

**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 Savona**  
***(Allegato relativo agli Accordi Territoriali)***

*Genova, febbraio 2014*





## Provincia di Savona

### Elenco Comuni

**Savona**

Albenga

Taggia



## ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI SAVONA

In attuazione legge 431/98 e decreto ministeriale (infrastrutture e finanze) del 30.12.2002 - in sostituzione dell'accordo iniziale depositato in data 26/1/2000 e in variazione delle dichiarazioni rese in date seguenti sino a quella depositata il 30/ott./2009, i rappresentanti delle Associazioni Sindacali dei proprietari e dei conduttori, hanno sottoscritto il nuovo presente accordo indirizzato all'assessore competente del comune di Savona che, depositato il 2 luglio 2012 e' applicabile dall'1 luglio 2012

### PREMESSE

- in data 30 dicembre 2002 il Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il ministro delle finanze, ha emanato il decreto contenente i criteri generali per la definizione dei canoni di locazione da determinare nell'ambito degli Accordi locali previsti dall'art. 2, comma 3, Legge n. 431/98
- ai sensi dell'art. 2 comma 3 della succitata legge, il Comune di Savona nel 1999 ha convocato le Associazioni sindacali dei conduttori e della proprietà edilizia maggiormente rappresentative, allo scopo di promuovere la definizione dell'accordo locale da applicarsi nel territorio della città di Savona.
- le parti quindi, come previsto all'art. 10 dell'accordo iniziale depositato in data 26/01/2000 presso il comune di Savona e come risulta dalla documentazione giacente presso gli uffici del Comune, di anno in anno, si sono riunite per provvedere alla messa a punto dell'accordo
- nell'accordo locale, acquisite le opportune informazioni concernenti sia la delimitazione delle microzone censuarie relative al DPR 138/98 sia quelle relative ai valori correnti di mercato e quant'altro necessario ad individuare le zone urbane omogenee nonché le relative sottozone in cui suddividere il territorio del Comune, si è stabilita per ciascuna di dette zone urbane omogenee una fascia di oscillazione del canone di locazione, con valori minimi e massimi, all'interno della quale le Parti possono concordare il canone
- i valori minimi e massimi del canone di locazione, riferiti a ciascuna zona urbana omogenea ed indicati nell'accordo locale, devono altresì costituire, nell'ambito del territorio del Comune, secondo il disposto degli artt. 2 e 3 del D.M. 30.12.2002, i limiti di riferimento per la determinazione dei canoni di locazione degli immobili ad uso abitativo anche per i contratti di natura transitoria e per studenti universitari, previsti dall'art. 5 della legge 9.12.98 n. 431
- le parti contrattuali private, assistite a loro richiesta dalle rispettive organizzazioni sindacali, tenendo conto degli elementi di differenziazione previsti all'art. 1 comma 4 del DM 30.12.2002, possono applicare, nel caso di contratti agevolati, solamente il canone come espresso in sede di accordo, fatta salva l'applicazione degli elementi correttivi di cui al citato comma 4
- secondo il disposto degli artt. 1 c. 12, 2 c. 7 e 3 c. 5 DM 30.12.2002, i contratti di locazione realizzati in base all'accordo locale, anche per conformità del contratto ai fini dell'applicazione delle norme di agevolazione fiscale (ove prevista) di cui all'art. 2 comma 4 e all'art. 8 comma 1 della legge ) dicembre 1998 n. 431, devono essere stipulati esclusivamente utilizzando i tipi di contratto stabiliti dal decreto stesso e allegati al presente accordo
- ai sensi dell'art. 2 comma 4 della legge 9.12.98 n. 431 per promuovere la realizzazione dell'accordo locale il comune ha facoltà di deliberare aliquote dell'IMU più favorevoli per i

proprietari che, in regime convenzionato, concedono in locazione per abitazione principale immobili alle condizioni definite dall'accordo locale stesso

tutto ciò premesso tra i rappresentanti delle associazioni dei conduttori:

S.U.N.I.A. (Carmelo LAURIA - segretario provinciale)  
S.I.C.E.T. (Giampiero MINETTI - segretario provinciale)

e dei proprietari:

A.P.E. - (Gerolamo ASTENGO - presidente provinciale)  
A.P.P.C. - (Cristina BIASI - segretario provinciale)  
A.S.P.P.I. - (Franco LI CAUSI - presidente provinciale)  
U.P.P.I. - (Franco FENOGLIO - presidente provinciale)

### *SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE*

1 - **PREMESSE** - le premesse sono parte integrante del presente Accordo

2 - **AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA PRESENTE CONVENZIONE** - i criteri e le modalità per la determinazione del canone di locazione e il tipo di contratto stabiliti dal presente accordo per ciascuno dei regimi pattizi previsti dalle legge 9.12.98 n. 431, art. 2 comma 3 e art. 5 si applicano esclusivamente agli immobili locati ad uso abitativo situati nel territorio del Comune

3 - **PRECISAZIONI SULLA COMPILAZIONE DEI CONTRATTI** - ai sensi degli art. 2 c. 3 e art. 5 della legge 431/98 le parti private, per stipulare i contratti di locazione ivi previsti, dovranno utilizzare esclusivamente i metodi di calcolo del canone di seguito illustrati, oltreché la modulistica contrattuale stabilita e qui allegata. Considerato che l'ufficio Tributi del Comune di appartenenza per concedere la riduzione dell'IMU può richiedere copia del contratto per la verifica del calcolo, le parti contraenti integrano le clausole dei tipi di contratto anche con l'indicazione dei parametri utilizzati per la determinazione del canone (*zona, sottozona o tipologia, elementi differenziatori, subfascia*)

4. - **AUMENTO DEL CANONE** - quale unica variazione consentita il canone potrà essere aggiornato annualmente nella misura massima del 75% della variazione annuale dei prezzi al consumo accertata dall'Istat per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi nei dodici mesi precedenti al mese di decorrenza del contratto

5 - **MODALITA' DI INDIVIDUAZIONE DELLE "ZONE URBANE OMOGENEE"** - le "zone urbane omogenee" e le relative sottozone, come disposto dall'art. 1 c. 2 del DM 5.3.99, sono state individuate sulla base della valutazione di diversi parametri tra i quali: le condizioni economiche del mercato locativo libero, la presenza di infrastrutture e la vivibilità della zona (parcheggi, aree verdi, stato generale delle costruzioni, ubicazione dell'immobile ecc.) il tutto senza obbligatoria coincidenza con le microzone di omogeneità elaborate ai fini catastali sulla base del DPR 138/98. Sono state così individuate un numero di sottozone e tipologie, comprese in zone omogenee primarie

5.A - **VALORE CORRENTE DI MERCATO DEI CANONI DI LOCAZIONE** - nell'ambito di ogni zona omogenea suddivisa nelle relative sottozone, valutati i valori minimi e massimi dei canoni

locativi di mercato, è stato individuato il valore medio di mercato in euro/mq mese, per un "appartamento standard" stimato di 80 mq.

5.B – SOTTOZONE E VALORI DEI CANONI DI LOCAZIONE CONVENZIONATI – il valore corrente di locazione per ogni sottozona è stato determinato per convenzione ottenendo fasce di oscillazione che prevedono un canone minimo e massimo in euro/mq. mese, come da tabella riepilogativa allegata

5.C – ELEMENTI DIFFERENZIALI – per l'inserimento dell'unità immobiliare nelle subfasce di cui al punto 5.B si terrà conto dei seguenti elementi:

- 1) SERVIZI IGIENICI (almeno WC, lavabo, vasca o doccia) INTERNI O VERANDATI
- 2) RISCALDAMENTO CENTRALE OD AUTONOMO
- 3) ASCENSORE OLTRE IL 2° PIANO O ALLOGGIO ENTRO IL 2° PIANO
- 4) PRESENZA DI ALMENO IL 50% DI DOPPIE FINESTRE O DOPPI VETRI
- 5) DOPPI SERVIZI
- 6) IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO
- 7) IMPIANTI PER PRODUZIONE DI ENERGIA ALTERNATIVA
- 8) IMPIANTO ANTIFURTO
- 9) PORTA BLINDATA
- 10) PORTINERIA
- 11) AREA VERDE CONDOMINIALE DI ALMENO 50 MQ.
- 12) VISTA APERTA SU PIAZZA, GIARDINI O PANORAMICA
- 13) RESTAURO INTERNO RICONTRABILE DA NON OLTRE 10 ANNI
- 14) RESTAURO ESTERNO RICONTRABILE DA NON OLTRE 10 ANNI
- 15) IMPIANTO ELETTRICO COMPLETO ANCHE DI LINEA TELEFONICA E TV, PROVVISORIO DI CERTIFICAZIONE DI LEGGE
- 16) CERTIFICATO ENERGETICO DELL'IMMOBILE LOCATO CORRISPONDENTE ALMENO ALLA FASCIA "F"
- 17) ASSENZA DI SIGNIFICATIVI FATTORI DI INQUINAMENTO AMBIENTALE (ACUSTICO, ATMOSFERICO, ELETTRICOMAGNETICO). La circostanza è fatta valere a mezzo di dichiarazione redatta da professionista competente. In alternativa ed in caso di situazione evidente la circostanza può essere dichiarata tramite verbale sottoscritto dalle parti contraenti previa assistenza dei rappresentanti di due associazioni sindacali, proprietari e conduttori.

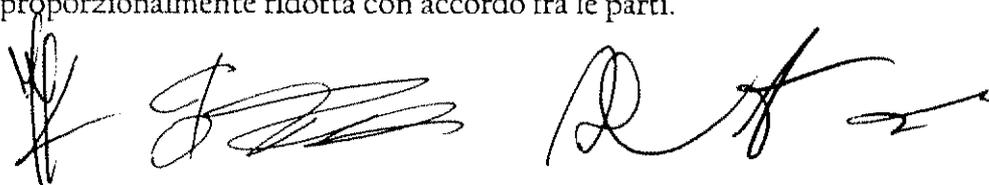
- L'unità immobiliare è inserita nella subfascia A quando sono presenti fino a due elementi, è inserita nella subfascia B quando sono presenti da tre a cinque elementi, è inserita nella subfascia C quando sono presenti oltre cinque elementi.

- L'unità immobiliare priva del requisito di cui al punto I è comunque inserita nella subfascia A.

- L'immobile costruito dopo il 1985 o completamente ristrutturato ai sensi dell'art. 31, lettera D legge 457/78 fruisce di un incremento del 25%

- in caso di immobile completamente restaurato dopo l'1.1.2009, con opportuni interventi di restauro e manutenzione straordinaria, descritti in DIA (o documento autorizzativo equivalente) e provvisto di ogni certificazione di legge riguardo gli impianti, gode di un ulteriore aumento del canone finale pari al massimo del 15%.

NOTA: quando l'alloggio sia completamente arredato con mobilio efficiente ed elettrodomestici funzionanti, i valori potranno aumentare fino al 30%. In caso di arredo parziale la percentuale sarà proporzionalmente ridotta con accordo fra le parti.



5.D - TOTALE DEI METRI QUADRATI - (MQ. CONVENZIONALI) - al fine di ottenere la superficie di calcolo dell'immobile locato quale valore di conteggio per il calcolo del canone è necessario sommare alla superficie effettiva calpestabile dell'appartamento i mq. dei seguenti accessori così calcolati:

- balconi e poggioli	50%	di	quella	effettiva	
- cantine, soffitte	50%	"	"	"	
- posti auto scoperti	1/3	"	"	"	
- posti auto coperti	2/3	"	"	"	
- box auto singoli	3/3	"	"	"	
- giardini privati e/o cortili	15%	"	"	"	
- tettoie aperte	1/3	"	"	"	con limite max di 15 mq.
- ripostigli, magazzini e simili esterni all'alloggio	50%	"	"	"	

Alla superficie effettiva calpestabile si applicano i seguenti correttivi:

- fino a 50 mq. aumento del 25% col limite di mq. 57,50
- tra 50,1 mq. e 70 mq. aumento del 15% col limite di mq. 70
- oltre i 90 mq. riduzione del 50% della parte eccedente i 90 mq.

5.D bis - INCREMENTO DEL CANONE RISPETTO ALLA MAGGIOR DURATA - è prevista la stipula di contratti di durata superiore ad anni tre, riguardo il primo periodo che potrà essere prolungato sino ad anni sei. Ogni anno in più (ovvero per i casi 4+2, 5+2, 6+2) potrà applicarsi un incremento del 2% per ogni anno aggiunto al primo periodo

5.E - VALORE DELLA LOCAZIONE MENSILE CONVENZIONATA - il canone di locazione di ogni singola unità immobiliare è determinato dalle parti all'interno delle subfasce individuate sulla base degli elementi oggettivi di cui al punto 5.C, moltiplicando i valori al mq. per la superficie calcolata come al punto 5.D e tenendo conto dei correttivi ed incrementi previsti ai punti precedenti

5.F - POSSIBILITA' DEROGATORIA - Il livello minimo di cui alle subfasce A B e C può essere eccezionalmente ridotto su iniziativa del locatore in presenza di situazioni obiettivamente particolari per motivi umanitari, famigliari, nei confronti di parenti ed affini sino al secondo grado od altri motivi di specifica rilevanza bisognosi di tutela. In tal caso è necessaria apposita approvazione delle Parti, ai sensi dell' art. 1341 del Codice Civile.

6. CONTRATTI TRANSITORI - fermo il fatto che la determinazione del canone deve avvenire con l'uso delle procedure illustrate al precedente punto 5.E e con l'utilizzo esclusivo dei tipi di contratto stabiliti ed allegati al presente Accordo, i contratti transitori, ai sensi del DM 30.12.2002, art. 2 e art. 3, saranno possibili solamente in presenza delle seguenti condizioni:

6.A - CONDIZIONI CONCORDATE PER I CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO TRANSITORIO ORDINARIO:

- 1) durata da uno a diciotto mesi

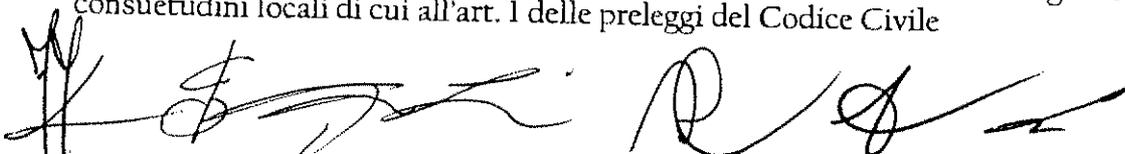
- 2) quando il locatore abbia l'esigenza di adibire l'immobile ad abitazione propria, dei figli, dei genitori o dei parenti (fino al 2° grado in linea diretta o collaterale) per i motivi obbligatoriamente indicati sul contratto di:
  - previsioni di trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro dei soggetti sopraelencati
  - previsioni di matrimonio dei soggetti sopraelencati
  - pratiche di separazione o divorzio in corso
  - previsioni di necessità di assistenza, prevedibile nei tempi successivi alla data di stipula del contratto, nei casi in cui l'immobile possa avvicinare la parte avente necessità alla parte dante assistenza o viceversa
  - previsioni documentate di vendita dell'immobile: mandato a vendere conferito ad un'agenzia od offerte di vendita pubblicate su giornali o compromessi o lettere di intenti con scadenza definita
  - qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto
- 3) quando il conduttore abbia l'esigenza di abitare l'immobile per motivi di:
  - trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro
  - pratiche di separazione o divorzio in corso
  - assegnazione di alloggio di edilizia residenziale pubblica o acquisto, entro 18 mesi, di abitazione in cooperativa o da privati: in quest'ultimo caso sarà necessaria autodichiarazione in merito resa ai sensi di legge e saranno autorizzate verifiche del caso da parte locatrice
  - vicinanza a congiunti con necessità di assistenza, prevedibile nei tempi successivi alla data di stipula del contratto, nei casi in cui l'immobile possa avvicinare la parte avente necessità alla parte dante assistenza o viceversa
  - qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto

Si specifica che per la stipula dei contratti di cui al presente paragrafo è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti, così come previsto dall'art. 2 comma 4 del DM 30.12.2002.

#### 6.B - ACCORDI SPECIFICI SUI CONTRATTI TRANSITORI:

- 1) il contratto sarà ricondotto alle forme previste dall'art. 2 comma 1 legge 431/98 (durata quattro più quattro anni) quando:
  - prima della scadenza contrattuale il locatore non effettui la comunicazione prevista dall'art. 2 comma 4 del DM 30.12.2002 (conferma delle motivazioni della transitorietà)
  - si riscontrino non sussistere i motivi di transitorietà dichiarati nel contratto, ai sensi del dm 30.12.2002 art. 2 comma 5
- 2) sarà invece facoltà del locatore rinnovare il contratto in condizioni di transitorietà, concordando ex novo la successiva scadenza contrattuale, al persistere delle motivazioni di transitorietà indicate nel contratto ed in presenza di regolare comunicazione inviata alla parte conduttrice

7. TABELLA DI RIPARTIZIONE DEGLI ONERI ACCESSORI - per tutti i contratti di cui al presente accordo locale, in relazione alla ripartizione fra locatore e conduttore degli oneri accessori, si fa riferimento espressamente alla "tabella oneri Accessori" (allegato G al DM 30.12.2002) e per quanto non contemplato in essa, all'accordo sottoscritto dalle OO. SS. Depositato in data 9.7.2003 presso la C.C.I.A.A. di Savona nel registro degli usi e consuetudini locali di cui all'art. 1 delle preleggi del Codice Civile



8. COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE – ognuna delle parti potrà attivare una procedura di accertamento contrattuale della conformità del canone all'accordo locale, valendosi delle rispettive associazioni, anche nel corso della locazione. Per consentire detta procedura di accertamento ciascuna parte potrà adire, per ogni controversia che dovesse sorgere in merito:

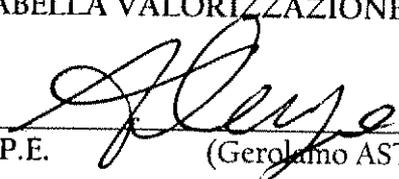
- all'interpretazione ed esecuzione del presente contratto
- all'esatta applicazione dell'accordo locale anche a riguardo del canone di locazione
- a variazioni dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto

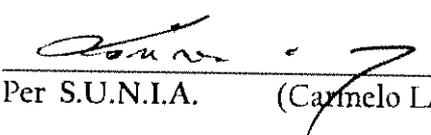
ad una commissione di conciliazione stragiudiziale formata come previsto dal DM 30.12.2002 e dai tipi di contratto ad esso allegati

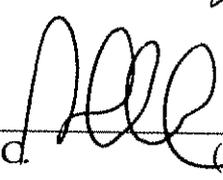
9. VERIFICA DELL'APPLICAZIONE DELL'ACCORDO – le parti firmatarie del presente accordo si riuniranno nel mese di novembre di ogni anno per la verifica congiunta dell'applicazione e degli effetti del presente accordo, in particolare per le necessarie decisioni inerenti l'adeguamento delle fasce di oscillazione dei canoni previsti al punto 6b. Resta inteso che ognuna delle Associazioni ha facoltà di convocare le altre a tale scopo. In difetto ed in assenza di tale conferenza è sin d'ora convenuto che le tariffe precisate nelle allegate tabelle saranno automaticamente aggiornate ogni 1° luglio sulla base dell'Istat FOI al 75% annuale maturato nel mese di giugno.

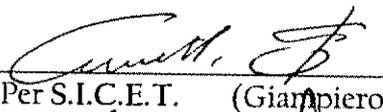
10. ALLEGATI – Sono parte integrante del presente Accordo i seguenti allegati:

- A - CONTRATTO AD USO ABITATIVO ( vedi testo già allegato all'accordo del 30 Ott. 2009)
- B - CONTRATTO AD USO TRANSITORIO ( vedi testo già allegato all'accordo del 30 ott. 2009)
- C - CONTRATTO AD USO STUDENTESCO (Vedi testo già allegato all'accordo del 30 ott. 2009)
- D - TABELLA ONERI ACCESSORI (all. G al DM 30.12.2002 e all. G bis (vedi testo già allegato all'accordo del 30 ott. 2009)
- E - CARTOGRAFIA SUDDISIZIONE ZONE ( vedi testo già allegato all'accordo del 30 Ott. 2009)
- G - TABELLA VALORIZZAZIONE ZONE ( vedi testo già allegato all'accordo del 30 Ott. 2009)

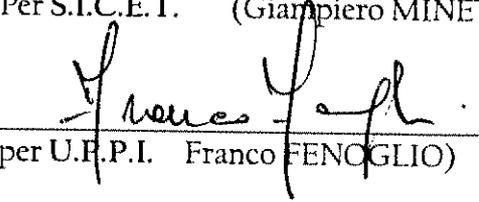
Per A.P.E.  (Gerolamo ASTENGO)

Per S.U.N.I.A.  (Carmelo LAURIA)

Per A.P.P.C.  (Cristina BIASI)

