

**ACCORDO DEFINITO IN SEDE LOCALE**  
(avente effetto per tutto il territorio del Comune di LAVAGNA)  
tra le organizzazioni della proprietà edilizia:

(13-07-2000)

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:

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. 431/1998;

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.

10 ) che il Comune di Lavagna ha effettuato verbalmente la convocazione prevista ex art.2 , comma 3 della legge 431/98;

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 suestese premesse;

TANTO PREMESSO

le seguenti organizzazioni della proprietà edilizia :

APE - 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,

CONVENGONO

1) DI INDIVIDUARE N. 12 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 ( 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 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 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:

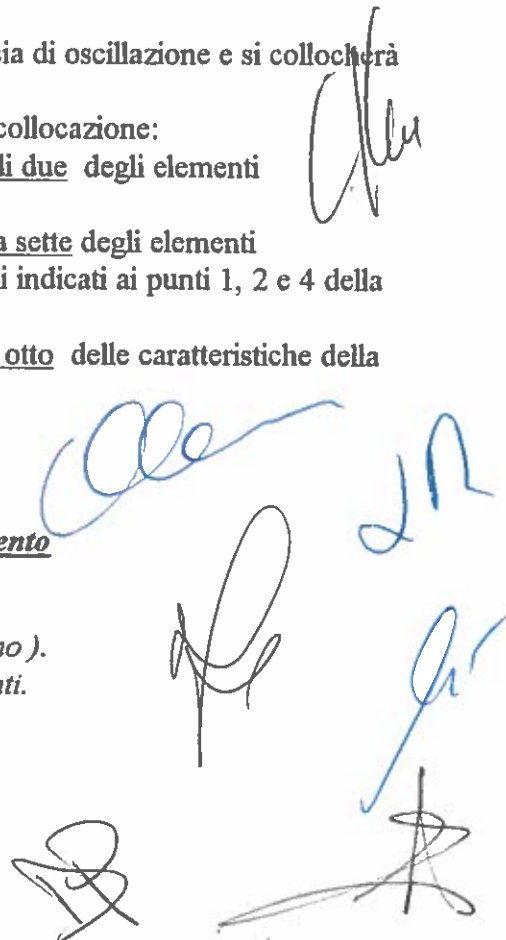
a) nella sottofascia inferiore le unità immobiliari abitative aventi non più di due degli elementi caratteristici della tabella che segue.

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 ( 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 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.

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.

**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 specificamente 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 ospital.
- 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. 7,8,9 e 10 del Capo I da aversi per integralmente richiamate ed i relativi documenti allegati che ne costituiscono parte integrante.

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.

**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 Lavagna ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge 9 dicembre 1998, n. 431,

Allegaticostituenti parte integrante ed essenziale del suesteso accordo:

- 1) TABELLA n. 1. Individuazione delle aree omogenee.
- 2) TABELLA n. 2. Canone per locazione di appartamenti di abitazione.
- 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 4, legge 431/98".



Chiavari, 13 luglio 2000



LE ORGANIZZAZIONI:

A.P.E. - CONFEDILIZIA .....

*[Handwritten signature]*

**A.P.P.C.**

Associazione Piccoli Proprietari Case  
Piazza Cavour 20/2 - Tel. 0185/270481  
16035 RAPALLO

A.S.P.P.I. ....

An.I.A.G. ....

*[Handwritten signature]*

S.I.C.E.T. ....

**SICET**  
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO  
C.so Garibaldi, 50 - 2° p. - Tel. 0185/270481  
16043 CHIAVARI (GE)  
RAPALLO Tel. 018777 - SILEVANTE Tel. 0181227

S.U.N.I.A. ....

*[Handwritten signature]*

U.N.I.A.T. ....



ZONE DI LAVAGNA

ZONE	VALORE MQ. ANNUO	
	MINIMO	MASSIMO
1	50.000	180.000
2	75.000	145.000
3	90.000	170.000
4	60.000	140.000
5	100.000	180.000
6	75.000	175.000
7	75.000	150.000
8	50.000	130.000
9	70.000	140.000
10	75.000	145.000
11	60.000	125.000
12	45.000	125.000

*AD*

*Carlo*

*dm*

*df*

*LR*

*er*

*df*