiornamento del canone nella misura del 75% della variazione ISTAT.

CAPO - II - CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

art. 5 comma 1 L. 431-98 e art. 2 c. 4 D.M. 5-3-99

Le organizzazioni individuano le seguenti fattispecie per il soddisfacimento delle particolari esigenze della parte locatrice o, rispettivamente e alternativamente, della parte conduttrice.

10

1) FATTISPECIE DI ESIGENZE TRANSITORIE DELLA PARTE LOCATRICE.

-) Intenzione del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata da indicare espressamente nel contratto, di adibire l'immobile ad uso abitativo proprio, del coniuge, del convivente more uxorio, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado;
-) Intenzione del locatore di adibire l'immobile ad un'attività artigianale o professionale propria, del coniuge, del convivente more uxorio, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado, attività da insediare in data certa da indicarsi espressamente nel contratto individuale;
-) Intenzione del locatore persona giuridica società o ente pubblico o comunque con finalità pubbliche, sociali mutualistiche, cooperative, assistenziali, culturali o di culto, di destinare l'immobile ad un'attività diretta a perseguire le predette finalità, da indicarsi specificamente in contratto;
-) Sussistenza di una delle ipotesi previste dalle lettere d ed e del comma 1 dell'art. 3 della legge 431/98, risultante da progetto già presentato all'autorità competente al momento della stipula del contratto di locazione;
-) Intenzione del locatore di alienare l'immobile risultante da contratto preliminare o da altro documento avente data certa anteriore alla stipula del contratto di locazione e nel quale sia prevista la stipulazione del contratto traslativo entro ventiquattro mesi dalla data di perfezionamento del contratto di locazione.

2) FATTISPECIE DI ESIGENZE TRANSITORIE DELLA PARTE CONDUTTRICE.

-) Esigenze di studio diverse da quelle espressamente contemplate dall'art. 5 comma 2 e 3 e con iscrizione a scuole pubbliche o private riconosciute.
-) Contratto di lavoro a tempo determinato in comune diverso da quello di residenza o iscrizione a corsi di formazione o avviamento professionale promossi da aziende pubbliche o private o da strutture pubbliche.
-) Esigenze di salute per ricovero del conduttore o di un familiare in strutture ospedaliere o riabilitative, compreso il day ospital.
-) Assegnazioni di alloggi in edilizia residenziale pubblica o acquisto di abitazione in cooperativa o presso privati con esigenza prevista entro 18 mesi.
-) Separazione o divorzio.

è conveniente e si precisa che, per la valida stipulazione di contratti transitori ex art. 5 L. 431/98, è necessaria e sufficiente la sussistenza anche di una sola delle fattispecie ed esigenze sopra individuate, in ogni caso anche ad una sola delle parti contraenti.

Avranno applicazione anche ai contratti transitori di cui al presente Capo II, le clausole nn. 7, 8, 9 e 10 del Capo I da aversi per integralmente richiamate ed i relativi documenti allegati che ne costituiscono parte integrante.

È conveniente e si dà atto che il contratto tipo deve prevedere una clausola specifica che individui l'esigenza transitoria del locatore o del conduttore, i quali dovranno confermare il verificarsi della stessa tramite lettera raccomandata da inviarsi avanti la scadenza del termine stabilito nel contratto.

È conveniente e si dà atto che l'esigenza transitoria del conduttore dev'essere provata con apposita documentazione da allegare al contratto.

Le parti contraenti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo l'allegato tipo di contratto (tipo allegato n. 5), recante altresì le modalità di designazione dei componenti la Commissione conciliativa e l'arbitrato facoltativo.

CAPO - III - IMMOBILI VINCOLATI AI SENSI DELLA LEGGE 01.06.1939 N. 1089
O INCLUSI NELLE CATEGORIE CATASTALI A/1, A/8 E A/9.

(art. 1, comma 2, lettera a), L. 431/98)

Per gli immobili in epigrafe, nel caso in cui formino oggetto di contratto ex articolo 2, comma 3, le relative sottofasce di oscillazione dei canoni subiranno nei valori minimo e massimo un aumento del trenta per cento, a valere per l'intera durata contrattuale.

Le parti contraenti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo l'allegato tipo A di contratto (allegato n.4) con le opportune modifiche e integrazioni relative al canone.

Le ORGANIZZAZIONI che hanno promosso, concordato e sottoscritto il presente accordo, anche al fine di garantire la conformità del canone di locazione all'accordo stesso, si danno reciprocamente atto della loro disponibilità a prestare, su richiesta, la propria assistenza alle rispettive parti in occasione della contrattazione e della stesura dei singoli contratti di locazione, ed alla compilazione, in quella sede, per ogni futura evenienza, di una scheda tecnica comprensiva degli elementi posti a base per la definizione, tra le parti, del canone effettivo conforme al disposto del decreto interministeriale del 5 marzo 1999.

Le organizzazioni firmatarie del presente accordo si impegnano, inoltre, a non sottoscrivere, durante la sua vigenza, accordi territoriali diversi dallo stesso.

Redatto e sottoscritto in tre originali, dei quali:

uno per le organizzazioni dei proprietari;

uno per i sindacati dei conduttori;

uno da depositare in Comune di Chiavari ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge 9 dicembre 1998, n. 431,

legati e costituenti parte integrante ed essenziale del suesposto accordo:

TABELLA n. 1. Individuazione delle aree omogenee.

TABELLA n. 2. Canone per locazione di appartamenti di abitazione.

Tabella oneri accessori.

Contratto tipo A : "Contratto di locazione ad uso abitativo ex art.2, comma 3, legge 431/98".

Contratto tipo B : "Contratto di locazione ad uso abitativo transitorio ordinario ex art.5, comma 4, legge 431/98".

Chiavari, 08 novembre 1999

E ORGANIZZAZIONI:

..... IL PRESIDENTE
..P.E. - CONFEDILIZIA (Geom. Dario CASASSA) A. P. P. C.
..... Associazione Piccoli Proprietari Case
..... P.P.C. Rizzardo Dante, 8/5 - Piano II°
..... ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI A. G. A.
..... ASSOCIAZIONE INQUILINI ASSOCIATI
..... S.P.P.I. ASSOCIAZIONE VOLONTARI DI GENOVA E PROVINCIA
..... SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO
..... n.i.a.g. Via XII Ottobre, 113B
..... Cod. Fisc. 93039630108 - Part. IVA 03520030107 - Tel. (010) 386.570 - Fax (010) 386.571
..... I.C.E.T. Corso Garibaldi 59 2°p - Tel. 300.179
..... 16043 CHIAVARI
..... UN.L.A. E. F. 80008959108
..... N.I.A.T. CHIAVARI





Wob

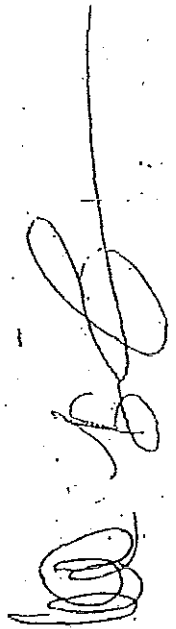
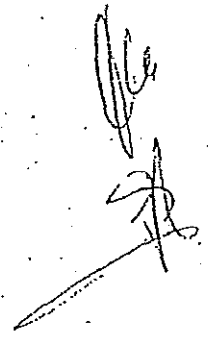
27

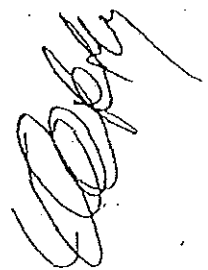
Okla

ZONE CHIAVARI

VALORE MQ. ANNUO

ZONE	MINIMO	MASSIMO
1	111.000	283.000
2	90.000	240.000
3	109.500	271.500
4	47.500	133.500
5	60.000	140.000
6	50.000	140.000
7	64.000	152.000
8	72.500	158.500



**TABELLA ONERI ACCESSORI CONCORDATA
TRA CONFEDILIZIA E SUNIA-SICET-UNIAT:
RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE**

AMMINISTRAZIONE

Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile

C

Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali

L

ASCENSORE

Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni

C

Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti

L

Adeguamento alle nuove disposizioni di legge

L

Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione

C

Tasse annuali per rinnovo licenza d'esercizio
Ispezioni e collaudi

L

C

AUTOCLAVE

Installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico ecc.)

L

Manutenzione ordinaria

C

Imposte e tasse di impianto

L

Forza motrice

C

Ricarico pressione del serbatoio

C

Ispezioni, collaudi e lettura contatori

C

IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO E SPECIALI

Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione

L

Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione

TABELLA ONERI ACCESSORI

Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme

L

Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme

C

Installazione e sostituzione dei citofoni e videocitofoni

L

Manutenzione ordinaria dei citofoni e videocitofoni

C

Installazione e sostituzione di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili

L

Manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili

C

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

Installazione e sostituzione degli impianti

L

Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti

L

Manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario

C

Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale

C

Lettura dei contatori

C

Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua

C

IMPIANTI SPORTIVI

Installazione e manutenzione straordinaria

L

Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari ecc.)

C

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

C

IMPIANTO ANTINCENDIO

Installazione e sostituzione dell'impianto

L

Acquisti degli estintori

L

Manutenzione ordinaria

C

IMPIANTO TELEVISIVO

Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato L
 Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato C

PARTI COMUNI

Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico L
 Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico C
 Manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari L
 Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastrici solari C
 Manutenzione straordinaria della rete di fognatura L
 Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disotturazione dei condotti e pozzi C
 Sostituzione di marmi, corrimano, ringhiere L
 Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni C
 Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni C
 Installazione e sostituzione di serrature L
 Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati C
 Installazione di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo L
 Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo C

PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO

Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti L
 Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti C
 Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario C

TABELLA ONERI ACCESSORI

Rifacimento di chiavi e serrature C
 Tinteggiatura di pareti C
 Sostituzione di vetri C
 Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità e del cavo e dell'impianto citofonico e videocitofonico C
 Verniciatura di opere in legno e metallo C
 Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento L

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. L 10% C 90%
 Materiale per le pulizie C
 Eventuale alloggio del portiere (pari all'indennità sostitutiva prevista nel c.c.n.l.) L 10% C 90%
 Manutenzione ordinaria della guardiola L 10% C 90%
 Manutenzione straordinaria della guardiola L

PULIZIA

Spese per l'assunzione dell'addetto L
 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. C
 Spese per il conferimento dell'appalto a ditta L
 Spese per le pulizie appaltate a ditta C
 Materiale per le pulizie C
 Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia L
 Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia C
 Derattizzazione e disinfestazione dei locali locati C

Disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti

C

Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva

C

Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori

L

C

Sacchi per la preraccolta dei rifiuti

SGOMBERO NEVE

Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso

C

Per le voci non concordate nella presente tabella si rinvia alle norme di legge vigenti e agli usi locali.