Per S.I.C.E.T.  (Giampiero MINETTI)

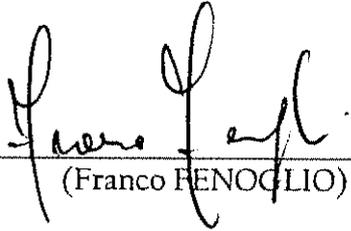
Per A.S.P.P.I.  (Franco LI CAUSI)

per U.F.P.I.  Franco FENOGLIO)

Savona, ..... 29 Giugno 2012

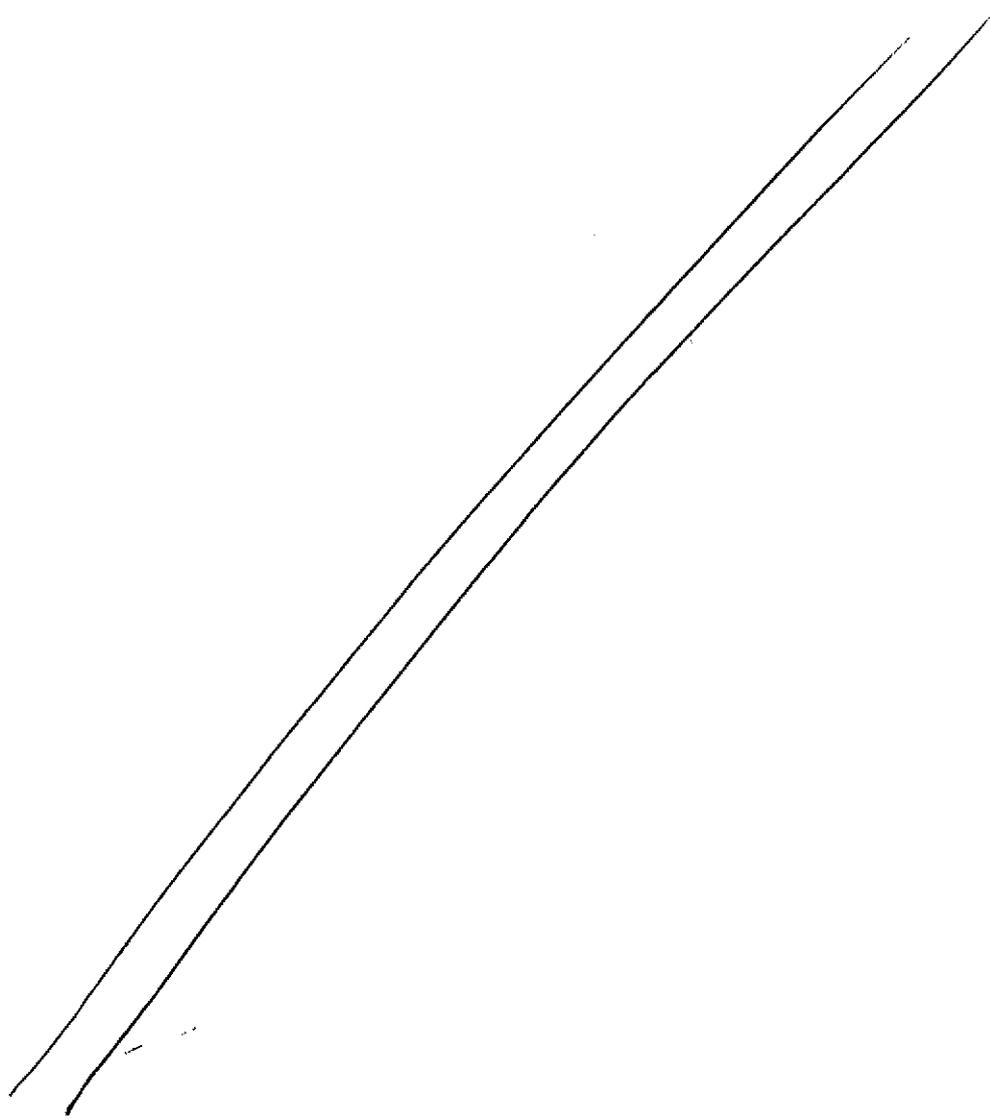
DICHIARAZIONI A VERBALE

L'U.P.P.I. si astiene dal sottoscrivere le clausole 6A e 6B.



Per U.P.P.I.

(Franco FENOGLIO)



**TARIFE COMUNE DI SAVONA - DALL'1 LUGLIO 2012**

**ZONA                      SOTTOZONA O TIPOLOGIA                      SUBFASCIA A    SUBFASCIA B    SUBFASCIA C**

1	CENTRO STORICO	VECCHIO E FATISCENTE	2,35-2,60	2,61-2,94	2,95-3,18
		VECCHIO RESTAURATO	4,39-4,83	4,84-5,42	5,44-5,85
		RISTRUTTURATO RICOSTRUITO NUOVO	5,11-5,65	5,66-6,38	6,39-6,91
2	CENTRO CITTA'	CENTRALE	5,70-6,30	6,31-7-12	7,13-7,71
		INTERMEDIO	4,82-5,33	5,34-6,01	6,02-6,51
		FRONTE MARE	5,77-6,38	6,39-7,20	7,22-7,81
3	VILLETTA	VILLETTA E VALLORIA	5,22-5,77	5,78-6,52	6,53-7,06
	VALLORIA	VIA TURATI	4,47-4,91	4,92-5,50	5,52-5,93
4	LA RUSCA	VECCHIO ANTE 1945	4,60-5,07	5,08-5,70	5,71-6,14
		NUOVO POST 1945	4,97-5,50	5,51-6,22	6,23-6,73
5	VILLAPIANA	VECCHIO ANTE 1945	4,60-5,07	5,08-5,70	5,71-6,14
	VIA MIGNONE	NUOVO POST 1945	4,84-5,33	5,34-6,00	6,01-6,49
6	LAVAGNOLA S. BERNARDO SANTUARIO MONTEMORO CIANTAGALLETTO MARMORASSI S. NAZARIO	VECCHIO E FATISC.	2,31-2,55	2,56-2,89	2,90-3,12
		VECCHIO ANTE 1945	4,53-4,98	4,99-5,59	5,60-6,03
		RISTRUTTURATO O NUOVO POSTO 1945	4,73-5,22	5,23-5,88	5,89-6,36

<i>ZONA</i>	<i>SOTTOZONA O TIPOLOGIA</i>	<i>SUBFASCIA A</i>	<i>SUBFASCIA B</i>	<i>SUBAFASCIA C</i>
7 OLTRELETIMBRO S. RITA	VECCHIO ANTE 1945	4,67-5,13	5,14-5,77	5,78-6,23
	NUOVO POST 1945	5,26-5,83	5,84-6,60	6,61-7,13
8 MONGRIFONE SAVONA PONENTE	VECCHIO ANTE 1945	4,60-5,07	5,08-5,70	5,71-6,14
	NUOVO POST 1945	5,18-5,72	5,73-6,46	6,47-7,00
9 FORNACI	VECCHIO ANTE 1945	4,42-4,86	4,87-5,46	5,47-5,89
	FRONTE MARE	5,69-6,29	6,30-7,11	7,12-7,70
	NO FRONTE MARE	4,89-5,41	5,43-6,12	6,13-6,63
10 LEGINO ZINOLA	VECCHIO ANTE 45 NO. FRONTE MARE	3,99-4,38	4,39-4,93	4,94-5,32
	NUOVO POST 45 NO. FRONTE MARE	4,82-5,32	5,33-6,00	6,01-6,51
	FRONTE MARE	5,62-6,21	6,22-7,01	7,02-7,60

Handwritten signature and initials, possibly 'R' and 'H', with a horizontal line extending to the right.





**CITTÀ DI ALBENGA**  
(PROVINCIA DI SAVONA)  
**ATTI DELLA GIUNTA COMUNALE**

<b>ATTO N°</b> 235	<b>SEDUTA DEL</b> 14 AGO 2012
<b>OGGETTO: QUARTO ACCORDO LOCALE PER LA STIPULA DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 431/98 E DECRETO MINISTERIALE (INFRASTRUTTURE E FINANZE) DEL 30.12.2002 - IN SOSTITUZIONE DELL'ACCORDO INIZIALE DEPOSITATO IN DATA 08.08.2000, NONCHÉ AD INTEGRAZIONE E VARIAZIONE DELLE DICHIARAZIONI RESE IN DATE SEGUENTI COMPRESA QUELLA DEL 03.12.2009. - PRESA D'ATTO -.</b>	

L'anno duemiladodici il giorno QUATTORDICI del mese di AGOSTO alle ore 17,35 in Albenga e nella Sede, convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta Comunale per deliberare sulle proposte contenute nell'ordine del giorno.

Alla trattazione risultano presenti i Signori:

		Presente	Assente
GUARNIERI Rosalia	Sindaco		<b>SI</b>
VANNUCCI Mauro	Vice Sindaco	<b>SI</b>	
BOSCAGLIA Manlio	Assessore	<b>SI</b>	
CIANGHEROTTI Eraldo	Assessore	<b>SI</b>	
DISTILO Diego	Assessore		<b>SI</b>
PARODI Carlo	Assessore	<b>SI</b>	
PASTORINO Ubaldo	Assessore	<b>SI</b>	

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (art. 97, comma 4, lettera a), del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267) il Segretario Comunale dott.ssa Anna NERELLI.

Il Presidente, ~~Rosalia GUARNIERI~~, constatata la legalità dell'adunanza, pone in discussione la proposta che viene assunta in conformità allo schema del testo di seguito formulato e su cui sono stati rilasciati i pareri preventivi previsti dall'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, allegati al presente atto.

## LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la Legge del 09.12.1998, n° 431, concernente la disciplina della locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo;

DATO ATTO che questo Comune, ai sensi dell'art. 2 comma 3 della succitata Legge, dopo aver convocato le Associazioni Sindacali dei Conduttori e della Proprietà Edilizia maggiormente rappresentative, ha raggiunto l'Accordo Definitivo da applicare sul proprio territorio;

RICHIAMATE le precedenti deliberazioni di Giunta Comunale n° 612 del 08.08.2000, n° 100 del 07.07.2005 e n° 381 del 22.12.2009 dove si approvava l'Accordo definitivo sopracitato;

RICHIAMATA la deliberazione di Giunta Comunale n° 381 del 22.12.2009, dove si prendeva atto del terzo accordo territoriale tra le associazioni e dei relativi allegati;

CONSIDERATO che in data 30.07.2012 prot. 33690, pervenuto all'Ufficio Patrimonio il 07.08.2012, dalle Associazioni della proprietà edilizia e dei sindacati dell'inquilinato di Savona, il testo originale del quarto Accordo Territoriale costituito da:

- Accordo Territoriale per il Comune di Albenga -;
  - Tabella valorizzazione zone - Comune di Albenga - Applicabile dal 01.08.2012 -;
- Detto accordo sottoscritto in data 29.06.2012 farà parte integrante e sostanziale di detta deliberazione;

Sono parte integrante del predetto Accordo anche i sottoriportati allegati il cui testo rimane invariato e già allegato all'accordo del 09.12.2009:

- A) Contratto di locazione ad uso abitativo;
- B) Contratto di locazione ad uso transitorio;
- C) Tabella oneri accessori;
- D) Stradario - zonizzazione - Comune di Albenga -;

PRESO ATTO che il succitato Accordo Territoriale dovrà essere depositato presso codesto Comune in sostituzione dei precedenti già agli atti e approvati con deliberazioni di Giunta Comunale n° 612 del 08.08.2000, n° 100 del 07.07.2005 e n° 381 del 22.12.2009, ed è applicabile con decorrenza 01.08.2012;

VISTO il testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con D. Lgs. 18.08.2000 n. 267;

VISTO il vigente Statuto Comunale;

VISTI i pareri preventivi favorevoli rilasciati ai sensi dell'Art. 49 del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267 dai Dirigenti dei servizi competenti in ordine alla regolarità tecnica e contabile della proposta, allegati alla presente deliberazione;

CON VOTI unanimi favorevoli resi nelle forme di legge;

## **DELIBERA**

- 1) di prendere atto del quarto Accordo Territoriale tra le associazioni della proprietà edilizia e dei sindacati dell'inquilinato per il Comune di Albenga, nonché gli allegati sopracitati e che lo stesso andrà a sostituire i precedenti Accordi Territoriali depositati con deliberazioni n° 612 del 08.08.2000, n° 100 del 07.07.2005 e n° 238 del 22.12.2009, e che si allega al presente atto per farne parte integrale e sostanziale;
- 2) di dare atto che il presente accordo è applicabile con decorrenza 01.08.2012;
- 3) di demandare all'ufficio Patrimonio ogni adempimento derivante dal presente atto;
- 4) di dichiarare a seguito di unanime votazione il presente provvedimento immediatamente eseguibile a norma dell'art.134 ultimo comma del T.U.E.L. approvato con D. lgs. del 18.08.2000 n. 267.



ALLEGATO 1  
ad atto della Giunta Comunale n. 235  
del 14.08.2012  
Costata di pagine complessive 1  
N. ✓

**COMUNE DI ALBENGA**

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE

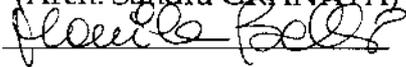
**OGGETTO: QUARTO ACCORDO LOCALE PER LA STIPULA DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 431/98 E DECRETO MINISTERIALE (INFRASTRUTTURE E FINANZE) DEL 30.12.2002 - IN SOSTITUZIONE DELL'ACCORDO INIZIALE DEPOSITATO IN DATA 08.08.2000, NONCHÉ AD INTEGRAZIONE E VARIAZIONE DELLE DICHIARAZIONI RESE IN DATE SEGUENTI COMPRESA QUELLA DEL 03.12.2009. - PRESA D'ATTO -.**

PARERE TECNICO

Si esprime parere favorevole di regolarità tecnica, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, sulla proposta indicata in oggetto.

Addi 14/08/2012

**IL DIRIGENTE DI AREA**  
(Arch. Sandra GRANATA)



PARERE CONTABILE

**ATTO DI INDIRIZZO CHE NON  
COMPORTE IMPEGNO DI SPESA  
O DIMINUZIONE DI ENTRATA  
(art. 49, comma 1, D. LGS. 267/00)**

Addi 14 AGO. 2012

**IL DIRIGENTE DI AREA**  
(Dott. Massimo SALVATICO)



ALLEGATO 2  
ad atto della Giunta Comunale n. 235  
del 14-08-2012  
Consta di pagine complessive 9  
N. \_\_\_\_\_

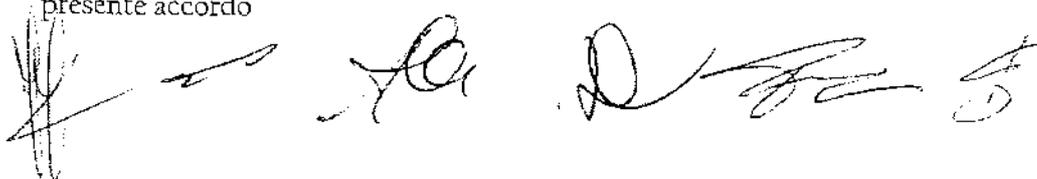
## ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI ALBENGA

In attuazione legge 431/98 e decreto ministeriale (infrastrutture e finanze) del 30.12.2002 - in sostituzione dell'accordo iniziale depositato in data 8/8/2000, nonché ad integrazione e variazione delle dichiarazioni rese in date seguenti, compresa quella del 3/12/2009, viene sottoscritto, in data 29/giugno/2012, il presente accordo, da parte dei rappresentanti delle associazioni dei proprietari e dei conduttori.

IL PRESENTE ACCORDO, DEPOSITATO IL (Ved. avviso ricevimento) ED INDIRIZZATO ALL' ASSESSORE COMPETENTE DEL COMUNE DI ALBENGA, OVVERO AL FUNZIONARIO COMUNALE CHE LO SOSTITUISCE, SARA' APPLICABILE DAL 1 agosto 2012

### PREMESSE

- in data 30 dicembre 2002 il Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il ministro delle finanze, ha emanato il decreto contenente i criteri generali per la definizione dei canoni di locazione da determinare nell'ambito degli Accordi locali previsti dall'art. 2, comma 3, Legge n. 431/98
- ai sensi dell'art. 2 comma 3 della succitata legge, il Comune di Albenga nel 1999 ha convocato le Associazioni sindacali dei conduttori e della proprietà edilizia maggiormente rappresentative, allo scopo di promuovere la definizione dell'accordo locale da applicarsi nel territorio della città di Albenga.
- le parti quindi, come previsto all'art. 10 dell'accordo iniziale depositato in data 8/ag./2000 presso il comune di Albenga e come risulta dalla documentazione giacente presso gli uffici del Comune, di anno in anno, si sono riunite per provvedere alla messa a punto dell'accordo
- nell'accordo locale, acquisite le opportune informazioni concernenti sia la delimitazione delle microzone censuarie relative al DPR 138/98 sia quelle relative ai valori correnti di mercato e quant'altro necessario ad individuare le zone urbane omogenee nonché le relative sottozone in cui suddividere il territorio del Comune, si è stabilita per ciascuna di dette zone urbane omogenee una fascia di oscillazione del canone di locazione, con valori minimi e massimi, all'interno della quale le Parti possono concordare il canone
- i valori minimi e massimi del canone di locazione, riferiti a ciascuna zona urbana omogenea ed indicati nell'accordo locale, devono altresì costituire, nell'ambito del territorio del Comune, secondo il disposto degli artt. 2 e 3 del D.M. 30.12.2002, i limiti di riferimento per la determinazione dei canoni di locazione degli immobili ad uso abitativo anche per i contratti di natura transitoria e per studenti universitari, previsti dall'art. 5 della legge 9.12.98 n. 431
- le parti contrattuali private, assistite a loro richiesta dalle rispettive organizzazioni sindacali, tenendo conto degli elementi di differenziazione previsti all'art. 1 comma 4 del DM 30.12.2002, possono applicare, nel caso di contratti agevolati, solamente il canone come espresso in sede di accordo, fatta salva l'applicazione degli elementi correttivi di cui al citato comma 4
- secondo il disposto degli artt. 1 c. 12, 2 c. 7 e 3 c. 5 DM 30.12.2002, i contratti di locazione realizzati in base all'accordo locale, anche per conformità del contratto ai fini dell'applicazione delle norme di agevolazione fiscale (ove prevista) di cui all'art. 2 comma 4 e all'art. 8 comma 1 della legge ) dicembre 1998 n. 431, devono essere stipulati esclusivamente utilizzando i tipi di contratto stabiliti dal decreto stesso e allegati al presente accordo



- ai sensi dell'art. 2 comma 4 della legge 9.12.98 n. 431 per promuovere la realizzazione dell'accordo locale il comune ha facoltà di deliberare aliquote dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) più favorevoli per i proprietari che, in regime convenzionato, concedono in locazione per abitazione principale immobili alle condizioni definite dall'accordo locale stesso

tutto ciò premesso tra i rappresentanti delle associazioni dei conduttori:

S.U.N.I.A. (Carmelo LAURIA - segretario provinciale)  
S.I.C.E.T. (Giampiero MINETTI - segretario provinciale)

e dei proprietari:

A.P.E. - (Gerolamo ASTENGO - presidente provinciale)  
A.P.P.C. - (Cristina BLASI - segretario provinciale)  
A.S.P.P.I. - (Franco LI CAUSI - presidente provinciale)  
U.P.P.I. - (Franco FENOGLIO - presidente provinciale)

### *SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE*

1 - PREMESSE - le premesse sono parte integrante del presente Accordo

2 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA PRESENTE CONVENZIONE - i criteri e le modalità per la determinazione del canone di locazione e il tipo di contratto stabiliti dal presente accordo per ciascuno dei regimi pattizi previsti dalle legge 9.12.98 n. 431, art. 2 comma 3 e art. 5 si applicano esclusivamente agli immobili locati ad uso abitativo situati nel territorio del Comune di Albenga

3 - PRECISAZIONI SULLA COMPILAZIONE DEI CONTRATTI - ai sensi degli art. 2 comma 3 e art. 5 della legge 431/98 le parti private, per stipulare i contratti di locazione ivi previsti, dovranno utilizzare esclusivamente i metodi di calcolo del canone di seguito illustrati, oltreché la modulistica contrattuale stabilita e qui allegata. Considerato che l'ufficio Tributi del Comune di appartenenza per concedere la riduzione dell'ICI po' richiedere copia del contratto per la verifica del calcolo, le parti contraenti integrano le clausole dei tipi di contratto anche con l'indicazione dei parametri utilizzati per la determinazione del canone (*zona, sottozona o tipologia, elementi differenziatori, subfascia*)

4. - AUMENTO DEL CANONE - quale unica variazione consentita il canone potrà essere aggiornato annualmente nella misura massima del 75% della variazione annuale dei prezzi al consumo accertata dall'Istat per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi nei dodici mesi precedenti al mese di decorrenza del contratto

5 - MODALITA' DI INDIVIDUAZIONE DELLE "ZONE URBANE OMOGENEE" - le "zone urbane omogenee" e le relative sottozone, come disposto dall'art. 1 c. 2 del DM 5.3.99, sono state individuate sulla base della valutazione di diversi parametri tra i quali: le condizioni economiche del mercato locativo libero, la presenza di infrastrutture e la vivibilità della zona (parcheggi, aree verdi, stato generale delle costruzioni, ubicazione dell'immobile ecc.) il tutto senza obbligatoria coincidenza con le microzone di omogeneità elaborate ai fini catastali sulla base del DPR 138/98.



