

Accordo per il territorio del Comune di Genova

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

CAPO I - CONTRATTI AGEVOLATI

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

PREMESSO

- che le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori avevano definito e depositato in data 6 luglio 1999 l'accordo per il territorio del Comune di Genova e in data 19 ottobre 1999 l'accordo per i contratti transitori per studenti universitari ;
- che tali accordi sono stati successivamente integrati e modificati più volte ed esattamente : il 30 settembre 2003, il 29 giugno 2007 e il 2 dicembre 2010 (contratti 3+2 e transitori) Il 20 ottobre 2003 e il 20 ottobre 2008 (contratti per universitari);
- che le suddette organizzazioni hanno ritenuto opportuno rivedere in maniera organica l'accordo del 6 luglio 1999 e successive integrazioni;

le organizzazioni della proprietà edilizia:

A.P.E. - CONFEDILIZIA della provincia di Genova con sede in Genova
Via XX Settembre 41/5° piano.

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

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

U.P.P.I. Unione Piccoli Proprietari Immobiliari con sede in Genova
Via XX settembre 19/14 sc. B - Via della Consolazione 2/14

e le organizzazioni dei conduttori :

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

ASSOCASA Associazione nazionale inquilini ed assegnatari per la casa, l'ambiente ed il territorio con sede in Genova Via Teglia, 132 r

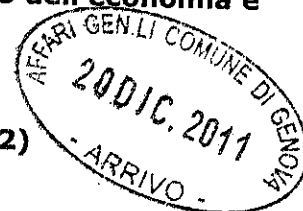
S.I.C.E.T. Sindacato Inquilini Casa e Territorio con sede in Genova P.zza Campetto 10

S.U.N.I.A. Sindacato Unitario Nazionale Inquilini ed Assegnatari con sede in Genova
Galleria Mazzini 7/16.

U.N.I.A.T. Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio con sede in Genova
P.zza Colombo 4.

FEDERCASA SINDACATO INQUILINI CON SEDE IN GENOVA VIA COLOMBO 12/13
Sc. DX
CONVENGONO

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



Roberto Soria

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

Per quanto concerne il centro storico, nel quale sono stati eseguiti e sono in corso interventi di ristrutturazione urbanistica che influiscono sulle dotazioni infrastrutturali, sulle tipologie edilizie e quindi sul carattere di pregio o di degrado della zona stessa, la zonizzazione di cui al precedente paragrafo troverà applicazione fino a quando, con accordo integrativo sottoscritto delle Organizzazioni firmatarie del presente accordo, verranno apportate le eventuali opportune modifiche.

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

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

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

Roberta Sica

Si precisa che:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Per quanto riguarda il centro storico in area omogenea "degrado", rientrano nella sottofascia superiore le unità immobiliari aventi almeno cinque elementi (anziché otto), a condizione che almeno uno di essi riguardi la ristrutturazione interna, come prevista al punto 17 della tabella degli elementi caratteristici.

Roberta Sartorelli



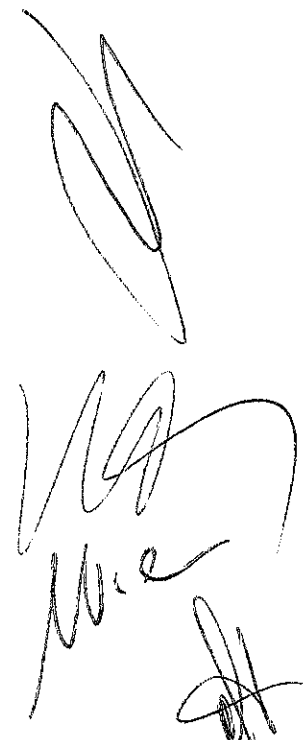






TABELLA degli elementi caratteristici di riferimento
delle unità immobiliari abitative.

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

Roberto Sacca

MA

ST

Handwritten signatures at the bottom of the page.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ugh

Roberto Saraceni

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

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

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

CAPO II - CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

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

Ai fini dell'art. 2, comma 2 del D.M.30.12.2002 le organizzazioni stipulanti convengono che nella conclusione di contratti transitori ai sensi dell'art. 5, comma 1, della legge 431/98 le parti contraenti definiranno il canone effettivo all'interno dei valori minimo e massimo stabiliti con riferimento alle tre sottofasce di oscillazione previste per i contratti di cui all'art. 2 comma 3 della legge 431/98 come disciplinate dalle clausole del Capo I del presente accordo, clausole da aversi per integralmente qui richiamate.