LEGENDA

L = locatore

C = conduttore

[Handwritten signatures and initials on the right margin]

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO
ai sensi dell'art.2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431

Il/La Sig./Soc. (1)
di seguito denominato/a locatore
(assistito/a da (3) in persona di)

CONCEDE IN LOCAZIONE

al/alla Sig. (1)
di seguito denominato/a conduttore
identificato/a mediante (2)
(assistito/a da (3) in persona di)
che accetta, per sé e i suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in Via
n. civico piano scala interno composto di n. vani,
oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (cantina, autorimessa singola,
posto macchina in comune o meno ecc. : indicare quali)

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

TABELLE MILLESIMALI

proprietà
riscaldamento
acqua altre

(convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359)

Codice fiscale del locatore
Estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare

Documentazione amministrativa e tecnica sicurezza impianti
.....
.....

Certificato di collaudo e certificazione energetica
.....
.....

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni :

1) Il contratto è stipulato per la durata di anni (4) dal al
e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessario 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'art.3 della legge 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui all'art.3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o 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 medesime condizioni.

Nel caso in cui il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di 12 mesi, dalla data in cui ha riacquisito la detta disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore avrà diritto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto disdetta o, in alternativa, a un risarcimento in misura pari a 36 mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito.

2) Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno sei mesi prima.

3) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente a uso di civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi

..... Per la successione del contratto si applica l'art. 6 della legge 27 luglio 1978, n. 392 nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale 7 aprile 1988, n. 404.

4) Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'accordo definito tra
e depositato in data presso il Comune di è convenuto in

Lire / Euro che il conduttore si obbliga a corrispondergli nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario ovvero
..... in n. rate uguale anticipate di Lire
..... ciascuna scadenti il Tale canone è stato

determinato dalle parti sulla base dell'applicazione dei seguenti criteri e parametri : secondo quanto stabilito dalle clausole da 1 a 10 dell'accordo territoriale del

Il canone sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata che comunque non potrà superare il 75% della variazione ISTAT.

5) Il pagamento del canone o quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere 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 ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 legge 27 luglio 1978, n.392.

6) Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano, motivandola, ragione.

7) Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto e, così, di prenderla in consegna a ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento della medesima custode. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo 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 della consegna dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna a osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possono recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai sensi dell'art. 1590 c.c., di quanto segue:

..... ovvero come da allegato verbale di consegna,

8) Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati e alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

9) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

10) A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) la somma di Lire/Euro pari a mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al conduttore al termine di ogni anno di locazione. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

ALTRE FORME DI GARANZIA

11) Per gli oneri accessori le parti faranno applicazione della "Tabella oneri accessori" allegata all'accordo di cui al punto 3). In ogni caso sono interamente a carico del conduttore le spese, in quanto esistenti, relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alle forniture degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito, saranno a carico del conduttore nella misura del 90%. Il pagamento di quanto sopra deve avvenire, in sede di consuntivo, entro due mesi 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 presso il locatore (o presso il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate, anche tramite le organizzazioni sindacali.

12) Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle delibere 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 di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata, si obbliga a servirsi esclusivamente dell'impianto relativo, restando fin d'ora il locatore, in caso di inosservanza, autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla potrà pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.

14) Nel caso in cui locatore intendesse vendere l'unità immobiliare locata il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità :

15) Il locatore concede/ o non concede il diritto di prelazione al conduttore in caso di vendita dell'immobile locato da esercitarsi secondo gli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978 n. 392.

16) Il locatore concede/ o non concede il diritto di prelazione al conduttore in caso di nuova locazione alla scadenza del contratto da esercitarsi secondo l'art. 40 della legge 27 luglio 1978 n. 392.

17) Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponderà la quota di sua spettanza pari alla metà. Le parti potranno delegare per la registrazione del contratto una delle organizzazioni che abbiano prestato assistenza per la stipula del presente contratto.

18) 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.

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

20) Il locatore e il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (legge 31 dicembre 1996, n. 675).

21) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alla convenzione nazionale di cui articolo 4, comma 1, della legge 431/98, al decreto del ministro dei lavori pubblici di concerto con il ministro delle finanze di cui all'articolo 4, comma 2, della legge 431/98 del 9 dicembre, all'accordo di cui al punto 4) (eventualmente decreto del ministro dei lavori pubblici di concerto con il ministro delle finanze di cui all'articolo 4, comma 3, della legge 431/98 emanato il) alle disposizioni del codice civile, della legge 27/7/1978 n. 392, della legge 9/12/98 n. 431 e comunque alle norme vigenti e agli usi locali.

22) Qualora dovesse insorgere controversia in merito all'interpretazione, all'esecuzione e all'esatta applicazione di qualsiasi contratto stipulato in base al presente accordo, sia in relazione al canone che a qualsiasi altra clausola economica e/o normativa potrà essere adita, in qualsiasi momento una commissione di conciliazione stragiudiziale formata, quanto a due componenti scelti tra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie del presente accordo sulla base delle designazioni rispettivamente del locatore e conduttore e quanto a un terzo che svolgerà eventualmente funzione di Presidente, sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati ove gli stessi, di comune accordo, ritengano di nominarlo.

23) In caso di variazione in aumento o in diminuzione dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire una commissione stragiudiziale di conciliazione composta nei modi indicati dal precedente articolo 22, la quale determinerà nel termine perentorio di novanta giorni il nuovo canone a valere fino alla cessazione

del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga biennale, o fino a nuova variazione.

24) Altre pattuizioni :

Letto, approvato e sottoscritto.

....., li

Il locatore

Il conduttore

A mente dell'art. 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti 1), 2), 3), 5), 6), 8), 10), 11), 12), 13), 16), 21), 22), 24).

Il locatore

Il conduttore

SOTTOSCRIVONO IN SEGNO DELLA PRESTATATA ASSISTENZA

- NOTE
- (1) Per le persone fisiche, riportare nome, cognome, luogo e data di nascita, domicilio e codice fiscale. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero iscrizione Tribunale nonché nome, cognome e data di nascita del legale rappresentante.
 - (2) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'art. 12 del decreto legge 21 marzo 1978, n. 59, convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'art. 7 del decreto legislativo n. 286/1998.
 - (3) Assistenza facoltativa.
 - (4) La durata minima è di anni tre.

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO
DI NATURA TRANSITORIA

ai sensi dell'art. 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431

Il/La Sig./Soc. (1)

di seguito denominato/a locatore

(assistito/a da (3) in persona di)

CONCEDE IN LOCAZIONE

al/alla Sig. (1)

di seguito denominato/a conduttore

identificato/a mediante (2)

(assistito/a da (3) in persona di)

che accetta, per sé e i suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in Via

n. civico piano scala interno composto di n. vani,

oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno ecc. : indicare quali)

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

TABELLE MILLESIMALI

proprietà

riscaldamento altre

acqua

Comunicazione ex art. 8, 3 comma, D.L. 11 luglio 1992 n. 333
(convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359)

- Codice fiscale del locatore
- Estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare
- Documentazione amministrativa e tecnica sicurezza impianti

Certificato di collaudo e certificazione energetica

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

- 1) Il contratto è stipulato per la durata di mesi.....(4) dal al
allorché fatto salvo quanto previsto dal punto (2), cesserà senza bisogno di disdetta alcuna, e il locatore nel rispetto di quanto previsto dalla Convenzione nazionale firmata in data, dall'art. del decreto del ministro dei lavori pubblici ed in concerto con il ministro delle finanze n. del, dall'articolo dell'accordo tra depositato il presso il comune di il dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto tra le fattispecie individuate alla lettera A) del Capo II dell'accordo territoriale del
- 2) Il locatore ha l'onere di confermare il verificarsi dell'evento e della dichiarazione che ha giustificato la stipula del presente contratto di natura transitoria tramite lettera raccomandata A/R da inviarsi al conduttore nel termine di giorni prima della scadenza del contratto. In caso di mancato invio della lettera ovvero di venire meno delle condizioni che hanno giustificato la transitorietà, il contratto si intende ricondotto alla durata prevista dall'art. 2 comma 1 della Legge 431/98. In ogni caso ove il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla scadenza e non lo adibisca, nel termine dei sei mesi dalla data in cui ha riacquisito la detta disponibilità, agli usi espressamente dichiarati nel contratto, il conduttore avrà diritto al ripristino del rapporto di locazione alle condizioni di cui all'art. 2 comma 1 della legge 431/98 o, in alternativa a un risarcimento in misura pari a 36 mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito.
- 3) Ai sensi di quanto previsto dall'articolo dell'accordo di cui al punto 1) le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'immobile per un periodo non eccedente i mesi rientranti tra le fattispecie indicate dalla lettera B) del capo II dell'accordo territoriale del
- 4) Nel caso previsto dell'art. 2, il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno prima.
- 5) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente a uso di civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi:

Per la successione del contratto, si applica l'art. 6 della legge 27 luglio 1978, n. 392 nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale 7 aprile 1988, n. 404.

6) Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

7) Il canone annuo di locazione è stabilito in Lire / Euro

O V V E R O

(per le 11 aree metropolitane, nei comuni con essi confinanti e nei comuni capoluogo di provincia), secondo quanto stabilito dall'accordo di cui al punto 1) è convenuto in lire / euro

....., che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario ovvero in n. rate eguali anticipate di Lire ciascuna, scadenti il Tale canone è stato determinato dalle parti sulla base dell'applicazione dei seguenti criteri e parametri: secondo quanto stabilito dall'articolo dell'accordo di cui al punto 1).....

ovvero dall'articolo del decreto del ministro dei lavori pubblici e di concerto con il ministro delle finanze di cui all'articolo 4 comma 3 legge 431/98.

8) Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque che 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 a una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 legge 27 luglio 1978, n.392.

9) Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano, motivandola, ragione.

10) Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto e, così, di prenderla in consegna a ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento della medesima custode. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deterioramento 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 della consegna dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna a osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possono recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai sensi dell'art. 1590 c.c., di quanto segue:

.....
ovvero come da allegato verbale di consegna,

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

12) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

13) A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) la somma di Lire /Euro pari a mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al conduttore al termine di ogni anno di locazione.

Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

ALTRE FORME DI GARANZIA

14) Per gli oneri accessori le parti faranno applicazione della "Tabella oneri accessori" allegata all'accordo di cui al punto 1). In ogni caso sono interamente a carico del conduttore le spese, in quanto esistenti, relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alla fornitura degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito, saranno a carico del conduttore nella misura del 90%. Il pagamento di quanto sopra deve avvenire, in sede di consuntivo, entro due mesi 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 presso il locatore (o presso il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate, anche tramite le organizzazioni sindacali. In una con il pagamento della prima rata del canone annuale il conduttore verserà una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

15) Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle delibere 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.

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

17) Nel caso in cui il locatore intendesse vendere la casa locata il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:

18) Il locatore concede/ o non concede il diritto di prelazione al conduttore in caso di vendita dell'immobile locato da esercitarsi secondo gli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978 n. 392.

19) Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponderà la quota di sua spettanza pari alla metà. Le parti potranno delegare per la registrazione del contratto una delle organizzazioni che hanno prestato assistenza per la stipula del presente contratto.

20) 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 delenga, presso l'ufficio di segreteria del comune ove è situato l'immobile locato.

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

22) Il locatore e il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (legge 31 dicembre 1996, n. 675).

23) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alla Convenzione nazionale ex articolo 4, comma 1, della legge 431/98 del 9/12 al decreto del ministro dei lavori pubblici e delle finanze ex articolo 4, comma 2, della legge 431/98, del 5 marzo 1999, all'accordo di cui al punto 1) (eventualmente al decreto del ministro dei lavori pubblici e delle finanze di cui all'articolo 4, comma 3, legge 431/98 emanato il) alle disposizioni del codice civile, della legge 27/7/1978 n. 392 in quanto applicabile, della legge 9/12/98 n. 431 e comunque alle norme vigenti e agli usi locali.

24) Qualora dovesse insorgere controversia in merito all'interpretazione, all'esecuzione e all'esatta applicazione di qualsiasi contratto stipulato in base al presente accordo, sia in relazione al canone che a qualsiasi altra clausola economica e/o normativa potrà essere adita, in qualsiasi momento una commissione di conciliazione stragiudiziale formata, quanto a due componenti scelti tra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie del presente accordo sulla base delle designazioni rispettivamente del locatore e conduttore e quanto a un terzo che svolgerà eventualmente funzione di Presidente, sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati ove gli stessi, di comune accordo, ritengano di nominarlo.

25) Altre pattuizioni

Letto, approvato e sottoscritto.

....., Il

Il locatore

Il conduttore

A mente dell'art. 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 7), 8), 10), 11), 12), 13), 15), 16), 20), 21), 22), 25).

Il locatore

Il conduttore

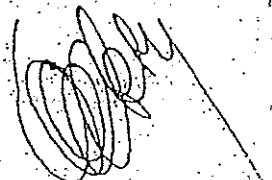
SOTTOSCRIVONO IN SEGNO DELLA PRESTATATA ASSISTENZA

NOTE (1) Per le persone fisiche, riportare: nome, cognome, luogo e data di nascita, domicilio e codice fiscale. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero iscrizione Tribunale nonché nome, cognome e data di nascita del legale rappresentante.

(2) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'art. 12 del decreto legge 21 marzo 1978, n. 59, convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'art. 7 del decreto legislativo n. 286/1998.

(3) Assistenza facoltativa.

(4) La durata minima è di mesi uno e quella massima di mesi diciotto.



B.F.E.
Confederazione
P.22e Roma, 50/4

COMUNE DI CHIAVARI
PROTOCOLLO GENERALE
Prot.0044451
Del 30.10.2009
ARRIVO



In ottemperanza alla L. 431/98
viene consegnato l'affidamento
all'accordo Territoriale depositato
in data 24.09.2004

Cordiali saluti.

p. R. A. P. E.
[Signature]

30.10.2009

DECRETAZIONE	
SETTORI	Fotocopia per
1. IL SINDACO	
2. PRES. CONSIGLIO COMUNALE	
3. IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE	
4. IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE	
5. IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE	
6. IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE	
7. IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE	
8. IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE	
9. IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE	
10. IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE	

uff
Cassa

**Integrazioni e modifiche all'accordo depositato il
24 settembre 2004 per il territorio del Comune di Chiavari**

in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n.431 e del decreto 30 dicembre 2002 del
Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e
delle finanze

(depositato Comune di Chiavari il30.10.2009...)

CONTRATTI AGEVOLATI

(art.2 comma 3, L. 431/98 e art. 3 D.M. 30.12.2002)

Le organizzazioni della proprietà edilizia:

A.P.E. - CONFEDILIZIA della provincia di Genova, delegazione di Chiavari, con
sede in Chiavari Piazza Roma, 50/4.

A.P.P.C. Associazione Piccoli Proprietari Case con sede in Chiavari Gall. C.so
Garibaldi, 21/11a

A.S.P.P.I. Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari con sede in Genova
Viale Sauli 39/1

U.P.P.I. Unione Piccoli Proprietari Immobiliari con sede in Chiavari
Via Ravaschieri, 19

e le organizzazioni dei conduttori :

An.I.A.G. Associazione Inquilini Associati di Genova e Provincia con sede in Genova
Via Dante, 2/157, aderente C.O.N.I.A.

S.I.C.E.T. Sindacato Inquilini Casa e Territorio con sede in Chiavari P.zza Roma, 36.

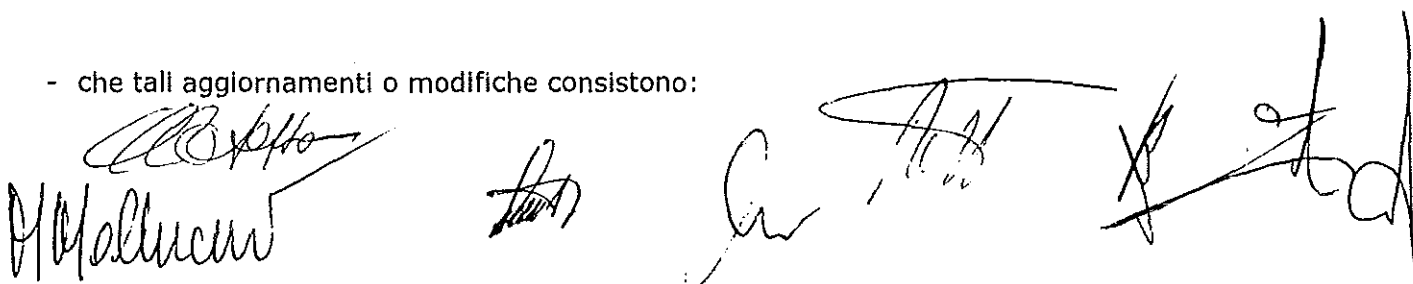
S.U.N.I.A. Sindacato Unitario Nazionale Inquilini ed Assegnatari con sede in
Chiavari C.so Garibaldi, 49.

U.N.I.A.T. Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio con sede in Chiavari
P.zza Roma, 50/2.

CONVENGONO

- di aggiornare l'accordo depositato presso Il Comune di Chiavari il 24 settembre 2004
limitatamente alle parti non più valide per l'avvenuto mutamento, a seguito del tempo
trascorso, del mercato delle locazioni Immobiliari, ed anche al fine di correggere
eventuali anomalie riscontrate nell'applicazione pratica dell' accordo;

- che tali aggiornamenti o modifiche consistono:



a) nell'adeguamento della tabella riepilogativa dei "valori minimi e massimi di base dei canoni di locazione abitativa" (ex tabella "Canone per locazione di appartamenti di abitazione) con la correzione delle eventuali anomalie riconosciute dalle organizzazioni (vedi tabella N.1 allegata)

b) nell'aggiornamento del punto 4) dell'accordo 24 settembre 2004 con la modifica della percentuale di incremento delle superfici utili per gli alloggi di piccole dimensioni, che viene così quantificata:

- per gli alloggi la cui superficie utile risulti inferiore a mq. 45, detta superficie si intenderà incrementata del 25% fino al limite massimo di mq. 51,
- per gli immobili la cui superficie utile risulti compresa tra mq. 45 e mq. 60, detta superficie si intenderà incrementata del 15 % fino al limite massimo di mq. 65,
- per gli immobili la cui superficie utile risulti compresa tra mq. 61 e mq. 70, detta superficie si intenderà incrementata del 5% fino al limite massimo di mq. 70.
- per alloggi la cui superficie utile risulti superiore a mq. 100, la superficie eccedente i mq. 100 si intenderà ridotta del 30%.

c) nell'aggiunta di un elemento alla "tabella degli elementi caratteristici di riferimento delle unità immobiliari" :

- immobile dotato dell'attestato di certificazione energetica individuato in classe A o B.