Sono state così individuate un numero di sottozone e tipologie, comprese in zone omogenee primarie

5.A – VALORE CORRENTE DI MERCATO DEI CANONI DI LOCAZIONE – nell'ambito di ogni zona omogenea suddivisa nelle relative sottozone, valutati i valori minimi e massimi dei canoni locativi di mercato, è stato individuato il valore medio di mercato in euro/mq mese, per un "appartamento standard" stimato di 80 mq.

5.B – SOTTOZONE E VALORI DEI CANONI DI LOCAZIONE CONVENZIONATI – il valore corrente di locazione per ogni sottozona è stato determinato per convenzione ottenendo fasce di oscillazione che prevedono un canone minimo e massimo in euro/mq. mese, come da tabella riepilogativa allegata

5.C – ELEMENTI DIFFERENZIATORI – per l'inserimento dell'unità immobiliare nelle subfasce di cui al punto 5.B si terrà conto dei seguenti elementi:

- 1) SERVIZI IGIENICI (almeno WC, lavabo, vasca o doccia) INTERNI O VERANDATI
- 2) RISCALDAMENTO CENTRALE OD AUTONOMO
- 3) ASCENSORE OLTRE IL 2° PIANO O ALLOGGIO ENTRO IL 2° PIANO
- 4) PRESENZA DI ALMENO IL 50% DI DOPPIE FINESTRE O DOPPI VETRI
- 5) DOPPI SERVIZI
- 6) IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO
- 7) IMPIANTI PER PRODUZIONE DI ENERGIA ALTERNATIVA
- 8) IMPIANTO ANTIFURTO
- 9) PORTA BLINDATA
- 10) PORTINERIA
- 11) AREA VERDE CONDOMINIALE DI ALMENO 50 MQ.
- 12) VISTA APERTA SU PIAZZA, GIARDINI O PANORAMICA
- 13) RESTAURO INTERNO RISCOINTRABILE DA NON OLTRE 10 ANNI
- 14) RESTAURO ESTERNO RISCOINTRABILE DA NON OLTRE 10 ANNI
- 15) IMPIANTO ELETTRICO COMPLETO ANCHE DI LINEA TELEFONICA E TV, PROVVISIO DI CERTIFICAZIONE DI LEGGE
- 16) CERTIFICATO ENERGETICO DELL'IMMOBILE LOCATO CORRISPONDENTE ALMENO ALLA FASCIA "F"
- 17) ASSENZA DI SIGNIFICATIVI FATTORI DI INQUINAMENTO AMBIENTALE (ACUSTICO, ATMOSFERICO, ELETTROMAGNETICO). La circostanza è fatta valere a mezzo di dichiarazione redatta da professionista competente. In alternativa ed in caso di situazione evidente la circostanza può esser dichiarata tramite verbale sottoscritto dalle parti contraenti previa assistenza dei rappresentanti di due associazioni sindacali, proprietari e conduttori.

- L'unità immobiliare è inserita nella subfascia A quando sono presenti fino a due elementi, è inserita nella subfascia B quando sono presenti da tre a cinque elementi, è inserita nella subfascia C quando sono presenti oltre cinque elementi.

- L'unità immobiliare priva del requisito di cui al punto 1 è comunque inserita nella subfascia A.

- L'immobile costruito dopo il 1985 o completamente ristrutturato ai sensi dell'art. 31, lettera D legge 457/78 fruisce di un incremento del 25%

in caso di immobile completamente restaurato dopo l'1.1.2009, con opportuni interventi di restauro e manutenzione straordinaria, descritti in DIA (o documento autorizzativo equivalente) e provvisto di ogni certificazione di legge riguardo gli impianti, gode di un ulteriore aumento del canone finale pari al massimo del 15%.



NOTA: quando l'alloggio sia completamente arredato con mobilio efficiente ed elettrodomestici funzionanti, i valori potranno aumentare fino al 30%. In caso di arredo parziale la percentuale sarà proporzionalmente ridotta con accordo fra le parti.

5.D - TOTALE DEI METRI QUADRATI - (MQ. CONVENZIONALI) - al fine di ottenere la superficie di calcolo dell'immobile locato quale valore di conteggio per il calcolo del canone è necessario sommare alla superficie effettiva calpestabile dell'appartamento i mq. dei seguenti accessori così calcolati:

- balconi e poggiali	50%	di quella effettiva	
- cantine, soffitte	50%	" " "	
- posti auto scoperti	1/3	" " "	
- posti auto coperti	2/3	" " "	
- box auto singoli	3/3	" " "	
- giardini privati e/o cortili	15%	" " "	con limite max di 15 mq.
- terrazze aperte	1/3	" " "	
- ripostigli, magazzini e simili esterni all'alloggio	50%	" " "	

Alla superficie effettiva calpestabile si applicano i seguenti correttivi:

- fino a 50 mq. aumento del 25% col limite di mq. 57,50
- tra 50,1 mq. e 70 mq. aumento del 15% col limite di mq. 70
- oltre i 90 mq. riduzione del 50% della parte eccedente i 90 mq.

5.D bis - INCREMENTO DEL CANONE RISPETTO ALLA MAGGIOR DURATA - è prevista la stipula di contratti di durata superiore ad anni tre, riguardo il primo periodo che potrà essere prolungato sino ad anni sei. Ogni anno in più (ovvero per i casi 4+2, 5+2, 6+2) potrà applicarsi un incremento del 2% per ogni anno aggiunto al primo periodo

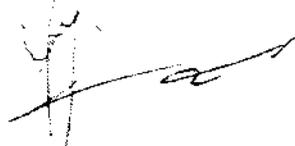
5.E - VALORE DELLA LOCAZIONE MENSILE CONVENZIONATA - il canone di locazione di ogni singola unità immobiliare è determinato dalle parti all'interno delle subfasce individuate sulla base degli elementi oggettivi di cui al punto 5.C, moltiplicando i valori al mq. per la superficie calcolata come al punto 5.D e tenendo conto dei correttivi ed incrementi previsti ai punti precedenti

5.F - POSSIBILITA' DEROGATORIA - Il livello minimo di cui alle subfasce A B e C può essere eccezionalmente ridotto su iniziativa del locatore in presenza di situazioni obiettivamente particolari per motivi umanitari, familiari, nei confronti di parenti ed affini sino al secondo grado, o altri di specifica rilevanza bisognosi di tutela. In tal caso è necessaria apposita approvazione delle Parti, ai sensi dell' art. 1341 del Codice Civile.

6. CONTRATTI TRANSITORI - fermo il fatto che la determinazione del canone deve avvenire con l'uso delle procedure illustrate al precedente punto 5.E e con l'utilizzo esclusivo dei tipi di contratto stabiliti ed allegati al presente Accordo, i contratti transitori, ai sensi del DM 30.12.2002, art. 2 e art. 5, saranno possibili solamente in presenza delle seguenti condizioni:

6.A - CONDIZIONI CONCORDATE PER I CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO TRANSITORIO ORDINARIO:

- 1) durata da uno a diciotto mesi



- 2) quando il locatore abbia l'esigenza di adibire l'immobile ad abitazione propria, dei figli, dei genitori o dei parenti (fino al 2° grado in linea diretta o collaterale) per i motivi obbligatoriamente indicati sul contratto di:
- previsioni di trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro dei soggetti sopraelencati
  - previsioni di matrimonio dei soggetti sopraelencati
  - pratiche di separazione o divorzio in corso
  - previsioni di necessità di assistenza, prevedibile nei tempi successivi alla data di stipula del contratto, nei casi in cui l'immobile possa avvicinare la parte avente necessità alla parte dante assistenza o viceversa
  - previsioni documentate di vendita dell'immobile: mandato a vendere conferito ad un'agenzia od offerte di vendita pubblicate su giornali o compromessi o lettere di intenti con scadenza definita
  - qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto
- 3) quando il conduttore abbia l'esigenza di abitare l'immobile per motivi di:
- trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro
  - pratiche di separazione o divorzio in corso
  - assegnazione di alloggio di edilizia residenziale pubblica o acquisto, entro 18 mesi, di abitazione in cooperativa o da privati: in quest'ultimo caso sarà necessaria autodichiarazione in merito resa ai sensi di legge e saranno autorizzate verifiche del caso da parte locatrice
  - vicinanza a congiunti con necessità di assistenza, prevedibile nei tempi successivi alla data di stipula del contratto, nei casi in cui l'immobile possa avvicinare la parte avente necessità alla parte dante assistenza o viceversa
  - qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto

Si specifica che per la stipula dei contratti di cui al presente paragrafo è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti, così come previsto dall'art. 2 comma 4 del DM 30.12.2002.

#### 5.B - ACCORDI SPECIFICI SUI CONTRATTI TRANSITORI:

- 1) il contratto sarà ricondotto alle forme previste dall'art. 2 comma 1 legge 431/98 (durata quattro più quattro anni) quando:
- prima della scadenza contrattuale il locatore non effettui la comunicazione prevista dall'art. 2 comma 4 del DM 30.12.2002 (conferma delle motivazioni della transitorietà)
  - si riscontrino non sussistere i motivi di transitorietà dichiarati nel contratto, ai sensi del dm 30.12.2002 art. 2 comma 5
- 2) sarà invece facoltà del locatore rinnovare il contratto in condizioni di transitorietà, concordando ex novo la successiva scadenza contrattuale, al persistere delle motivazioni di transitorietà indicate nel contratto ed in presenza di regolare comunicazione inviata alla parte conduttrice

- TABELLA DI RIPARTIZIONE DEGLI ONERI ACCESSORI - per tutti i contratti di cui al presente accordo locale, in relazione alla ripartizione fra locatore e conduttore degli oneri accessori, si fa riferimento espressamente alla "tabella oneri Accessori" (allegato G al DM 30.12.2002) e per quanto non contemplato in essa, all'accordo sottoscritto dalle OO. SS. Depositato in data 9.7.2003 presso la C.C.I.A.A. di Savona nel registro degli usi e consuetudini locali di cui all'art. 1 delle preleggi del Codice Civile



8. COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE – ognuna delle parti potrà attivare una procedura di accertamento contrattuale della conformità del canone all'accordo locale, valendosi delle rispettive associazioni, anche nel corso della locazione. Per consentire detta procedura di accertamento ciascuna parte potrà adire, per ogni controversia che dovesse sorgere in merito:

- all'interpretazione ed esecuzione del presente contratto
- all'esatta applicazione dell'accordo locale anche a riguardo del canone di locazione
- a variazioni dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto

ad una commissione di conciliazione stragiudiziale formata come previsto dal DM 30.12.2002 e dai tipi di contratto ad esso allegati

9. VERIFICA DELL'APPLICAZIONE DELL'ACCORDO – le parti firmatarie del presente accordo si riuniranno nel mese di novembre di ogni anno per la verifica congiunta dell'applicazione e degli effetti del presente accordo, in particolare per le necessarie decisioni inerenti l'adeguamento delle fasce di oscillazione dei canoni previsti al punto 6b. Resta inteso che ognuna delle Associazioni ha facoltà di convocare le altre a tale scopo. In difetto ed in assenza di tale conferenza è sin d'ora convenuto che le tariffe precisate nelle allegate tabelle saranno automaticamente aggiornate ogni 12 mesi sulla base dell'Istat FOI al 75%, maturato nel mese di giugno per i 12 mesi precedenti.

10. ALLEGATI – Sono parte integrante del presente Accordo i seguenti allegati:

A CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO ( vedi testo già allegato all'accordo del 9/12/2009)

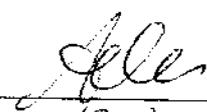
B CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO TRANSITORIO ( vedi testo già allegato all'accordo del 3/12/2009)

C TABELLA ONERI ACCESSORI (allegato G al D.M. 30/12/2002 e all. G/bis) (vedi testo già allegato all'accordo del 3/12/2009)

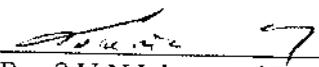
D STRADARIO ZONIZZAZIONE ( vedi testo già allegato all'accordo del 3/12/2009)

E TABELLA VALORIZZAZIONE ZONE (vedi nuova tabella qui allegata)

Per A.P.E.

  
(Gerolamo ASTENGO)

Per S.U.N.I.A.

  
(Carmelo LAURIA)

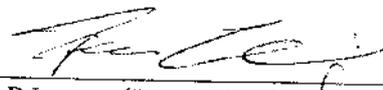
Per A.P.P.C.

  
(Cristina BIASI)

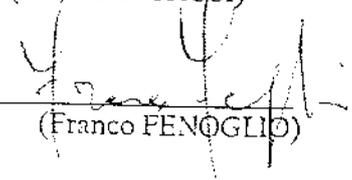
Per S.I.C.E.T.

  
(Giampiero MINETTI)

Per A.S.P.P.I.

  
(Franco LI CAUSI)

Per U.P.P.I.

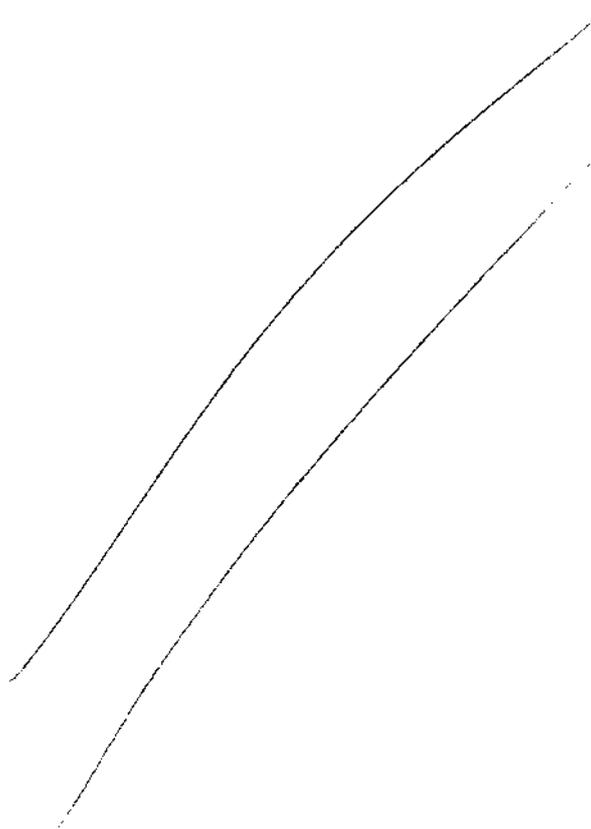
  
(Franco FENOGLIO)

DICHIARAZIONI A VERBALE

P.I. si astiene dal sottoscrivere le clausole 6A e 6B.

  
\_\_\_\_\_  
I.P.P.I. (Franco FENOGLIO)

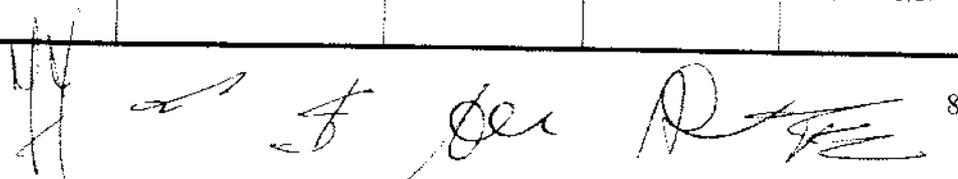
pag. 4



**Tabella valorizzazione zone**  
**COMUNE DI ALBENGA – APPLICABILE DALL' 1 AGOSTO 2012**

[ valori in Euro / mq / mese ]

ZONA	SOTTOZONA O TIPOLOGIA	SUBFASCIA A	SUBFASCIA B	SUBFASCIA C
<b>1</b> CENTRO STORICO	VECCHIO	3,91 – 4,23	4,24 – 4,75	4,76 – 4,91
	RISTRUTTURATO	4,87 – 5,38	5,39 – 5,92	5,93 – 6,32
<b>2</b> CENTRO CITTA'	VECCHIO ANTE 1980	5,01 – 5,40	5,41 – 5,93	5,94 – 6,31
	VECCHIO RISTRUTTURATO	6,32 – 6,58	6,59 – 6,93	6,94 – 7,18
	NUOVO POST 1980	6,71 – 7,09	7,10 – 7,57	7,58 – 7,94
<b>3</b> VIALE PONTELUNGO VIA PATRIOTI	VECCHIO ANTE 1975	4,86 – 5,20	5,21 – 5,53	5,54 – 5,78
	VECCHIO RISTRUTTURATO	5,78 – 6,26	6,27 – 6,76	6,77 – 7,12
	NUOVO POST 1975	6,00 – 6,47	6,48 – 6,97	6,98 – 7,34
<b>4</b> VADINO	VECCHIO ANTE 1975	4,86 – 5,20	5,21 – 5,53	5,54 – 5,78
	VECCHIO RISTRUTTURATO	5,78 – 6,02	6,03 – 6,34	6,35 – 6,61
	NUOVO POST 1945	6,00 – 6,23	6,24 – 6,56	6,57 – 6,83
<b>5</b> LECA – BASTIA	VECCHIO ANTE 1980	4,24 – 4,39	4,40 – 4,76	4,77 – 4,98
	VECCHIO RISTRUTTURATO	4,36 – 4,73	4,74 – 5,03	5,04 – 5,14
	NUOVO POST 1980	5,14 – 5,40	5,41 – 5,76	5,77 – 6,03
<b>6</b> SALEA CAMPOCHIESA	VECCHIO ANTE 1980	4,24 – 4,39	4,40 – 4,76	4,77 – 4,98
	VECCHIO RISTRUTTURATO	4,38 – 4,75	4,75 – 5,24	5,25 – 5,62
	NUOVO POST 1980	5,15 – 5,42	5,43 – 6,09	6,10 – 6,59


8

ZONA	SOTTOZONA O TIPOLOGIA	SUBFASCIA A	SUBFASCIA B	SUBFASCIA C
<b>7</b> <b>SAN FEDELE LUSIGNANO</b>	VECCHIO ANTE 1975	3,47 - 3,79	3,80 - 4,21	4,22 - 4,48
	VECCHIO RISTRUTTURATO	4,54 - 5,05	5,06 - 5,60	5,62 - 6,00
	NUOVO POST 1975	4,76 - 5,27	5,28 - 5,81	5,83 - 6,21
<b>8</b> <b>PERIFERIA</b>	A	a levante di v.le 8 marzo e zona compresa fra mare e nuova Aurelia, reg. Monti, reg.S. Colocero, reg. compresa tra fiume e via del Cristo sino al confine		rif. valori zona <b>4</b>
	B	tutto il territorio rimanente		rif. valori zona <b>7</b>

**NOTA DESCRITTIVA:**

per ristrutturato si intende un immobile che dalla data indicata nella sottozona o tipologia di appartenenza abbia subito almeno un intervento radicale interno od esterno. Per intervento radicale deve intendersi un intervento completo di ristrutturazione interna od esterna. Un intervento in un singolo locale o in una porzione dell'immobile deve considerarsi semplice adeguamento



**ALLEGATI A COSTITUIRE PARTE INTEGRANTE**

n. 2 (due)

Letto, approvato e sottoscritto.

**IL PRESIDENTE**

**IL SEGRETARIO GENERALE**

<p>(Registro Pubblicazioni n. <u>1648</u> )</p> <p>Su attestazione del Messo Comunale, <b>CERTIFICO</b> che la presente deliberazione trovasi in corso di pubblicazione per gg. 15 (quindici) a far tempo dal <u>16 AGO 2012</u></p> <p>Albenga, <u>16 AGO 2012</u></p> <p><b>IL SEGRETARIO GENERALE</b> (Dott.ssa Anna NERELLI)</p>	<p>La presente deliberazione, pubblicata senza reclamo alcuno dal _____ al _____, non essendo soggetta a controllo, è divenuta esecutiva, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267, in data _____</p> <p>Albenga, _____</p> <p><b>IL SEGRETARIO GENERALE</b> (Dott.ssa Anna NERELLI)</p>
--	--



A.P.P.C.  
U.P.P.I  
CONFEDILIZIA

Organizzazioni della proprietà

S.I.C.E.T.  
S.U.N.I.A.  
U.N.I.A.T.  
FEDERCASA

Organizzazioni dei conduttori

**VERBALE DI CONSEGNA ACCORDO LOCALE**  
(Legge n. 431/98 e decreto 30/12/2002)

L'anno 2003 il giorno 18 del mese di dicembre nel Comune di TAGGIA  
i rappresentanti delegati dalle seguenti organizzazioni:  
SICET - SUNIA - UNIAT - FEDERCASA (organizzazioni dei conduttori)  
APPC - UPPI - CONFEDILIZIA (organizzazioni della proprietà)  
avanti al Segretario comunale.

**DEPOSITANO**

l'accordo comunale sottoscritto dalle succitate OO.SS. per la definizione del canone concordato a livello locale, secondo quanto previsto dall'art.2 e seguenti della Legge 431/98 e del D.M. del 30/12/2002.

Tale accordo valido su tutto il territorio comunale è protocollato al n. \_\_\_\_\_ e verrà inserito a repertorio.

Il Segretario Comunale

I rappresentanti



**CRITERI GENERALI PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE PER LA STIPULA DEI CONTRATTI DI  
LOCAZIONE DEFINITI IN SEDE LOCALE**

**ACCORDO TERRITORIALE PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI TAGGIA**  
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

tra le organizzazioni della proprietà edilizia:

Ape Confedilizia in persona del presidente *pro tempore* Marco Magaglio

Uppi in persona del presidente *pro tempore*, Santino Camonita

Appc in persona del presidente *pro tempore*, Mario Donato

e le organizzazioni dei conduttori :

Sicet-Cisl in persona del segretario provinciale *pro tempore*, Franco Demoro

Sunia-Cgil in persona del segretario provinciale *pro tempore*, Roberta Giacinto

Uniat-Uil in persona del segretario provinciale *pro tempore*, Rizziero Verde

FederCasa in persona del segretario provinciale *pro tempore*, Manuela Dolmetta

PREMESSO

- 1) che le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori sopra citate sono addivenute alla definizione dell'accordo di cui al comma 3 dell'art. 2 L. 431/98 e del D.M. 30.12.2002;
- 2) che ai sensi dell'art. 13 comma 4 L. 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;
- 3) che l'art. 1 del D.M. 30.12.2002 prevede che gli accordi territoriali individuino insieme 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, canone che deve collocarsi tra il valore minimo e il valore massimo della fascia di oscillazione;

SI CONVIENE

Art.1

**Zonizzazione e fasce di oscillazione del canone**

Gli accordi territoriali, in conformità alle finalità indicate all'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n.431, e al D.M. 30.12.2002 stabiliscono una fascia di oscillazione del canone di locazione entro la quale i canoni si intendono agevolati.

Il territorio del Comune di Taggia, viene suddiviso in 2 aree omogenee, ove non sono evidenziate altresì zone di particolare pregio e/o di particolare degrado, con una fascia di oscillazione del canone per ogni zona:

Zona 1 : territorio di Arma di Taggia

Zona 2 : territorio di Taggia.

e un valore di :

€uro 6,80 mq/mese per la zona 1

€uro 5,80 mq/mese per la zona 2

## Art.2

### *Norme caratterizzanti i Contratti convenzionati*

La superficie dell'unità immobiliare locata sarà dalle parti contraenti calcolata secondo le modalità di cui all'articolo 13 Legge 392/78, con una tolleranza del cinque per cento in più o in meno. Considerata la particolare vocazione turistica della Provincia di Taggia e le sue caratteristiche alloggiative, si conviene che, se la superficie convenzionale ottenuta risulti essere inferiore o pari a 60 mq, tale superficie verrà maggiorata della percentuale del 20%.

Moltiplicando la superficie convenzionale per il valore della zona di appartenenza, modificato con la somma algebrica dei parametri stabiliti nell'allegato A, si ottiene un canone massimo entro il quale un contratto si intenderà agevolato. Viene consentito un errore di conteggio fino al 3% del canone massimo entro il quale il contratto sarà comunque agevolato.

Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti assistite, a loro richiesta, dalle Organizzazioni Sindacali all'interno della fascia di oscillazione data dal canone massimo e dal canone minimo (canone massimo - 60%)

Il canone pattuito sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione Istat.

Ove le singole parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a tre anni, il canone subirà, nei valori minimi e massimi, un aumento del 3 per cento per ogni anno in più del minimo, con decorrenza immediata.

Per gli alloggi completamente arredati il canone subirà, nei valori minimo e massimo, un aumento del 30 per cento, a valere per l'intera durata contrattuale, mentre per quelli parzialmente arredati, il canone subirà un aumento del 10%. Tale aumento sarà cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente.

Al fine di garantire la conformità del canone di locazione all'accordo stesso, le parti useranno i parametri di cui all'allegato a) avvalendosi della scheda di cui all'allegato C).

Il tipo di contratto da utilizzarsi è quello di cui all'allegato A del D. M. 30 dicembre 2002 ed è reperibile anche presso le organizzazioni firmatarie del presente accordo.

## Art.3

### *Criteri per la definizione dei canoni di locazione e dei contratti tipo per gli usi transitori*

I contratti di locazione di natura transitoria di cui all'art. 5, comma 1, della legge 431/98, hanno durata non inferiore ad un mese e non superiore a diciotto mesi. Tali contratti sono stipulati per soddisfare particolari esigenze dei proprietari o dei conduttori per fattispecie da individuarsi nella contrattazione territoriale tra le organizzazioni sindacali della proprietà e degli inquilini.

Ai fini dell'art. 2, c. 2, D.M. 30.12.2002, le organizzazioni stipulanti danno atto che il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti assistite, a loro richiesta, dalle Organizzazioni Sindacali all'interno della fascia di oscillazione data dal canone massimo e dal canone minimo (canone massimo - 60%). Per gli alloggi completamente arredati il canone subirà, nei valori minimo e massimo, un aumento del 30 per cento, a valere per l'intera durata contrattuale, mentre per quelli parzialmente arredati, il canone subirà un aumento del 10%.

La superficie dell'unità immobiliare locata sarà dalle parti contraenti calcolata secondo le modalità di cui all'articolo 13 Legge 392/78, con una tolleranza del cinque per cento in più o in meno. Considerata la particolare vocazione turistica della Provincia di Taggia e le sue caratteristiche alloggiative, si conviene che, se la superficie convenzionale ottenuta risulti essere inferiore o pari a 60 mq, tale superficie verrà maggiorata della percentuale del 20%.

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

#### **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 figli o dei parenti entro il secondo grado.
2. Intenzione del locatore di adibire l'immobile ad una attività artigianale o professionale propria, del coniuge, del convivente more uxorio, dei figli o dei parenti entro il secondo grado, attività da insediare in data certa da indicarsi espressamente nel contratto.
3. Sussistenza di una delle ipotesi previste dalle lettere d) ed e) del comma 1 art. 3 L.431/98 risultante da progetto già presentato all'autorità competente al momento della stipula del contratto o da titolo ai sensi del Dpr n° 445 del 28/12/2000 e s.m.i..

4. Intenzione del locatore di alienare l'immobile risultante da contratto preliminare o da altro documento regolarmente registrato.
5. Motivi gravi di salute del locatore per cui l'immobile deve essere saltuariamente utilizzato dallo stesso o da suoi familiari anagraficamente conviventi.

#### **FATTISPECIE DI ESIGENZE TRANSITORIE DELLA PARTE CONDUTTRICE**

1. Esigenze di studio diverse da quelle espressamente previste dall'art 5 c. 2 e 3 legge 431/98 con iscrizione a scuole pubbliche o private riconosciute, o corsi di formazione.
2. Contratto di lavoro, o equipollente, a tempo determinato in comune diverso da quello di residenza o iscrizione a corsi di formazione o avviamento professionale.
3. necessità di cure o assistenza a familiari in comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso;
4. Assegnazioni di alloggi di edilizia residenziale pubblica o acquisto di abitazione con esigenza prevista entro 18 mesi.
5. Separazione o divorzio.
6. acquisto di un'abitazione, anche con contratto preliminare, che si renda disponibile entro diciotto mesi.
7. ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
8. campagna elettorale;

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

I canoni di locazione dei contratti di natura transitoria ricadenti nel Comune di Taggia sono definiti dalle parti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione per le zone omogenee, come individuati agli artt. 1 e ss, con possibilità di effettuare una maggiorazione del canone fino al 20%.

Al fine di garantire la conformità del canone di locazione all'accordo stesso, le parti useranno i parametri di cui all'allegato a) avvalendosi della scheda di cui all'allegato C).

Il tipo di contratto da utilizzarsi è quello di cui all'allegato C del D. M. 30 dicembre 2002 ed è reperibile anche presso le organizzazioni firmatarie del presente accordo.

#### **Art. 4**

##### ***Criteria generali per la determinazione dei canoni e per i contratti tipo per gli studenti universitari fuori sede***

L'ambito di applicazione del presente Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Taggia.

Ai fini dell'art. 2, c. 2, D.M. 30.12.2002, le organizzazioni stipulanti danno atto che il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti assistite, a loro richiesta, dalle Organizzazioni Sindacali all'interno della fascia di oscillazione data dal canone massimo e dal canone minimo (canone massimo - 60%).

Il canone pattuito sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione Istat.

La superficie dell'unità immobiliare locata sarà dalle parti contraenti calcolata secondo le modalità di cui all'articolo 13 Legge 392/78, con una tolleranza del cinque per cento in più o in meno. Considerata la particolare vocazione turistica della Provincia di Taggia e le sue caratteristiche alloggiative, si conviene che, se la superficie convenzionale ottenuta risulti essere inferiore o pari a 60 mq, tale superficie verrà maggiorata della percentuale del 20%.

Per gli alloggi completamente arredati il canone subirà, nei valori minimo e massimo, un aumento del 30 per cento, a valere per l'intera durata contrattuale, mentre per quelli parzialmente arredati, il canone subirà un aumento del 10%.

Al fine di garantire la conformità del canone di locazione all'accordo stesso, le parti useranno i parametri di cui all'allegato a) avvalendosi della scheda di cui all'allegato C).

Il tipo di contratto da utilizzarsi è quello di cui all'allegato E del D. M. 30 dicembre 2002 ed è reperibile anche presso le organizzazioni firmatarie del presente accordo..

#### **Art. 5**

##### **Immobili storici**

Per gli immobili catalogati ai sensi di legge quali immobili storici e per quelli catastalmente individuati nelle categorie A1, A8, A9 si stabilisce che il canone potrà essere aumentato del 15%. Tale aumento sarà cumulabile con quello delle altre fattispecie fin qui citate.

#### Art. 6

##### Oneri accessori

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato G al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998. Per quanto non espressamente previsto si fa riferimento all'accordo locale registrato presso l'ufficio delle Entrate di Imperia il 30 dicembre 2000 al n° 12071.