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

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

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

Maf

Roberto Saraceno

[Handwritten signatures]

A) FATTISPECIE DI ESIGENZE TRANSITORIE DELLA PARTE LOCATRICE.

- 1) Quando il proprietario ha esigenza di adibire entro i diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per uno dei seguenti motivi:
- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
 - matrimonio dei figli;
 - rientro dall'estero;
 - destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studio, esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore;
 - destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio.
- 2) Qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

B) FATTISPECIE DI ESIGENZE TRANSITORIE DELLA PARTE CONDUTTRICE .

- 1) Quando il conduttore ha una delle seguenti esigenze:
- contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza;
 - previsioni di trasferimento per ragioni di lavoro;
 - trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro;
 - necessità di cure o assistenza a familiari in comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso;
 - acquisto di un'abitazione che si renda disponibile entro diciotto mesi;
 - ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
 - campagna elettorale.
- 2) Qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

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

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

CAPO III CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI
(ART. 5, COMMI 2 E 8, L. 431/98 e art. 3 D.M 30.12.2002)

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

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

Roberto Sora

Moh

Moh

Moh

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

Il conduttore ha l'obbligo di consegnare al locatore, al momento della sottoscrizione del contratto, la documentazione comprovante la veridicità dei requisiti sopra elencati; entrambe le parti devono conservarne copia da esibire in caso di accertamenti fiscali.

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

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

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

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

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

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

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

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

Roberta Sanna

Roberta

Mah.

Handwritten signature

Handwritten signatures

Redatto e sottoscritto in tre originali, dei quali :

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

Allegato costituente parte integrante ed essenziale del presente documento:

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

Genova, 20-12-2011

LE ORGANIZZAZIONI :

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

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

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

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

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

ASSOCASA (M. Rosina)

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

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

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

FEDERCASA (R. Saraceno)



A.P.P.C.

Associazione Piccoli Proprietari

Piazza Dante, 8/10

16121 GENOVA

A.S.P.P.I.

ASSOCIAZIONE SINDACALE

PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

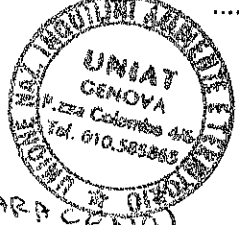
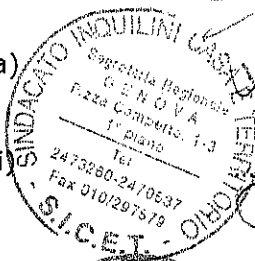
SEDE PROVINCIALE DI GENOVA

VIALE SANI 38/1 - 16121 (GE)

Tel. 010.5559742 - Fax 010.5304798

0579975501 - C.F. 95039630108

An.I.A.G.



Roberto Saraceno

FEDERCASA

COLOMBO NR.12/13D

16121 GENOVA

010.2465878256

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

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

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

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

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

Roberta Sava

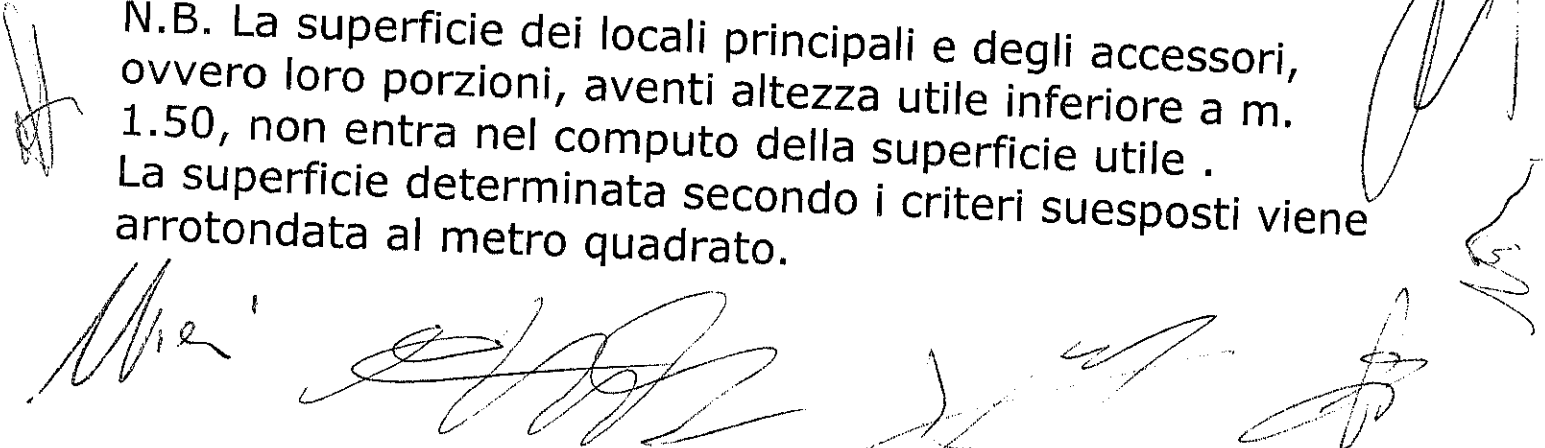


Tabella oneri accessori
Ripartizioni fra locatore e conduttore

Amministrazione					
Tassa occupazione suolo per passo carrabile		C	Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastrici solari		C
Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali	L		Manutenzione straordinaria della rete di fognatura	L	
Ascensore			Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disotturazione dei condotti e pozzetti		C
Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni		C	Sostituzione di marmi, corrimano, ringhiere	L	
Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti	L		Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni		C
Adeguamento alle nuove disposizioni di legge	L		Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni		C
Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione		C	Installazione e sostituzione di serrature	L	
Tasse annuali per rinnovo licenza d'esercizio	L		Manutenzione di aree verdi compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati		C
Ispezioni e collaudi		C	Installazione di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo	L	
Autoclave			Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo		C
Installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico ecc.)	L		Parti interne all'appartamento locato		
Manutenzione ordinaria		C	Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti	L	
Imposte e tasse d'impianto	L		Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti		C
Forza motrice		C	Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario		C
Ricarico di pressione del serbatoio		C	Rifacimento di chiavi e serrature		C
Ispezioni, collaudi e lettura contatori		C	Tinteggiatura pareti		C
Impianti di illuminazione, di videocitofono e speciali			Sostituzione di vetri		C
Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illum.	L		Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità del cavo e dell'impianto citofonico e videocitof.		C
Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illum.		C	Verniciatura di opere in legno e metallo		C
Installazione e sostituzione i impianti di suoneria e allarme	L		Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento	L	
Manutenzione ordinaria impianti di suoneria e allarme		C	Portierato		
Installazione e sostituzione di citofoni e videocitofoni	L		Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.	L	C
Manutenzione ordinaria di citofoni e videocitofoni		C	Materiale per le pulizie	10%	90%
Installazione e sostituzione di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	L		Eventuale alloggio del portiere	L	C
Manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili		C	(pari all'indennità sostitutiva prevista nel c.c.n.l.)	10%	90%
Impianti di riscaldamento, produzione acqua calda, addolcimento acqua			Manutenzione ordinaria della guardiola	L	C
Installazione e sostituzione degli impianti	L		Manutenzione straordinaria della guardiola	L	
Adeguamento degli impianti e leggi e regolamenti	L		Pulizia		
Manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario		C	Spese per l'assunzione dell'addetto	L	
Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale		C	Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali		C
Lettura dei contatori		C	Spese per il conferimento dell'appalto a ditta	L	
Acquisto combustibile consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua		C	Spese per le pulizie appaltate a ditta		C
Impianti sportivi			Materiale per le pulizie		C
Installazione e manutenzione straordinaria	L		Acquisto e sostituzione dei macchinari per la pulizia	L	
Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari ecc.)		C	Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia		C
Consumo di acqua per pulizia e depurazione: acquisto di materiale per la manutenzione ordinaria (es.: terra rossa)		C	Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie		C
Impianto antincendio			Disinfezione di bidoni e contenitori di rifiuti		C
Installazione e sostituzione dell'impianto	L		Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva		C
Acquisti degli estintori	L		Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori	L	
Manutenzione ordinaria		C	Sacchi per la preraccolta dei rifiuti		C
Ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi		C	Sgombero neve		
Impianto televisivo			Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso		C
Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato	L		Per le voci non concordate nella presente tabella si rinvia alle norme di legge vigenti e agli usi locali		
Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato		C	Legenda : L = locatore C = conduttore		
Parti comuni					
Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico	L				
Manutenzione ordinaria grondaia, sifoni e colonne di scarico		C			
Manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari	L				

Legenda : L = locatore C = conduttore

TABELLA canoni per locazioni abitative contratti agevolati

Valore mq. anno : MINIMO /MASSIMO €

Aree omogenee

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

ZONE INESISTENTI

MINIMO

MASSIMO