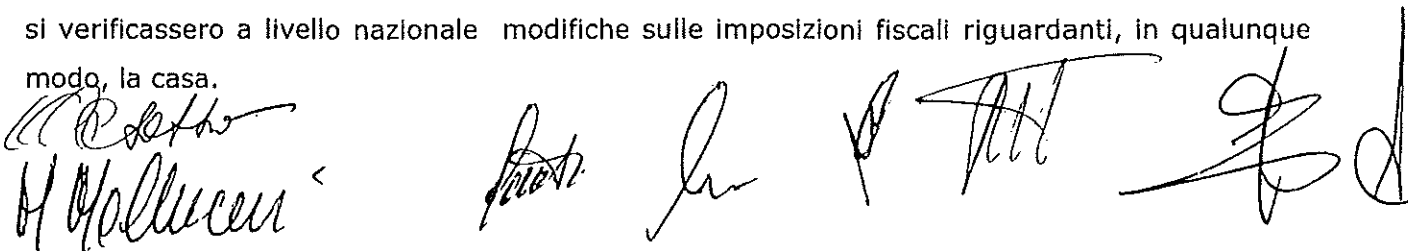
Le Organizzazioni che hanno promosso, concordato e sottoscritto il presente accordo, anche al fine di garantire la conformità del canone di locazione alle condizioni dell'accordo stesso si impegnano, formalmente e reciprocamente, a prestare la propria assistenza, contestualmente, in occasione cioè della stipula dei singoli contratti di locazione.

In quella sede si procederà alla compilazione ed alla contemporanea sottoscrizione, da parte delle organizzazioni assistenti, della scheda tecnica comprensiva degli elementi posti a base per la definizione del canone effettivo, conforme al disposto del decreto interministeriale del 30 dicembre 2002.

Ciò anche al fine di far confermare, a seguito di azione comune presso l'Agenzia delle Entrate il riconoscimento della validità dell'intervento contemporaneo delle due Organizzazioni (locatori e conduttori) quale garanzia della presenza nei contratti stipulati di tutti gli elementi e dei requisiti che ne garantiscano la rispondenza al presente accordo e, conseguentemente, il diritto per le due parti contraenti a fruire delle agevolazioni fiscali di legge (IRPEF, IMPOSTA REGISTRO).

In tal modo si sollevare Agenzia delle Entrate dall'onere di ulteriori controlli.

Le Organizzazioni firmatarie del presente accordo si impegnano, inoltre, a non sottoscrivere, durante la sua vigenza, accordi territoriali diversi dal presente e ad adeguare lo stesso qualora si verificassero a livello nazionale modifiche sulle imposizioni fiscali riguardanti, in qualunque modo, la casa.



Le organizzazioni firmatarie si impegnano a ridiscutere il presente accordo Integrativo, nell'ipotesi di variazioni legislative, sia locali che nazionali, che incidano sul trattamento fiscale dei contratti relativi all'accordo.

Redatto e sottoscritto in tre originali, dei quali :

- uno per le Organizzazioni dei locatori ;
- uno per i Sindacati dei conduttori ;
- uno da depositare presso l'Ufficio protocollo del Comune di Chiavari ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge 9.12.1998, n. 431.

Allegato

TABELLA N. 1: Tabella aggiornata dei valori minimi e massimi di base dei canoni di locazione abitativa.

L' allegato costituisce parte integrante ed essenziale del presente documento.

Chiavari, luglio 2009

LE ORGANIZZAZIONI :

A.P.E. - CONFEDILIZIA (G. Casassa)

A.P.P.C. (S. Cavicchioli)

A.S.P.P.I. (M. Casagrande)

U.P.P.I. (M. Muccelli) [MALLUCCI]

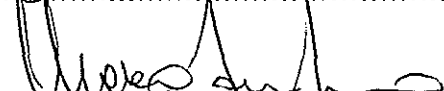
An.I.A.G. (G. Avanzolini)

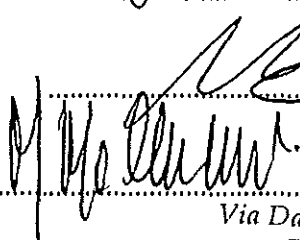
S.I.C.E.T. (S. Silvestri)

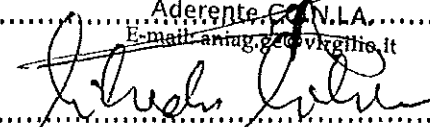
S.U.N.I.A. (R. Simoncelli)

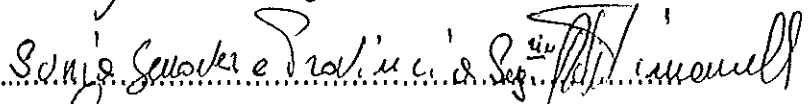
U.N.I.A.T. (A. Donati)

PER ADESIONE

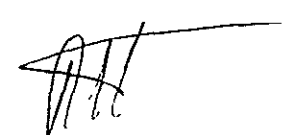

.....

.....


.....
An.I.A.G.
Via Dante, 2/15 - Genova
Tel. 010.580570
Aderente G.N.I.A.
E-mail: anieg.genov@virgilio.it


.....


.....

.....

.....


A.S.P.P.I.
ASSOCIAZIONE SINDACALE
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILI
SEDE PROVINCIALE DI GENOVA
Viale Sauli 39/1 - 16121 (GE)
Tel. 010.5959548 - Fax 010.5304
P.I. 03520030101 - C.F. 95039630

TABELLA

ZONE	1	1	2	2	3	3
	MIN.	MAX.	MIN.	MAX.	MIN.	MAX.
1	39,00	67,00	67,00	123,00	123,00	151,00
2	35,00	60,00	60,00	110,00	110,00	135,00
3	34,00	56,75	56,75	102,25	102,25	125,00
4	31,00	50,75	50,75	90,25	90,25	110,00
5	34,00	55,00	55,00	97,00	97,00	118,00
6	28,00	54,75	54,75	108,25	108,25	135,00
7	31,00	52,50	52,50	95,50	95,50	117,00
8	30,00	48,25	48,25	84,75	84,75	103,00

[Handwritten signatures and initials]



Accordi contratti agevolati

Comune di:	Depositato in data
• Rapallo	20.09.1999

ACCORDO DEFINITO IN SEDE LOCALE

(avente effetto per tutto il territorio del Comune di Rapallo)
tra le organizzazioni seguenti:

PROPRIETA'

- A.P.E. Confedilizia della Provincia di Genova *con sede in Genova via H. Strehlitz, 41*
- A.P.P.C. Associazione Piccoli Proprietari Case con sede in Rapallo Piazza Cavour n° 20/2
- A.S.P.P.I. Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari con sede in Genova Via Lomellini n° 55 R

CONDUTTORI

- A.N.I.A.G. Associazione Inquilini Associati di Genova e Provincia con sede in Genova Via XII Ottobre n° 12/3b
- S.I.C.E.T. Sindacato Inquilini Casa e Territorio con sede in Chiavari Piazza Roma n° 36/1
- S.U.N.I.A. Sindacato Unitario Nazionale Inquilini ed Assegnatari con sede in Chiavari C.so Garibaldi n° 49
- U.N.I.A.T. Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio con sede in Chiavari Piazza Roma n° 50/2

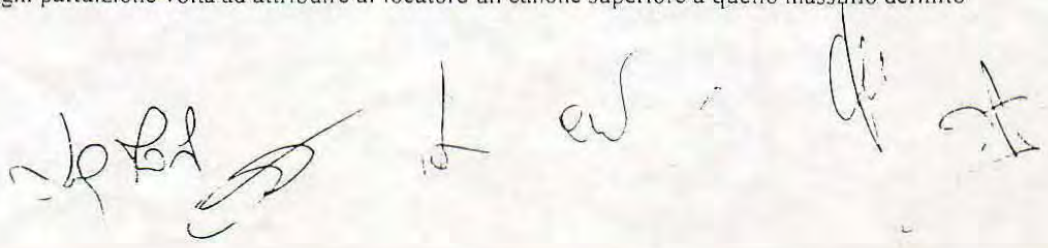
previsto dall'art. 2, comma 3, della Legge 9 dicembre 1998 n. 431, ed in attuazione del decreto (in data 05.03.1999, pubblicato il 22.03.1999) del Ministero dei Lavori Pubblici, di concerto con il Ministero delle Finanze, di attuazione della Legge 431/98 sulle locazioni a uso abitativo.

CAPO -I- CONTRATTI AGEVOLATI

(ex art. 2, comma 3, legge 431/98 e art. 2 D.M. 05.03.1999)

PREMESSO:

- 1) che la legge 9 dicembre 1998, n. 431, prevede una nuova disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo;
- 2) che il decreto 5 marzo 1999 dei Ministri dei lavori pubblici e delle finanze ha stabilito i criteri per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazioni ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della citata legge n. 431/98;
- 3) che le organizzazioni della proprietà edilizia:
 - A.P.E. - CONFEDILIZIA
 - A.P.P.C.
 - A.S.P.P.I.e le organizzazioni dei conduttori:
 - S.I.C.E.T.
 - A.N.I.A.G.
 - S.U.N.I.A.
 - U.N.I.A.T.sono addivenute alla definizione dell'accordo di cui al comma 3 dell'art. 2 della legge 431/98 dell'art. 1 del D.M. 05.03.1999;
- 4) che ai sensi dell'art. 13 comma 4 della legge 431/98 per i contratti di cui al comma 3 dell'art. 2 è nulla ogni pattuizione volta ad attribuire al locatore un canone superiore a quello massimo definito



per immobili aventi le medesime caratteristiche e appartenenti alle medesime tipologie degli accordi in sede locale;

5) che l'art. 1 comma 1 del D.M. 05.03.1999 prevede che gli accordi territoriali individuino insiemi di aree omogenee e stabiliscono fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali secondo le caratteristiche dell'edificio e dell'unità immobiliare, è concordato tra le parti il canone per i singoli contratti;

6) che per il disposto dell'art. 1, comma 4 del D.M. 05.03.1999 il canone effettivo deve collocarsi tra il valore minimo e il valore massimo delle fasce di oscillazione;

7) che dal combinato disposto delle norme citate si evince che la legge 431/98 ha demandato alla Convenzione Nazionale e al decreto interministeriale emanando la determinazione di "criteri generali" ed agli accordi locali la "concreta fissazione dei valori minimo e massimo dei canoni nell'ambito delle fasce di oscillazione";

8) che tale rilevante funzione attribuita alle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, è evidentemente ispirata dalla necessità di pervenire con un sufficiente grado di oggettività all'individuazione del canone da applicarsi alle singole fattispecie concrete ed ai singoli contratti individuali, sia ai fini del rispetto dell'imperativo disposto dall'art. 13 comma 4 della legge 431/98 onde evitare di incorrere, anche in buona fede, nelle sanzioni previste dalla norma, sia ai fini della certezza in ordine alla sussistenza dei requisiti necessari per usufruire delle agevolazioni fiscali di cui all'art. 8, 1° comma della stessa legge;

9) che l'art. 1 comma 4 del successivo D.M. 05.03.1999 richiede "alle parti contrattuali" di tenere conto, nella definizione del canone effettivo, da collocarsi, come già detto, tra il valore minimo e quello massimo delle fasce di oscillazione, dei seguenti elementi:

- tipologia dell'alloggio;
- stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile;
- pertinenze dell'alloggio (posto auto, box, cantina, etc.);
- presenza di spazi comuni (cortili, aree a verde, impianti sportivi interni, etc.);
- dotazione di servizi tecnici (ascensore, riscaldamento autonomo o centralizzato, condizionamento d'aria, etc.);
- eventuale dotazione di mobilio.

10) che il Comune di Rapallo ha avviato la convocazione prevista ex art. 2, comma 3 della legge 431/98 con lettera datata 08/05/1999;

11) che le organizzazioni della proprietà edilizia:

- A.P.E. - CONFEDILIZIA
- A.P.P.C.
- A.S.P.P.I.

e le organizzazioni dei conduttori:

- S.I.C.E.T.
- A.N.I.A.G.
- S.U.N.I.A.
- U.N.I.A.T.

hanno convenuto, nel rispetto dello spirito e nella ratio della normativa vigente, di pervenire da un lato alla precisa e concreta individuazione dei canoni minimo e massimo per ogni area omogenea e dall'altro lato all'individuazione di criteri utili alle parti contraenti ai fini della determinazione del canone effettivo nei rispettivi contratti individuali, tenendo conto degli elementi elencati dall'art. 1 comma 4 del D.M. 05.03.1999 e richiamati nell'art. 21 delle su estese premesse;

TANTO PREMESSO

le seguenti organizzazioni della proprietà edilizia:

- A.P.E. - CONFEDILIZIA
- A.P.P.C.
- A.S.P.P.I.

e le organizzazioni dei conduttori:

- S.I.C.E.T.
- A.N.I.A.G.
- S.U.N.I.A.
- U.N.I.A.T.

- richieste informative concernenti le delimitazioni delle microzone censuarie, considerato che queste ultime non sono utilizzabili per tale fine
- ritenuto che l'unica soluzione alternativa adottabile idonea a fornire analoghe garanzie è costituita dall'individuazione delle zone sulla mappa in scala 1:5000;

CONVENGONO

- 1) DI INDIVIDUARE N° 9 ZONE, aventi le caratteristiche di cui all'art. 1, comma 1, del D.M. 05.03.99 per quanto riguarda le dotazioni infrastrutturali, i tipi edilizi ed i conseguenti valori di mercato, come richiesto dal decreto interministeriale 05.03.99 evidenziando le zone di particolare pregio e quelle di particolare degrado, il tutto come da TABELLA 1 che si allega al presente accordo per formarne parte integrante ed essenziale.
- 2) DI DETERMINARE per ognuna delle suddette zone i valori minimi e massimi del canone (fascia di oscillazione) esprimendoli in lire per ogni metro quadrato utile, stante l'assenza di diversi e più utili criteri negli usi locali su Piazza, come da tabella riepilogativa - TABELLA 2 - che pure si allega al presente accordo per formarne parte integrante ed essenziale, con la precisazione espressa nelle premesse per quanto riguarda le nuove costruzioni e le ristrutturazioni urbanistiche non ancora comprese nella zonizzazione comunale adottata.
- 3) DI DEFINIRE convenzionalmente il concetto di "metro quadrato utile" per un'evidente necessità di chiarezza e di certezza in sede di contrattazione individuale, precisando che, ai fini della determinazione della superficie dell'immobile locando, si utilizzeranno le "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)" allegate al D.P.R. 138 del 23.03.1998 (G.U. 108 del 12.05.1998). Nel calcolo della superficie utile effettiva è ammesso uno scarto di tolleranza del 5% (cinque per cento) per eccesso o per difetto, senza che ciò possa comportare revisioni o variazioni di canone.
- 4) DI INDIVIDUARE, all'interno di ciascuna delle fasce di oscillazione di cui al precedente punto 3, tre sottofasce all'interno di una delle quali si andrà a collocare l'immobile oggetto del contratto sulla base del numero degli elementi presenti nell'immobile e del numero di quelli caratterizzanti la sotto fascia corrispondente.
La sottofascia inferiore coprirà il 25% del valore dell'intera fascia di oscillazione a partire dal suo valore minimo.
La sottofascia superiore coprirà il 25% del valore dell'intera fascia di oscillazione a partire dal suo valore massimo.
La sottofascia intermedia coprirà il restante 50% del valore dell'intera fascia di oscillazione e si collocherà tra la sotto fascia inferiore e quella superiore.

Ai fini di una corretta individuazione del canone di locazione, troveranno collocazione:

- a) nella sottofascia inferiore le unità immobiliari abitative aventi non più di due degli elementi caratteristici della tabella che segue.

Lo Rol

aw

- b) nella sottofascia intermedia le unità immobiliari abitative aventi da tre a sette degli elementi caratteristici della tabella che segue, di cui almeno due devono essere quelli indicati ai punti 1,2 e 4 della tabella stessa.
- c) nella sottofascia superiore le unità immobiliari abitative aventi almeno otto delle caratteristiche della tabella che segue.

**TABELLA degli elementi caratteristici di riferimento
delle unità immobiliari abitative.**

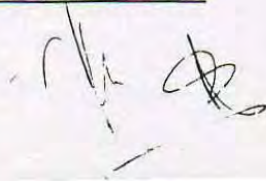
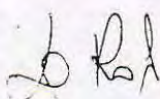
- 1) impianto di ascensore (per le unità immobiliari oltre il secondo piano)
- 2) impianto di riscaldamento centralizzato o autonomo a piastre radianti
- 3) impianto di condizionamento
- 4) servizio igienico con doccia o vasca da bagno
- 5) poggiolo o terrazzo o giardino pertinenziale
- 6) doppi servizi igienici
- 7) doppi vetri ad almeno il 90% delle finestre
- 8) porta blindata
- 9) piano ultimo o attico, con ascensore
- 10) servizio di portineria
- 11) 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
- 12) uno o più impianti sportivi di uso comune
- 13) spazio scoperto per posteggi di uso comune
- 14) box pertinenziale
- 15) edificio ultimato da non oltre 10 anni
- 16) edificio oggetto di integrale ristrutturazione, come definita dalla legge 457/78, ultimata da non oltre 10 anni
- 17) intervento di manutenzione straordinaria del fabbricato, secondo la definizione della legge 457/78, ultimato da non oltre 5 anni
- 18) ristrutturazione interna ultimata da non oltre 5 anni (come definita dalla legge 457/78)
- 19) esposizione a levante/mezzogiorno o mezzogiorno/ponente di almeno la metà dei vani, esclusi i servizi
- 20) vista mare da almeno due finestre

Per appartamenti individuati tra quelli appartenenti alle tipologie: ville, villini, signorile, i valori massimi di fascia di oscillazione di cui alla TABELLA 2 potranno estendersi verso l'alto nella misura del 30% (trenta per cento).

Il valore del canone a mq./anno risultante dall'inclusione in una delle tre sottofasce sarà maggiorato del 10% (dieci per cento) qualora la superficie utile dell'immobile sia pari o inferiore a metri quadrati 60 (sessanta); sarà maggiorato del 20% (venti per cento) qualora la superficie utile dell'immobile sia pari o inferiore a metri quadrati 40 (quaranta).

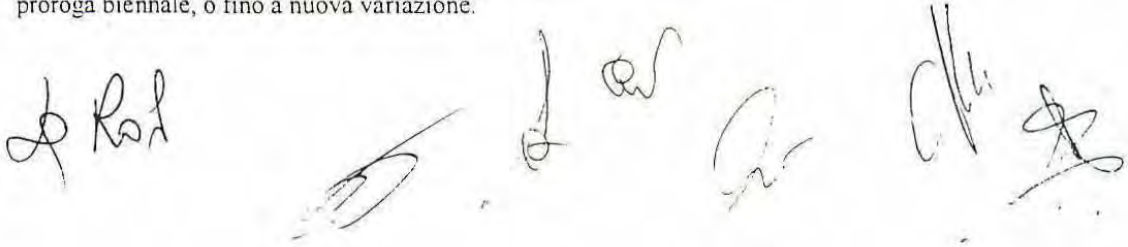
Le predette maggiorazioni non potranno comunque determinare valori eccedenti il massimo della relativa sottofascia.

Sulla base della presenza nell'immobile degli elementi caratterizzanti ogni singola sottofascia le parti contraenti, assistite - a loro richiesta - dalle rispettive organizzazioni sindacali, individueranno la collocazione dell'immobile oggetto del contratto nella sottofascia di competenza. Conseguentemente, le stesse parti contraenti concorderanno liberamente



il relativo canone purché entro i limiti - inferiore o superiore - della sottofascia di competenza, tenendo conto di quanto previsto dall'articolo 1, comma 4, del D.M. 5 marzo 1999 e, in particolare, della tipologia dell'alloggio (intesa sia come caratteristiche costruttive - cemento armato o muratura portante - sia come funzionalità e fruibilità degli spazi interni), dello stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile nonché della presenza di spazi comuni e di eventuale dotazione di mobilio.

- 5) DI PREVEDERE che le parti contrattuali private, possano stabilire durate contrattuali superiori a quella minima fissata dalla legge (in tre anni, ex art. 5 legge 431/98). A tal fine si reputa opportuno prevedere che le parti contrattuali private possano stabilire la durata iniziale del contratto, oltreché in anni tre (durata ordinaria prevista ex art. 2 comma 5 della legge 431/98), anche in anni 4, anni 5 anni 6. Ciò fermo restando che - in ogni caso - la proroga (eventuale) prevista ex art. 2 comma 5 della legge 431/98 sarà sempre solo di due anni.
- 6) DI PREVEDERE che (stante il maggior sacrificio assunto dal locatore in seguito alla maggiore durata iniziale - rispetto a quella ordinaria di tre anni - ed alla correlativa certezza di una più lunga stabilità abitativa del conduttore) qualora le parti contrattuali private convengano una durata contrattuale maggiore rispetto a quella minima disposta per legge di tre anni più due (art. 2, comma 5, della legge 431/98), i valori minimi e massimi (espressi in lire a metroquadrato) delle fasce di oscillazione dei canoni di locazione (tabella 2) siano aumentati del 2% (due per cento) per ogni anno di ulteriore durata del contratto, fino ad un massimo del 6% (sei per cento).
Resta ovviamente fermo (anche in questi casi di maggiore durata iniziale) che nella definizione del canone effettivo, collocato tra il valore minimo e il valore massimo delle fasce di oscillazione, le parti contrattuali assistite - a loro richiesta - dalle rispettive organizzazioni sindacali, terranno sempre conto degli elementi indicati al punto 4 delle premesse.
- 7) DI PREVEDERE, in materia di riparazioni ordinarie e straordinarie ed oneri accessori, l'applicazione di una tabella di "oneri accessori" che si allega come parte integrante del presente (allegato 3). In ogni caso saranno interamente a carico del conduttore le spese - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché delle forniture degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito, saranno a carico del conduttore nella misura del 90% (novanta per cento).
In materia di riparazioni ordinarie e straordinarie, per quanto non contemplato nella tabella di cui sopra, si fa riferimento agli "Usi di Piazza" vigenti, della provincia di Genova.
- 8) DI PREVEDERE, con inserimento di espressa clausola nel contratto tipo, che ciascuna parte possa adire, in qualsiasi momento, per ogni controversia che dovesse insorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione di ogni contratto stipulato in base al presente accordo, nonché in ordine alla esatta applicazione del presente accordo stesso, anche a riguardo del canone, una Commissione di conciliazione stragiudiziale formata, quanto a due componenti - scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie del presente accordo - sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore e, quanto a un terzo - che svolgerà eventualmente funzioni di presidente - sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati, ove gli stessi, di comune accordo, ritengano di nominarlo. In caso di variazione, in più o in meno, dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire una Commissione stragiudiziale di conciliazione composta nei modi sopra indicati, la quale determinerà, nel termine perentorio di novanta giorni, il nuovo canone a valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga biennale, o fino a nuova variazione.



1. L'ARTI stipuleranno i contratti individuali secondo l'allegato tipo di contratto (tipo A) (Allegato n° 4) recante, altresì, le modalità di aggiornamento del canone nella misura del 75% della variazione ISTAT.

CAPO - II - CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI
(art. 5 comma 1, L. 431/98 e art. 2 D.M. 05.03.1999)

Le organizzazioni individuano le seguenti fattispecie per il soddisfacimento delle particolari esigenze della parte locatrice o, rispettivamente e alternativamente, della parte conduttrice.

A) FATTISPECIE DI ESIGENZE TRANSITORIE DELLA PARTE LOCATRICE.

- 1) Intenzione del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata da indicare espressamente nel contratto, di adibire l'immobile ad uso abitativo proprio, del coniuge, del convivente more uxorio, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado;
- 2) Intenzione del locatore di adibire l'immobile ad un'attività artigianale o professionale propria, del coniuge, del convivente more uxorio, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado, attività da insediare in data certa da indicarsi espressamente nel contratto individuale;
- 3) Intenzione del locatore persona giuridica, società o ente pubblico o comunque con finalità pubbliche, sociali mutualistiche, cooperative, assistenziali, culturali o di culto, di destinare l'immobile ad un'attività diretta a perseguire le predette finalità, da indicarsi specificatamente in contratto;
- 4) Sussistenza di una delle ipotesi previste dalle lettere d ed e del comma 1 dell'art. 3 della legge 431/98, risultante da progetto già presentato all'autorità competente al momento della stipula del contratto di locazione;
- 5) Intenzione del locatore di alienare l'immobile risultante da contratto preliminare o da altro documento avente data certa anteriore alla stipula del contratto di locazione e nel quale sia prevista la stipulazione del contratto traslativo entro ventiquattro mesi dalla data di perfezionamento del contratto di locazione.

B) FATTISPECIE DI ESIGENZE TRANSITORIE DELLA PARTE CONDUTTRICE

- 1) Esigenze di studio diverse da quelle espressamente contemplate dall'art. 5 comma 2 e 3 e con iscrizione a scuole pubbliche o private riconosciute.
- 2) Contratto di lavoro a tempo determinato in comune diverso da quello di residenza o iscrizione a corsi di formazione o avviamento professionale promossi da aziende pubbliche o private o da strutture pubbliche.
- 3) Esigenze di salute per ricovero del conduttore o di un familiare in strutture ospedaliere o riabilitative, compreso il day-hospital.
- 4) Assegnazioni di alloggi in edilizia residenziale pubblica o acquisto di abitazione in cooperativa o presso privati con esigenza prevista entro 18 mesi.
- 5) Separazione o divorzio.

Si conviene e si precisa che, per la valida stipulazione di contratti transitori ex art. 5 L. 431/98, è necessaria e sufficiente la sussistenza anche di una sola delle fattispecie ed esigenze sopra individuate, in capo anche ad una sola delle parti contraenti.

Troveranno applicazione anche ai contratti transitori di cui al presente capo II, le clausole nn. 7,8 e 9 del Capo I da avvalersi integralmente ed i relativi documenti allegati che ne costituiscono parte integrante.

LG Kol.



195

22

Si conviene e si dà atto che il contratto tipo deve prevedere una clausola specifica che individui l'esigenza transitoria del locatore o del conduttore, i quali dovranno confermare il verificarsi della stessa tramite lettera raccomandata da inviarsi avanti la scadenza del termine stabilito nel contratto.

Si conviene e si dà atto che l'esigenza transitoria del conduttore dev'essere provata con apposita documentazione da allegare al contratto.

Le parti contraenti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo l'allegato tipo di contratto (tipo B) (allegato n. 5), recante altresì le modalità di designazione dei componenti la Commissione conciliativa stragiudiziale facoltativa.

CAPO III IMMOBILI VINCOLATI AI SENSI DELLA LEGGE 01/06/1939 N°1089

O INCLUSI NELLE CATEGORIE CATASTALI A/1, A/8 E A/9

(ART. 1 comma 2, lettera a L. 431/98)

Per gli immobili in epigrafe, nel caso in cui formino oggetto di contratto ex articolo 2 comma 3, le relative sottofasce di oscillazione dei canoni subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del trenta per cento, a valere per l'intera durata contrattuale.

Le parti contraenti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo l'allegato tipo A di contratto (Allegato 4) con le opportune modifiche e integrazioni relative al canone.

Le ORGANIZZAZIONI che hanno promosso, concordato e sottoscritto il presente accordo, anche al fine di garantire la conformità del canone di locazione all'accordo stesso, si danno reciprocamente atto della loro disponibilità a prestare, su richiesta, la propria assistenza alle rispettive parti in occasione della contrattazione e della stesura dei singoli contratti di locazione, ed alla compilazione, in quella sede, per ogni futura evenienza, di una scheda tecnica comprensiva degli elementi posti a base per la definizione, tra le parti, del canone effettivo conforme al disposto del decreto interministeriale del 5 marzo 1999.

Le organizzazioni firmatarie del presente accordo si impegnano, inoltre, a non sottoscrivere, durante la sua vigenza, accordi territoriali diversi dallo stesso.

Redatto e sottoscritto in tre originali, dei quali:

- uno per le organizzazioni dei proprietari;
- uno per i sindacati dei conduttori;
- uno da depositare in Comune a Rapallo ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge 9 dicembre 1998 n° 431.

Allegati costituenti parte integrante ed essenziale del su esteso accordo:

- 1) TABELLA n. 1 Individuazione delle aree omogenee;
- 2) TABELLA n. 2 Individuazione, nelle varie zone, dei canoni d'affitto.
- 3) Tabella oneri accessori.
- 4) Contratto tipo A: "Contratto di locazione ad uso abitativo ex art. 2, comma 3, legge 431/98"
- 5) Contratto tipo B: "Contratto di locazione ad uso abitativo transitorio ordinario ex art. 5, comma 1, legge 431/98"

Rapallo, 20 settembre 1999

Le Organizzazioni:

Firme dei Rappresentanti

A.P.E Confedilizia.

A.P.P.C.

A.S.P.P.I.

A.N.I.A.G.

S.I.C.E.T.

S.U.N.I.A.

U.N.I.A.T.

[Signature]

A.P.E. Confedilizia
Associazione
Piazza Carlo

A.S.P.P.I.

ASSOCIAZIONE CORDA
DELLI
SELE

[Signature]

Coa. Fisci, socioculturali, P.A. e T.A. per il Territorio
SINCRONIZZAZIONE

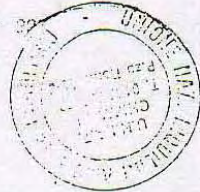
[Signature]

[Signature]

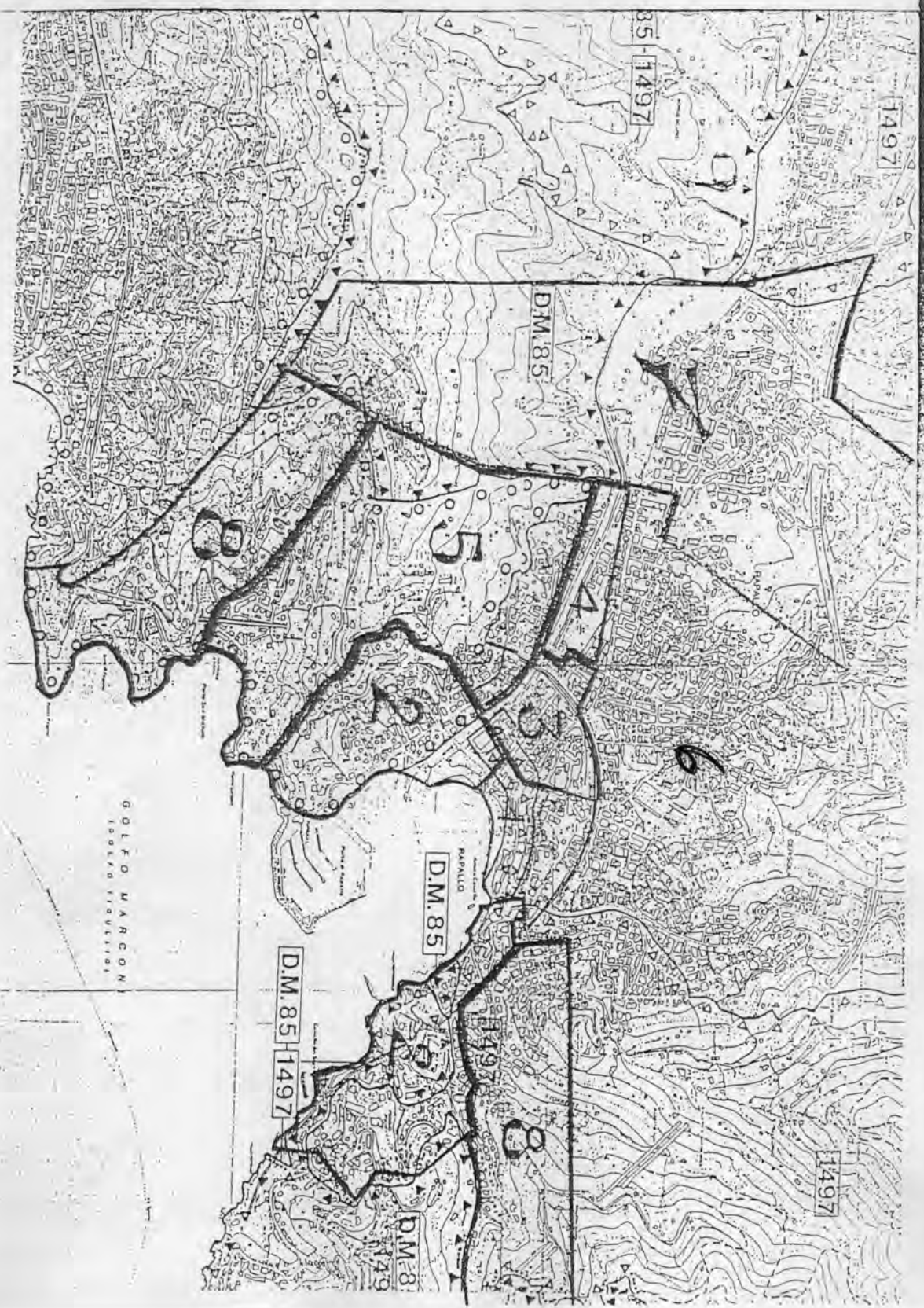
[Signature]



Di Puccio Bianchi



[Signature]



TAB 2

ZONE	Oscillazione valori locatizzi	
	minimo	massimo
1	65.450	146.670
2	93.330	150.000
3	47.060	128.000
4	64.000	160.000
5	87.270	160.000
6	64.000	160.000
7	70.000	102.000
8	84.000	126.540
9	27.700	106.670

TAB

2

TABELLA

Rapallo

Dist. P.le S. Maria *Sulco S. Maria*

ZONE

1

1

2

2

3

3

MIN. MAX.

MIN. MAX.

MIN. MAX.

1

44,00 58,00

58,00 86,00

86,00 100,00

2

63,00 72,75

72,75 92,25

92,25 102,00

3

32,00 45,75

45,75 73,25

73,25 87,00

4

43,00 59,50

59,50 92,50

92,50 109,00

5

59,00 71,50

71,50 96,50

96,50 109,00

6

43,00 59,50

59,50 92,50

92,50 109,00

7

47,00 52,75

52,75 64,25

64,25 70,00

8

56,00 63,50

63,50 78,50

78,50 86,00

9

19,00 32,37

32,37 59,13

59,13 72,50

TABELLA ONERI ACCESSORI

TABELLA ONERI ACCESSORI CONCORDATA
TRA CONFEDILIZIA E SUNIA-SICET-UNIAT:
RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE

AMMINISTRAZIONE

Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile	C
Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali	L

ASCENSORE

Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni	C
Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti	L
Adeguamento alle nuove disposizioni di legge	L
Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione	C
Tasse annuali per rinnovo licenza d'esercizio	L
Ispezioni e collaudi	C

AUTOCLAVE

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

IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO E SPECIALI

Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione	L
Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione	C

Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme	L
Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme	C
Installazione e sostituzione dei citofoni e videocitofoni	L
Manutenzione ordinaria dei citofoni e videocitofoni	C
Installazione e sostituzione di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	L
Manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	C

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

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

IMPIANTI SPORTIVI

Installazione e manutenzione straordinaria	L
Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari ecc.)	C
Consumo di acqua per pulizia e depurazione; acquisto di materiale per la manutenzione ordinaria (es.: terra rossa)	C

IMPIANTO ANTINCENDIO

Installazione e sostituzione dell'impianto	L
Acquisti degli estintori	L
Manutenzione ordinaria	C
Ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi	C

IMPIANTO TELEVISIVO

Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato L
Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato C

PARTI COMUNI

Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico L
Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico C
Manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari L
Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastrici solari C
Manutenzione straordinaria della rete di fognatura L
Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disotturazione dei condotti e pozzetti C
Sostituzione di marmi, corrimano, ringhiere L
Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni C
Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni C
Installazione e sostituzione di serrature L
Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati C
Installazione di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo L
Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo C

PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO

Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti L
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti C
Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario C

Rifacimento di chiavi e serrature C
Tinteggiatura di pareti C
Sostituzione di vetri C
Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità e del cavo e dell'impianto citofonico e videocitofonico C
Verniciatura di opere in legno e metallo C
Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento L

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. L10% C90%
Materiale per le pulizie C
Eventuale alloggio del portiere (pari all'indennità sostitutiva prevista nel c.c.n.l.) L10% C90%
Manutenzione ordinaria della guardiola L10% C90%
Manutenzione straordinaria della guardiola L

PULIZIA

Spese per l'assunzione dell'addetto L
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. C
Spese per il conferimento dell'appalto a ditta L
Spese per le pulizie appaltate a ditta C
Materiale per le pulizie C
Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia L
Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia C
Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie C

Disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti		C
Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva		C
Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori	L	
Sacchi per la preraccolta dei rifiuti		C

SGOMBERO NEVE

Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso		C
--	--	---

Per le voci non concordate nella presente tabella si rinvia alle norme di legge vigenti e agli usi locali.

LEGENDA

L = locatore

C = conduttore

The bottom of the page contains several handwritten signatures and initials. On the left, there are three distinct marks: a stylized signature, a horizontal line with a small hook, and another signature. To the right of these, there is a large, circular, scribbled mark. Further to the right, there is a single, tall, vertical signature.

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO
ai sensi dell'art.2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431

Il/La Sig./Soc. (1)
di seguito denominato/a locatore
(assistito/a da (3) in persona di)

CONCEDE IN LOCAZIONE

al/alla Sig. (1)
di seguito denominato/a conduttore
identificato/a mediante (2)
(assistito/a da (3) in persona di)
che accetta, per sé e i suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in Via
n. civico piano scala interno composto di n. vani,
oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (cantina, autorimessa singola,
posto macchina in comune o meno ecc. : indicare quali)
.....
.....
non ammobiliato/ammobiliato come da elenco a parte, sottoscritto dai contraenti.

TABELLE MILLESIMALI

proprietà
riscaldamento
acqua altre
.....

Comunicazione ex art. 8, 3 comma, D.L. 11 luglio 1992 n. 333

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Codice fiscale del locatore
Estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare

Documentazione amministrativa e tecnica sicurezza impianti
.....
.....

Certificato di collaudo e certificazione energetica
.....
.....

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni :

1) Il contratto è stipulato per la durata di anni(4) dal al
e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia
necessario 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'art.3 della legge 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con
le modalità di cui all'art.3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle parti ha
diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o 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 medesime condizioni.

Nel caso in cui il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non
lo adibisca, nel termine di 12 mesi, dalla data in cui ha riacquisito la detta disponibilità, agli usi per
i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore avrà diritto al ripristino del rapporto di
locazione alle medesime condizioni di cui al contratto disdetto o, in alternativa, a un risarcimento
in misura pari a 36 mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito.

2) Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi a
mezzo lettera raccomandata almeno sei mesi prima.

3) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente a uso di civile abitazione del conduttore e
delle persone attualmente con lui conviventi :

..... Per la successione del contratto si
applica l'art. 6 della legge 27 luglio 1978, n. 392 nel testo vigente a seguito della sentenza della
Corte costituzionale 7 aprile 1988, n. 404.

4) Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'accordo definito tra
e depositato in data presso il Comune di è convenuto in
Lire/ Euro, che il conduttore si
obbliga a corrispondergli nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario ovvero
..... in n. rate uguale anticipate di Lire
..... ciascuna scadenti il Tale canone è stato
determinato dalle parti sulla base dell'applicazione dei seguenti criteri e parametri : secondo quanto
stabilito dalle clausole da 1 a 10 dell'accordo territoriale del
Il canone sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata che comunque non potrà superare il
75% della variazione ISTAT.

5) Il pagamento del canone o quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere 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 ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo
quanto previsto dagli artt. 5 e 55 legge 27 luglio 1978, n.392.

Le RL

[Signature]

[Signature]

[Signature]

av

6) Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano, motivandola, ragione.

7) Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto e, così, di prenderla in consegna a ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento della medesima custode. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo 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 della consegna dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna a osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possono recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai sensi dell'art. 1590 c.c., di quanto segue :

..... ovvero come da allegato verbale di consegna,

8) Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati e alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

9) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

10) A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) la somma di Lire/Euro pari a mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al conduttore al termine di ogni anno di locazione. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

ALTRE FORME DI GARANZIA

11) Per gli oneri accessori le parti faranno applicazione della "Tabella oneri accessori" allegata all'accordo di cui al punto 3). In ogni caso sono interamente a carico del conduttore le spese, in quanto esistenti, relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alle forniture degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito, saranno a carico del conduttore nella misura del 90%. Il pagamento di quanto sopra deve avvenire, in sede di consuntivo, entro due mesi 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 presso il locatore (o presso il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate, anche tramite le organizzazioni sindacali.

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

Lo Rel

[Signature]

[Signature]

[Signature]

25

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

14) Nel caso in cui locatore intendesse vendere l'unità immobiliare locata il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità :

15) Il locatore concede/ o non concede il diritto di prelazione al conduttore in caso di vendita dell'immobile locato da esercitarsi secondo gli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978 n. 392.

16) Il locatore concede/ o non concede il diritto di prelazione al conduttore in caso di nuova locazione alla scadenza del contratto da esercitarsi secondo l'art. 40 della legge 27 luglio 1978 n. 392.

17) Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponderà la quota di sua spettanza pari alla metà. Le parti potranno delegare per la registrazione del contratto una delle organizzazioni che abbiano prestato assistenza per la stipula del presente contratto.

18) 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.

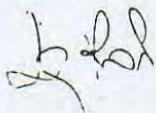
19) Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

20) Il locatore e il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (legge 31 dicembre 1996, n. 675).

21) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alla convenzione nazionale di cui articolo 4, comma 1, della legge 431/98, al decreto del ministro dei lavori pubblici di concerto con il ministro delle finanze di cui all'articolo 4, comma 2, della legge 431/98 del 9 dicembre, all'accordo di cui al punto 4) (eventualmente decreto del ministro dei lavori pubblici di concerto con il ministro delle finanze di cui all'articolo 4, comma 3, della legge 431/98 emanato il) alle disposizioni del codice civile, della legge 27/7/1978 n. 392, della legge 9/12/98 n. 431 e comunque alle norme vigenti e agli usi locali.

22) Qualora dovesse insorgere controversia in merito all'interpretazione, all'esecuzione e all'esatta applicazione di qualsiasi contratto stipulato in base al presente accordo, sia in relazione al canone che a qualsiasi altra clausola economica e/o normativa potrà essere adita, in qualsiasi momento una commissione di conciliazione stragiudiziale formata, quanto a due componenti scelti tra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie del presente accordo sulla base delle designazioni rispettivamente del locatore e conduttore e quanto a un terzo che svolgerà eventualmente funzione di Presidente, sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati ove gli stessi, di comune accordo, ritengano di nominarlo.

23) In caso di variazione in aumento o in diminuzione dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire una commissione stragiudiziale di conciliazione composta nei modi indicati dal precedente articolo 22, la quale determinerà nel termine perentorio di novanta giorni il nuovo canone a valere fino alla cessazione



del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga biennale, o fino a nuova variazione.

24) Altre pattuizioni :

Letto, approvato e sottoscritto.

....., li

Il locatore

Il conduttore

A mente dell'art.1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificamente approvano i parti di cui ai punti 1), 2), 3), 5), 6), 8), 10), 11), 12), 13), 16), 21), 22), 24).

Il locatore

Il conduttore

SOTTOSCRIVONO IN SEGNO DELLA PRESTATATA ASSISTENZA

NOTE (1) Per le persone fisiche, riportare nome, cognome, luogo e data di nascita, domicilio e codice fiscale. Per le persone giuridiche, indicare : ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero iscrizione Tribunale nonché nome, cognome e data di nascita del legale rappresentante.

(2) Documento di riconoscimento : tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'art.12 del decreto legge 21 marzo 1978, n. 59, convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'art. 7 del decreto legislativo n. 286/1998.

(3) Assistenza facoltativa.

(4) La durata minima è di anni tre.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO
DI NATURA TRANSITORIA**

ai sensi dell'art.5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431

Il/La Sig./Soc. (1)

.....
di seguito denominato/a locatore

.....
(assistito/a da (3) in persona di)

CONCEDE IN LOCAZIONE

al/alla Sig. (1)

.....
di seguito denominato/a conduttore

identificato/a mediante (2)

(assistito/a da (3) in persona di)

che accetta, per sé e i suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in Via

n. civico piano scala interno composto di n. vani.

oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (cantina, autorimessa singola.

posto macchina in comune o meno ecc. : indicare quali)

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

TABELLE MILLESIMALI

proprietà

riscaldamento altre

acqua

B. Rol

[Signature]

[Signature]

av
[Signature]
[Signature]

Comunicazione ex art. 8, 3 comma, D.L. 11 luglio 1992 n. 333
(convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359)

Codice fiscale del locatore
Estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare

Documentazione amministrativa e tecnica sicurezza impianti
.....

Certificato di collaudo e certificazione energetica
.....

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni :

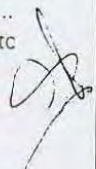
- 1) Il contratto è stipulato per la durata di mesi.....(4) dal al
allorché fatto salvo quanto previsto dal punto (2), cesserà senza bisogno di disdetta alcuna, e il
locatore nel rispetto di quanto previsto dalla Convenzione nazionale firmata in data
dall'art. del decreto del ministro dei lavori pubblici ed in concerto con il ministro delle
finanze n. del, dall'articolo dell'accordo tra
..... depositato il presso il comune di il
..... dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto tra le
fattispecie individuate alla lettera A) del Capo II dell'accordo territoriale del
- 2) Il locatore ha l'onere di confermare il verificarsi dell'evento e della dichiarazione che ha
giustificato la stipula del presente contratto di natura transitoria tramite lettera raccomandata A/R
da inviarsi al conduttore nel termine di giorni prima della scadenza del
contratto. In caso di mancato invio della lettera ovvero di venire meno delle condizioni che
hanno giustificato la transitorietà, il contratto si intende ricondotto alla durata prevista dall'art. 2
comma 1 della Legge 431/98. In ogni caso ove il locatore abbia riacquisito la disponibilità
dell'alloggio alla scadenza e non lo adibisca, nel termine dei sei mesi dalla data in cui ha
riacquisito la detta disponibilità, agli usi espressamente dichiarati nel contratto, il conduttore
avrà diritto al ripristino del rapporto di locazione alle condizioni di cui all'art. 2 comma 1 della
legge 431/98 o, in alternativa a un risarcimento in misura pari a 36 mensilità dell'ultimo canone
di locazione percepito.
- 3) Ai sensi di quanto previsto dall'articolo dell'accordo di cui al punto 1) le parti
concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente
ha l'esigenza di abitare l'immobile per un periodo non eccedente i mesi rientrante tra le
fattispecie indicate dalla lettera B) del capo II dell'accordo territoriale del
- 4) Nel caso previsto dell'art. 2, il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto
previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno prima.
- 5) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente a uso di civile abitazione del conduttore e
delle persone attualmente con lui conviventi:

Per la successione del contratto, si applica l'art. 6 della legge 27 luglio 1978, n. 392 nel testo
vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale 7 aprile 1988, n. 404.











ALTRE FORME DI GARANZIA

14) Per gli oneri accessori le parti faranno applicazione della "Tabella oneri accessori" allegata all'accordo di cui al punto 1). In ogni caso sono interamente a carico del conduttore le spese, in quanto esistenti, relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alla fornitura degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito, saranno a carico del conduttore nella misura del 90%. Il pagamento di quanto sopra deve avvenire, in sede di consuntivo, entro due mesi 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 presso il locatore (o presso il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate, anche tramite le organizzazioni sindacali. In una con il pagamento della prima rata del canone annuale il conduttore verserà una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

15) Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle delibere 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.

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

17) Nel caso in cui il locatore intendesse vendere la casa locata il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:

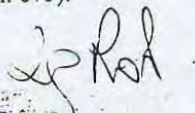
.....
18) Il locatore concede/ o non concede il diritto di prelazione al conduttore in caso di vendita dell'immobile locato da esercitarsi secondo gli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978 n. 392.

19) Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponderà la quota di sua spettanza pari alla metà. Le parti potranno delegare per la registrazione del contratto una delle organizzazioni che hanno prestato assistenza per la stipula del presente contratto.

20) 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.

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

22) Il locatore e il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (legge 31 dicembre 1996, n. 675).











23) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alla convenzione nazionale ex articolo 4, comma 1, della legge 431/98 del 9/12 al decreto del ministro dei lavori pubblici e delle finanze ex articolo 4, comma 2, della legge 431/98, del 5 marzo 1999, all'accordo di cui al punto 1) (eventualmente al decreto del ministro dei lavori pubblici e delle finanze di cui all'articolo 4, comma 3, legge 431/98 emanato il) alle disposizioni del codice civile, della legge 27/7/1978 n. 392 in quanto applicabile, della legge 9/12/98 n. 431 e comunque alle norme vigenti e agli usi locali.

24) Qualora dovesse insorgere controversia in merito all'interpretazione, all'esecuzione e all'esatta applicazione di qualsiasi contratto stipulato in base al presente accordo, sia in relazione al canone che a qualsiasi altra clausola economica e/o normativa potrà essere adita, in qualsiasi momento una commissione di conciliazione stragiudiziale formata, quanto a due componenti scelti tra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie del presente accordo sulla base delle designazioni rispettivamente del locatore e conduttore e quanto a un terzo che svolgerà eventualmente funzione di Presidente, sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati ove gli stessi, di comune accordo, ritengano di nominarlo.

25) Altre pattuizioni

Letto, approvato e sottoscritto.

....., li

Il locatore

Il conduttore

A mente dell'art.1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 7), 8), 10), 11), 12), 13), 15), 16), 20), 21), 22), 25).

Il locatore

Il conduttore

SOTTOSCRIVONO IN SEGNO DELLA PRESTATATA ASSISTENZA

NOTE (1) Per le persone fisiche, riportare : nome, cognome, luogo e data di nascita, domicilio e codice fiscale. Per le persone giuridiche, indicare : ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero iscrizione Tribunale nonché nome, cognome e data di nascita del legale rappresentante.

(2) Documento di riconoscimento : tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'art.12 del decreto legge 21 marzo 1978, n. 59, convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'art. 7 del decreto legislativo n. 286/1998.

(3) Assistenza facoltativa.

(4) La durata minima è di mesi uno e quella massima di mesi diciotto..

Lp Rhl

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]