#### Art. 7

##### Commissione paritetica di conciliazione

Per ogni controversia che dovesse insorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione di ogni articolo del contratto stipulato in base al presente accordo, nonché in ordine all'esatta applicazione del presente accordo stesso, anche a riguardo del canone, ogni parte potrà richiedere l'intervento di una Commissione di conciliazione stragiudiziale formata, da due componenti (scelti fra appartenenti alle organizzazioni firmatarie del presente accordo) sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore e, quanto a un terzo, (che svolgerà funzioni di presidente) sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati, ove gli stessi, di comune accordo, ritengano di nominarlo.

Il regolamento della Commissione è allegato al presente accordo (Allegato B)

#### Art. 8

##### Durata triennale dei valori di fascia

Relativamente alla zonizzazione ed alla determinazione dei canoni delle fasce di oscillazione meglio specificate all'Art. 1 del presente accordo, tutte le OO.SS. firmatarie si obbligano alla revisione ed aggiornamento triennale a far data dal deposito presso la segreteria comunale.

Il presente accordo verrà depositato presso la Segreteria generale del Comune di Taggia a cura di un rappresentante delle Organizzazioni firmatarie da esse appositamente delegato.

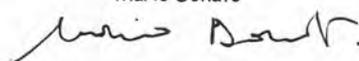
Letto, firmato, sottoscritto

18/11/2003

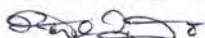
Sicet  
Franco Demora



Appc  
Mario Donato



Sunia  
Roberta Giacinto



Uppi  
Santino Camonita



Uniat  
Rizziero Verde  
Piazza Cassini, 16 - 18038 Sanremo  
Piazza Doria, 3 - 18100 Imperia  
Cell. 347.8434049

**U. N. I. A. T.**  
IL PRESIDENTE  
Verde Rizziero

Confedilizia  
Marco Magaglio



Federcasa  
Manuela Dolmetta



Allegato a)

	diminuzione	maggiorazione
<b>Dotazioni infrastrutturali</b>		
mancaza trasporti pubblici nel raggio di m. 500	2,00%	
mancaza servizi scolastici, sanitari e commerciali nel raggio di 1 Km.	2,00%	
<b>Stato manutentivo dell'intero stabile</b>		
Ottimo		2,00%
Normale	0,00%	
Scadente	2,00%	
<b>Stato manutentivo dell'alloggio <sup>1</sup></b>		
Ottimo		5,00%
Normale	0,00%	
Mediocre	2,00%	
Scadente	10,00%	
<b>Pertinenze dell'alloggio</b>		
Cantina, soffitta, sottotetto		1,00%
Giardino esclusivo		2,00%
Posto auto scoperto		4,00%
Posto auto coperto		6,00%
Posto auto interno all'edificio		8,00%
Garage, box		15,00%
<b>Spazi comuni</b>		
Aree verdi		1,00%
Portineria		3,00%
<b>Servizi tecnici</b>		
Mancaza ascensore oltre il 2° piano	2,00%	
Riscaldamento autonomo con caldaia e/o termosifoni in ogni vano		2,00%
Mancaza assoluta di riscaldamento	8,00%	
Condizionamento d'aria		8,00%
<b>Piano</b>		
Sottostrada	3,00%	
Terreno	2,00%	
Attico		5,00%
<b>Caratteristiche alloggiative</b>		
Vicinanza alla costa con vista mare		5,00%
Porta Blindata		3,00%
Sistema di Allarme		3,00%
Infissi con vetro camera		3,00%
Doppi servizi		3,00%
<b>Anno di costruzione o integrale ristrutturazione</b>		
da 0 a 10 anni		2,00%
Da 10 a 30 anni	0,00%	
più di 30 anni	2,00%	

1) In relazione allo stato manutentivo dell'immobile per la determinazione dello stato di manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare:

- 1) pavimenti; 2) pareti e soffitti; 3) infissi; 4) impianto elettrico; 5) impianto idrico e servizi igienico-sanitari; 6) impianto di riscaldamento;

nonché dei seguenti elementi comuni:

- 1) accessi, scale e ascensore; 2) facciate, coperture e parti comuni in genere.

Lo stato dell'immobile si considera **ottimo** qualora siano in ottimo stato tutti gli elementi sopracitati.

Lo stato dell'immobile si considera **mediocre** qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare. Lo stato dell'immobile si considera **scadente** qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare. Lo stato dell'immobile si considera **scadente in ogni caso** se l'unità immobiliare non dispone di impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina e nei servizi, ovvero se non dispone di servizi igienici privati o se essi sono comuni a più unità immobiliari

**REGOLAMENTO DELLA COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE PARITETICA PER LE COMPOSIZIONI AMICHEVOLI ISTITUITA PER LA PROVINCIA DI TAGGIA**

**Art. 1**

Le Associazioni firmatarie dell'accordo provinciale di Taggia costituiscono la Commissione di Conciliazione stragiudiziale paritetica per la amichevole composizione delle controversie insorgenti fra locatore e conduttore per l'interpretazione, esecuzione dei contratti di locazione e per la determinazione del canone da corrispondere, conclusi ai sensi degli artt. 2, comma 3 e 5, comma 1, della L. 09/12/98 n. 431. E' altresì nella facoltà di ciascuna parte ricorrere alla Commissione di conciliazione affinché attesti la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto agli Accordi di riferimento. In caso di variazione dell'imposizione fiscale gravante sull'unità immobiliare locata, in più o in meno, rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata può adire la Commissione di cui al presente articolo, la quale determina, nel termine perentorio di novanta giorni, il nuovo canone da corrispondere.

**Art. 2**

La Commissione di conciliazione, di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed un terzo - che svolge funzioni di presidente - sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo. La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

**Art. 3**

Gli esperti devono impegnarsi formalmente a presenziare alle riunioni a cui sono assegnati e ad osservare i principi della massima obiettività, correttezza e del segreto d'ufficio.

**Art. 4**

Per accedere alla Commissione i ricorrenti devono proporre il quesito o all'Associazione della proprietà o al sindacato degli inquilini di Taggia, previa sottoscrizione della accettazione del regolamento della Commissione. L'Associazione ricevente il ricorso lo farà pervenire subito al Presidente o al sindacato di controparte che provvederà a convocare la commissione. Gli esperti componenti la commissione verranno indicati dai legali rappresentanti delle OO.SS. firmatari del presente accordo qualora i ricorrenti non li abbiano nominati.

**Art. 5**

I componenti della Commissione si riuniscono per studiare il caso entro quindici giorni dalla ricezione dell'incarico. Devono convocare le parti per la discussione ed il tentativo di conciliazione per una riunione entro trenta giorni dalla ricezione dell'incarico.

**Art. 6**

I ricorrenti devono o partecipare o delegare un loro rappresentante alla riunione della Commissione per illustrare le proprie posizioni e le proprie richieste. La mancata presenza di uno o più ricorrenti alla riunione, impone la riconvocazione in altra data.

**Art. 7**

La Commissione può rinviare la riunione per una sola volta per un massimo di trenta giorni, o per l'assenza giustificata di un Membro della Commissione o per la necessità di ulteriore istruttoria. La Commissione dovrà emettere la decisione nel termine massimo di giorni sessanta di cui all'art. 6 D.M: 30/12/02

**Art. 8**

I membri della Commissione agiscono in via equitativa, senza formalità di procedura, in qualità di amichevoli compositori. Essi si adopereranno per un accordo consensuale che le parti si impegnano ad eseguire puntualmente, in quanto espressione della loro volontà.

**Art. 9**

In caso di conciliazione, la Commissione redige il verbale di conciliazione che, datato e sottoscritto dalle parti e dai membri della Commissione, verrà depositato in copie eguali presso ognuna delle Associazioni, a disposizione di ognuna delle parti nella eventualità che l'altra non si attenga a quanto sottoscritto nel verbale di conciliazione.

**Art. 10**

Le parti, con la sottoscrizione del verbale di conciliazione, sollevano da ogni responsabilità civile e penale i membri della Commissione, il suo Presidente e le Associazioni, approvando in toto quanto scritto sul verbale di conciliazione.

Scheda di calcolo contratto agevolato ai sensi dell'art. 2 c. III Legge 431/98

<u>Locatore</u>		<u>Connettore</u>		<u>Via</u>		<u>Canone a m<sup>2</sup></u>	
<u>Città</u>		<u>zona</u>					
<b>Calcolo superficie convenzionale a norma art. 13 legge 392/78</b>							
Superficie interna	Balconi, terrazzi, ecc.	Autorimessa	Posto auto in comune	Cantina, soffitta ecc	Giardino esclusivo	Giardino condominiale	Superficie convenzionale
maggiorazione se superficie inferiore a 60 mq.							

<b>Dotazioni infrastrutturali</b>	mancanza trasporti pubblici nel raggio di 500 metri			
	mancanza servizi scolastici, sanitari e commerciali nel raggio di 1 km.			
<b>Stato manutentivo stabile</b>	<input type="checkbox"/> ottimo	<input type="checkbox"/> normale	<input type="checkbox"/> scadente	
<b>Stato manutentivo alloggio</b>	<input type="checkbox"/> ottimo	<input type="checkbox"/> normale	<input type="checkbox"/> scadente	<input type="checkbox"/> mediocre
<b>Pertinenze dell'alloggio</b>	Cantina, soffitta, sottotetto, ecc.			
	Giardino esclusivo			
	Posto auto scoperto			
	Posto auto coperto			
	Posto auto interno all'edificio			
	Garage, Box			
<b>Spazi comuni</b>	Aree verdi			
	Portineria			
<b>Servizi tecnici</b>	Mancanza ascensore oltre il 2° piano			
	Riscaldamento autonomo con caldaia e/o termosifoni in ogni vano			
	Mancanza riscaldamento			
	Condizionamento d'aria			
<b>Piano</b>				
<b>Caratteristiche alloggiative</b>	Vicinanza alla costa con vista mare			
	Porta blindata			
	Sistema di allarme			
	Infissi con vetro camera			
	Doppi servizi			
<b>Vetustà</b>				

Totale parametri

Canone ottenuto €

Maggiorazioni                      completamente arredato                      parzialmente arredato

<b>Canone Minimo</b>	€	-	<b>Canone Massimo</b>	€	-
----------------------	---	---	-----------------------	---	---

Le parti dichiarano la veridicità di quanto riportato nella seguente scheda, manlevando da ogni responsabilità in merito le OO.SS. firmatarie

Il Connettore

Il Locatore