

Protocollo d'Intesa

Tra il Comune di Genova, le Organizzazioni della Proprietà edilizia, le Organizzazioni degli inquilini, le Associazioni degli Agenti Immobiliari e le Associazioni degli Amministratori Condominiali in ordine alle attività e ai rapporti di collaborazione con l' Agenzia Sociale per la Casa

Tra

Il COMUNE DI GENOVA, con sede in Genova via Garibaldi 9, rappresentato dall' Assessore alle Politiche Socio Sanitarie e della Casa **Emanuela Fracassi**,

e

A.P.P.C. Associazione Piccoli Proprietari Case, con sede in Genova, Piazza Verdi 4/1, rappresentata da: **Marco Evangelisti**

A.S.P.P.I. Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari, con sede in Genova, viale Sauli 39/1, rappresentata da: **Valentina Pierobon**

U.P.P.I. Unione Piccoli Proprietari Immobiliari, con sede in Genova, via XX Settembre 19, rappresentata da: **Lorenzo Timossi**

S.I.C.E.T. Sindacato Inquilini Casa e Territorio con sede in Genova, Piazza Campetto 10/1, rappresentato da: **Stefano Salvetti**

S.U.N.I.A. Sindacato Unitario Inquilini e Assegnatari con sede in Genova, Galleria Mazzini 7/6. rappresentato da: **Calogero Pepe**

U.N.I.A.T. Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio con sede in Genova, Piazza Colombo 4/6 rappresentato da: **Antonio Donati**

An.I.A.G. con sede in Genova Piazza Colombo 1/8A rappresentato da: **Giovanni Avanzolini**

FEDER.CASA con sede in Genova via Fiasella 3/9 rappresentato da: **Roberta Saraceno**

F.I.A.I.P. Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali, con sede in Genova, via Ippolito d'Aste 3/5, rappresentata da: **Fabrizio Chinellato**

F.I.M.A.A. Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, con sede in Genova, via Cesarea 8, rappresentata da: **Maurizio Calvi**

A.L.A.C. Associazione Liberi Amministratori Condominiali, con sede in Genova, Piazza Verdi 4/1, rappresentata da: **Mario Fiamigi**

A.N.A.C.I. Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari, con sede in Genova, via XX Settembre 2/35, rappresentata da: **Pierluigi D'Angelo**

Le Parti premettono:

- l'attuale contesto socio-economico coinvolge in modo trasversale le categorie economiche e molte famiglie hanno grande difficoltà ad accedere al libero mercato della locazione;
- l'Amministrazione Comunale ritiene utile sostenere l'incentivazione e diffusione dei contratti concordati, anche come stimolo per l'immissione sul mercato immobiliare di parte delle migliaia di alloggi sfitti nel Comune di Genova;
- al fine di favorire il ricorso alla locazione a canone concordato di cui all'art.2, comma 3, della L.n.431/1998, il Comune di Genova, dopo la fase sperimentale e sulla base delle esperienze e dei dati di contesto raccolti, ha confermato l'Agenzia Sociale per la Casa quale strumento idoneo a ridurre le criticità che sorgono per ciò che concerne lo sviluppo e l'incremento del numero di alloggi da immettere sul mercato privato;
- il Fondo di garanzia regionale è lo strumento di cui si avvale l'Agenzia Sociale per la Casa al fine di ridurre l'entità del rischio per il locatore derivante dall'insolvenza del conduttore e quindi del costituirsi di una morosità nei confronti della quale le normali procedure giudiziali non sempre costituiscono una tutela efficace e tempestiva;

Tutto ciò premesso le Parti:

- 1) Riconoscono le condizioni di disagio e di estrema difficoltà in cui versano molti nuclei familiari genovesi nel riuscire a rendere effettivo e concreto il diritto alla casa;
- 2) Riconoscono che l'attuale crisi economica colpisce trasversalmente sia l'inquilino che il proprietario, per le eventuali ripercussioni delle morosità nel caso di affidamento in locazione e per l'alto numero di alloggi sfitti;
- 3) Riconoscono che il disagio abitativo con particolare riguardo all'accesso alla locazione, può essere affrontato solo con uno sforzo congiunto che veda impegnate tutte le forze operanti sul campo, sia pubbliche che private;
- 4) Il Comune di Genova riconosce le Organizzazioni della Proprietà edilizia, le Organizzazioni degli inquilini, le Associazioni degli Agenti immobiliari e le Associazioni degli Amministratori Condominiali nei rispettivi ruoli e professionalità per ciò che concerne le norme contrattuali territoriali che disciplinano il libero mercato della locazione a canone concordato, di cui all'art.2, comma 3 della L.431/1998;
- 5) Nel comune obiettivo di promuovere e incrementare il ricorso alla locazione a canone concordato, le parti firmatarie del presente atto riconoscono l'importanza di una concreta e

reciproca collaborazione, consapevoli che solo tramite uno sforzo congiunto sarà possibile perseguire l'obiettivo prefissato;

- 6) Il Fondo di garanzia per le locazioni, istituito e disciplinato dalla Regione Liguria viene dalle parti riconosciuto quale ulteriore strumento, in aggiunta all'Agenzia Sociale per la Casa, per promuovere e incentivare l'immissione sul mercato della locazione di alloggi a canone concordato, in quanto tale strumento offre la possibilità di ridurre l'entità per il locatore del rischio derivante dall'insolvenza del conduttore;
- 7) In virtù del Fondo per la morosità e come indicato dalla Regione Liguria, per i contratti assistiti non potranno essere richieste fidejussioni di alcun genere e il deposito cauzionale non potrà superare una mensilità del canone di locazione;
- 8) Tutti i soggetti firmatari del presente accordo potranno esporre presso la propria sede di lavoro un contrassegno che attesti la collaborazione con l'Agenzia Sociale per la Casa;
- 9) Al fine dell'accesso ai benefici previsti dal fondo di garanzia regionale per la morosità, i contratti di locazione a canone concordato stipulati con l'assistenza delle Associazioni dei proprietari, degli inquilini, degli amministratori condominiali e delle agenzie immobiliari firmatarie del presente protocollo d'intesa, verranno presentati dalle stesse all'Agenzia Sociale per la Casa la quale verificherà la rispondenza dei requisiti degli inquilini nonché del requisito della sostenibilità del canone pattuito sul singolo contratto alle regole stabilite dalle linee di indirizzo regionale e dagli accordi territoriali stipulati dalle organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini, depositati presso l'Archivio Generale del Comune di Genova in data 20/12/2011, e successive modifiche;
- 10) Come stabilito l'incidenza del canone di locazione non potrà superare comunque il 30% del reddito complessivo del nucleo familiare richiedente;
- 11) Le Agenzie Immobiliari si impegnano a non richiedere mediazioni di importo superiore al 75% di una mensilità del canone di locazione agli inquilini e proprietari che si rivolgono all'Agenzia Sociale per la Casa;
- 12) Le parti sono concordi sull'opportunità di effettuare incontri periodici per la verifica dell'andamento del mercato della locazione a canone concordato, del funzionamento ed efficacia del protocollo e dell'azione dell'Agenzia per la Casa, per l'esame delle problematiche eventualmente riscontrate nello svolgimento delle reciproche azioni e per la valutazione degli eventuali correttivi.
- 13) Le parti sono favorevoli alla successiva sottoscrizione del presente protocollo d'intesa da parte di altri soggetti operanti sul campo aventi rilevanza nel territorio.

Il COMUNE DI GENOVA (l'Assessore alle Politiche Socio Sanitarie e della Casa Emanuela Fracassi),

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

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

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

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

S.U.N.I.A. Sindacato Unitario Inquilini e Assegnatari

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

An.I.A.G.:

FEDER.CASA

F.I.A.I.P. Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali,

F.I.M.A.A. Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari,

A.L.A.C. Associazione Liberi Amministratori Condominiali,

A.N.A.C.I. Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari,