

Accordo locale Per i Comuni dell'Ambito Territoriale del rhodense

ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 9 dicembre 1998 n. 431 e del D.M. 5 marzo 1999 così come successivamente modificato dal Decreto Interministeriale del 16 gennaio 2017, pubblicato sulla G.U. n.62 del 15/03/2017

Premesso che

- ^ L'accordo in oggetto e le sue determinazioni riguardano l'Ambito territoriale del rhodense composto dai Comuni di : Rho, Settimo Milanese, Cornaredo, Arese, Lainate, Pero, Pogliano Milanese, Vanzago, Pregnana Milanese;
- ^ che in data 16 gennaio 2017 il Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, ha emanato il decreto di cui all'art. 4, comma 2, legge 9 dicembre 1998 n. 431, successivamente pubblicato sulla G.U. n.62 del 25/03/2017, contenente i criteri generali per la definizione dei canoni di locazione da determinare nell'ambito degli Accordi locali previsti dall'art. 2, comma 3, l. cit.;
- ^ che, ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 9 dicembre 1998 n. 431, i Comuni dell'Ambito rhodense hanno 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 dei Comuni dell'ambito del Rhodense;
- ^ che l'Accordo locale, secondo il disposto dell'art. 1 commi 1, 2 e 3 del Decreto Interministeriale del 16/01/2017 pubblicato sulla G.U. n. 62 del 15/03/2017, individuate le zone urbane omogenee in cui suddividere il territorio dei Comuni dell'Ambito rhodense, deve stabilire, per ciascuna di dette zone urbane omogenee, fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali le parti contrattuali private, assistite — a loro richiesta — dalle rispettive organizzazioni sindacali dei conduttori e della proprietà edilizia, tenendo conto degli elementi previsti al successivo comma 4 della norma citata, devono concordare il canone effettivo di locazione per l'unità immobiliare oggetto del contratto;
- ^ che i valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione del canone di locazione, riferiti a ciascuna zona urbana omogenea, previsti dall'Accordo locale, devono altresì costituire, nell'ambito del territorio dei Comuni dell'ambito del rhodense, secondo il disposto degli artt. 2 e 3 del D.M.16 gennaio 2017, i limiti di riferimento per la determinazione dei canoni di locazione degli immobili ad uso abitativo per i contratti di natura transitoria, previsti dall'art. 5 della legge 9 dicembre 1998 n. 431, nonché per i contratti per studenti universitari;
- ^ che i canoni di locazione per gli immobili situati nel territorio dei Comuni dell'ambito del rhodense di proprietà delle imprese di assicurazione, degli enti privatizzati e di soggetti - persone fisiche o giuridiche — detentori di grandi patrimoni immobiliari, nonché degli enti previdenziali pubblici, secondo il disposto dell'art. 1 commi 5 e 6, del D.M. 16 gennaio 2017, devono essere definiti all'interno dei valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione, riferiti a ciascuna zona urbana omogenea, in base ad appositi accordi integrativi locali fra le

stesse proprietà, le organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori, partecipanti al tavolo di confronto per il rinnovo della convenzione nazionale o comunque firmatarie dell'Accordo locale;

- ^ che secondo il disposto degli artt. 1 comma 10, 2 comma 7 e 3 comma 4, del D.M. 16 gennaio 2017, i contratti di locazione realizzati in base all'Accordo locale, di cui all'art. 2, comma 4 sono essere stipulati esclusivamente utilizzando i contratti tipo stabiliti dallo stesso Accordo locale;
- ^ che ai sensi dell'art. 2, comma 4, della legge 9 dicembre 1998 n. 431, per promuovere la realizzazione dell'Accordo locale, ogni singolo Comune ha facoltà di deliberare aliquote dell'imposta municipale unica (IMU) più favorevoli per i proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale immobili alle condizioni definite dall'Accordo locale stesso;
- ^ che è facoltà di ogni singolo Comune deliberare, anche per gli effetti dell'art. 11, comma 5, della legge 9 dicembre 1998 n. 431, risorse finanziarie aggiuntive, ricavate dal proprio bilancio, per l'erogazione dei contributi integrativi ai conduttori per il pagamento del canone di locazione, come previsto al comma 4 della norma citata, nonché promuovere con incentivi ai locatori i contratti concordati
- ^ che il presente accordo sostituisce integralmente dalla data odierna quello concluso in data 01 aprile 2016 che avrà applicazione per i soli contratti stipulati, tacitamente rinnovati o prorogati sotto la sua vigenza.

Tutto ciò premesso, l'anno 2024 il giorno 15 Maggio, nella sede
di Milano
tra

Le Associazioni sindacali territoriali dei conduttori:

SUNIA, con sede in Milano, via della Torre n. 15, rappresentato dal Segretario Generale Avv. Carmelo Benenti e dalla Segretaria Milena Pollara

SICET, con sede in Milano, via Tadino n. 31, rappresentato dal Segretario Mattia Gatti

UNIAT, con sede in Milano, via Campanini n.7, in persona di Gabriele Ghezzi

CONIA, con sede in Milano, viale Monza n.110, in persona del Segretario Generale Egidio Rondelli

FEDER.CASA con sede in Milano, Via Carlo Espinasse 160, in persona del Segretario _____;

e

le Associazioni della proprietà edilizia:

ASSOEDILIZIA, aderente alla CONFEDILIZIA, con sede legale in Milano, Via Meravigli n. 3, rappresentata dal presidente Achille Lineo Colombo Clerici delegato Avv. Cesare Rosselli;

U.P.P.I., con sede legale in Milano, Via Pancaldo n. 1, rappresentata Avv. Filippo Pellegrino;

A.S.P.P.I., con sede legale in Milano, Via Archimede n. 22, rappresentata dal Presidente Territoriale Avv. Silvio Scarsi;

A.P.P.C., con sede legale in Milano, Piazza Lagosta n.1, rappresentata dal Presidente Milanese Avv. Tomaso Songini;

CONFAPPI, con sede legale in Milano, Via R. di Lauria n.9, rappresentata dall'Avv. Luca Rezzonico;

CONFABITARE con sede legale in Milano, Via Carducci 17, rappresentata dall'avv. Daniele Giusto
FEDERPROPRIETÀ con sede in Milano Viale Certosa 1, rappresentata dall'avv. Francesca Pizzagalli
UNIONCASA con sede legale in Milano, Via Carducci 1, rappresentata da Flavio Sanvito

alla presenza

del Sindaco del Comune di Rho - Andrea Orlandi

del Sindaco del Comune di Settimo M.se – Sara Santagostino Pretina

del Sindaco del Comune di Cornaredo – Yuri Santagostino

del Sindaco del Comune di Arese – Michela Palestra

del Sindaco del Comune di Lainate – Andrea Tagliaferro

del Sindaco del Comune Pero – Maria Rosa Belotti

del Sindaco del Comune di Pogliano M.se – Carmine Valanga

del Sindaco del Comune di Pregnana M.se – Angelo Bosani

del Sindaco del Comune di Vanzago – Guido Sangiovanni

si conviene e si stipula quanto segue

1.- PREMESSE – Le premesse sono parte integrante del presente accordo.

2.- NOVAZIONE ACCORDO PRECEDENTE – Il presente Accordo sostituisce integralmente dalla data del suo deposito in Comune ed in Regione quello concluso il 01 aprile 2016 che avrà applicazione per i soli contratti stipulati sotto la sua vigenza e successivamente tacitamente rinnovati o prorogati, nonché per gli Accordi integrativi già conclusi in forza dello stesso e fino alla loro scadenza.

3.- AMBITO DI APPLICAZIONE – I criteri e le modalità per la determinazione del canone di locazione e il contratto tipo stabiliti dal presente Accordo, per ciascuno dei regimi pattizi previsti dalla legge 9 dicembre 1998 n.431, art. 2 comma 3 e art. 5, si applicano esclusivamente agli immobili locati ad uso abitativo situati nel territorio dei Comuni dell'Ambito territoriale.

4. CONTRATTI DI LOCAZIONE AI SENSI DELL'ART. 2, COMMA 3, LEGGE 9 DICEMBRE 1998 n. 431 – Le parti possono stipulare contratti di locazione ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 9 dicembre 1998 n. 431 applicando le modalità per la determinazione del canone e il contratto tipo come di seguito definiti.

4.1 Modalità per la determinazione dei canoni di locazione situati nel territorio dei Comuni dell'Ambito territoriale del rhodense

Per la determinazione del canone nei contratti di locazione stipulati ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 9 dicembre 1998 n. 431, si applicano i criteri e le modalità seguenti:

4.1. a) Individuazione delle "zone urbane omogenee"

Le "zone urbane omogenee", secondo il disposto dell'art. 1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, sono delimitate sulla base della divisione del territorio comunale in zone, come definite dal presente Accordo, tenuto conto dei valori di mercato, delle dotazioni infrastrutturali e dei tipi edilizi.

Le zone urbane omogenee, per ogni singolo Comune, sono individuate dalla delimitazione specificata nelle allegate cartografie planimetriche, allegati n. _____, e sono così identificate:

Le zone urbane omogenee sono così identificate:

Comune di Arese

Le zone urbane omogenee sono individuate in numero di due:

Zona 1 - Centro

Zona 2 - Periferia

Comune di Cornaredo

Zona 1 - Centro

Zona 2 - Periferia

Comune di Lainate

Le zone urbane omogenee sono individuate in numero di due:

Zona 1 - Centro

Zona 2 - Periferia

Comune di Pero

Le zone urbane omogenee sono individuate in numero di due:

Zona 1 - Centro

Zona 2 - Periferia

Comune di Pogliano M.se

Zona UNICA

Comune di Pregnana m.se

Zona UNICA

Comune di Rho

Le zone urbane omogenee sono individuate in numero di tre:

Zona 1 - Centro

Zona 2 - Periferia

Zona 3 - Mind / Mazzo di Rho

Comune di Settimo M.se

Le zone urbane omogenee sono individuate in numero di due:

Zona 1 - Centro

Zona 2 - Periferia

4

Resta inteso che ove singoli edifici vengano attraversati dalla linea di confine delle zone si considererà l'intero edificio incluso nella zona di maggior valore.

4.1. b) Criteri per la definizione dei "valori di riferimento" minimo e massimo dei canoni di locazione

Nell'ambito di ogni "zona urbana omogenea" è definita la fascia di oscillazione con un valore limite minimo e un valore limite massimo del canone espresso in €/mq. annuo.

Ciascuna fascia di oscillazione, con il valore minimo e il valore massimo di riferimento per zona urbana omogenea, è suddivisa in tre sub-fasce, i cui valori minimi e massimi del canone sono compresi nei limiti di fascia.

Le sub-fasce di oscillazione, per ciascuna zona urbana omogenea, sono delimitate con riferimento alla sotto specificata lista degli elementi oggettivi relativi all'immobile:

Elementi di tipo A

A1 bagno interno completo di tutti gli elementi (tazza; lavabo; vasca da bagno o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di areazione meccanica

A2 impianti tecnologici essenziali e funzionanti: adduzione acqua potabile; impianto predisposto per l'installazione di uno scaldabagno che eroghi acqua calda in bagno; impianto elettrico; impianto gas

A3 impianti tecnologici, di esalazione e scarico conformi alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti alla data di stipula del contratto

A4 riscaldamento centralizzato o autonomo

Elementi di tipo B

B1 cucina abitabile con almeno una finestra

B2 ascensore per unità abitative situate al 2° piano o piano superiore

B3 stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare normale in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici, infissi, pavimenti, pareti e soffitti

5
mip A2

Elementi di tipo C

C1 doppio bagno di cui almeno uno completo di tutti gli elementi (tazza; lavabo; vasca da bagno o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di areazione meccanica

C2 autorimessa o posto auto coperto (esclusivo o in comune)

C3 giardino condominiale

C4 stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare buono in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici propri dell'abitazione, infissi, pavimenti, pareti e soffitti

C5 stato di manutenzione e conservazione dello stabile normale in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici comuni, facciate, coperture, scale e spazi comuni interni

C6 porta blindata e doppi vetri

C7 prossimità dell'abitazione all'insieme dei servizi: trasporti pubblici, esercizi commerciali e servizi sociali.

C8 appartamento fatti oggetto negli ultimi 10 anni di intervento edilizio manutentivo per il quale è stato richiesto al Comune titolo abitativo o esperita altra procedura amministrativa

C9 assenza di fonti specifiche di inquinamento ambientale ed acustico.

Ai fini dell'individuazione delle sub-fasce di oscillazione deve verificarsi, per ciascuna di esse, la seguente composizione degli elementi oggettivi relativi all'immobile, come sopra specificati:

sub - fascia 1 - Gli immobili sono collocati in questa sub-fascia:

- a) se manca uno solo degli elementi di tipo A
- b) se, pur dotati di riscaldamento, esso è realizzato con stufe nei singoli locali, comunque alimentate, pur in presenza di tutti gli elementi del tipo B
- c) se hanno meno di tre elementi di tipo B, pur avendo tutti gli elementi di tipo A

sub - fascia 2 - Gli immobili sono collocati in questa sub-fascia:

- a) se hanno tutti gli elementi di tipo A e almeno 1 elemento di tipo B
- b) se hanno tutti gli elementi minimi di tipo A e B, richiesti per la sub-fascia 2, e meno di tre elementi di tipo C

sub - fascia 3 - Gli immobili sono collocati in questa sub-fascia se hanno tutti gli elementi di tipo A, almeno 1 elemento di tipo B e tre elementi di tipo C

Elementi di tipo D

D1 presenza di elementi accessori: balconi o terrazzo

D2 presenza elementi funzionali: cantina o soffitta locate al conduttore

D3 appartamenti con vetustà inferiore a 30 anni, tranne che si tratti di immobili di pregio edilizio,



ancorchè non vincolati ai sensi di legge

D4 presenza di domotica per la gestione degli elettrodomestici/impianti di climatizzazione

D5 giardino privato o spazio aperto esclusivo

D6 posto auto scoperto locato al conduttore

D7 presenza di videocitofono

D8 terrazza di superficie superiore a 20 mq

D9 classe energetica A-B-C-D

D10 appartamenti fatti oggetto, negli ultimi 5 anni, d'intervento edilizio manutentivo per il quale è stato richiesto al Comune titolo abitativo o altra procedura amministrativa

La presenza di almeno cinque degli elementi di tipo D, sopra specificati, comporta la possibilità di applicare all'unità immobiliare il valore massimo del canone della sub-fascia di appartenenza.

4.1. c) Correttivi dei "valori di riferimento" minimo e massimo dei canoni di locazione

Nell'ambito di ogni "zona urbana omogenea" è definita la fascia di oscillazione con un valore limite minimo e un valore limite massimo del canone annuo espresso in €/mq. Una volta individuati i valori di riferimento, in base agli elementi di cui al punto precedente, ove ricorrano una o più delle seguenti condizioni, i valori minimi e massimi delle fasce sono aumentati come segue:

Alloggio ammobiliato — Quando l'alloggio sia completamente arredato, con mobilio efficiente ed elettrodomestici funzionanti, i valori delle sub-fasce potranno aumentare fino ad un massimo del 15%.

Alloggio semi ammobiliato — Quando l'alloggio sia arredato parzialmente, con mobilio cucina ed elettrodomestici funzionanti, e zona giorno, il valore del canone potrà aumentare fino ad un massimo dell'8%.

Superficie alloggio — La superficie cui applicare il canone di locazione unitario come sopra definito è quella prevista dal DPR 138/98, ovvero quella catastale. Per immobili con superficie compresa tra 28 e 50 mq si potrà applicare una maggiorazione del 10% alla superficie catastale. Una misurazione della superficie utile dell'unità immobiliare difforme in più o in meno del 4% di quelle indicate in contratto, non darà diritto alla modifica del canone annuo convenuto.

Maggiore durata contrattuale - in caso le parti convengano una durata contrattuale superiore alla minima triennale i limiti minimi e massimi della sub-fascia di appartenenza del singolo bene locato sono aumentati nel modo seguente:

- per durata di 4 anni del 3%
- per durata di 5 anni del 5%
- per durata di 6 anni dell'8%
- per durata di un numero superiore ai 6 del 10%



In applicazione dell'art.1, comma 7 secondo periodo, del D.M. 16 gennaio 2017, sono individuati i



seguenti elementi oggettivi in presenza dei quali viene apportata una riduzione del canone massimo:

- Classe energetica G: le fasce di oscillazione subiscono una riduzione nei valori minimi e massimi del 1%

Tutte le variazioni predette sono tra loro cumulabili.

4.1. d) Determinazione del "valore effettivo" del canone di locazione

Individuati gli elementi oggettivi dell'immobile da locare e determinato il prezzo della locazione relativo alla zona urbana omogenea in cui è ubicato l'immobile, le parti contrattuali determineranno l'importo del canone effettivo secondo quanto disposto al comma 4 art. 1 del D.M. 16 gennaio 2017, comunque non superiore al valore massimo della fascia di appartenenza.

Individuata la fascia di oscillazione relativa alla zona urbana omogenea in cui è ubicato l'immobile e stabilita la sub-fascia in relazione agli elementi oggettivi che caratterizzano lo stesso immobile, le parti contrattuali determineranno l'importo del canone effettivo secondo quanto disposto al comma 4 dell'art. 1 del D.M. 16 gennaio 2017, stabilendo un importo all'interno dei valori minimi e massimi della fascia della zona urbana omogenea in cui è ubicato l'immobile.

Detto importo potrà, sull'accordo delle parti, essere inferiore al minimo della sub fascia alla quale appartiene l'immobile, ma non superiore al limite massimo della medesima sub fascia.

Le parti contrattuali con l'assistenza di almeno una organizzazione della proprietà edilizia e di uno dei sindacati conduttori possono convenire un canone inferiore a quello minimo della zona di riferimento.

Aggiornamento del canone di locazione — Il canone di locazione potrà essere aggiornato annualmente nella misura massima del 75% della variazione annuale dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi nell'anno contrattuale precedente quello di decorrenza dell'aggiornamento. Se si effettua la scelta dell'opzione "cedolare secca" le variazioni ISTAT non saranno applicate fino a che la scelta non sia revocata.

4.2 Contratto tipo per le locazioni ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 9 dicembre 1998 n. 431 – locazione abitativa agevolata.

Per le locazioni da stipulare in applicazione dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998 n.431 le parti private si avvalgono esclusivamente del "Contratto tipo locale" convenuto nel presente Accordo (allegato n. 3), in conformità al modello di contratto di cui agli allegati A del D.M.16 gennaio 2017 integrato con le dichiarazioni del trattamento dati, sulle prestazioni energetiche e l'eventuale dichiarazione di opzione per la cedolare secca.

5. CONTRATTI DI LOCAZIONE AI SENSI DELL'ART. 5, COMMA 1, LEGGE 9 DICEMBRE 1998 n. 431 – usi transitori

Le parti private potranno stipulare contratti di locazione ai sensi dell'art. 5, comma 1, legge 9 dicembre 1998 n. 431 applicando le modalità per la determinazione del canone e il contratto tipo come di seguito definiti.



5.1 Modalità per la determinazione del canone di locazione, secondo i criteri dell'art. 2 del D.M. 16 gennaio 2017

Il canone di locazione nei contratti stipulati ai sensi dell'art. 5, comma 1, legge 9 dicembre 1998 n. 431 è determinato dalle parti applicando i criteri e le modalità previste ai precedenti punti 4.1.a), 4.1.b), 4.1.c) e 4.1.d) del presente Accordo.

5.2 Contratto tipo per le locazioni ai sensi dell'art. 5, comma 1, legge 9 dicembre 1998 n. 431

Per le locazioni da stipulare in applicazione dell'art. 5, comma 1, della legge 9 dicembre n.431 le parti private si avvalgono esclusivamente del "Contratto tipo locale" convenuto nel presente Accordo (allegato n. 4), in conformità al modello di contratto di cui all'allegato B del D.M.16 gennaio 2017 integrato con le dichiarazioni del trattamento dati, sulle prestazioni energetiche e l'eventuale dichiarazione di opzione per la cedolare secca, ove consentita dalla legge.

Per la durata del contratto di locazione vale quanto previsto all'art. 2, comma 1 del D.M. 16 gennaio 2017, pubblicato sulla G.U. n. 62 del 15 marzo 2017.

Ai sensi del comma 2 dell'art.2 del DM 16 gennaio 2017 i canoni di locazione e la ripartizione degli oneri accessori relativi ai contratti con durata pari o inferiore a 30 giorni, sono rimessi alla libera contrattazione delle parti.

Ai fini della qualificazione dell'esigenza del locatore e/o del conduttore che giustifica la transitorietà del contratto, sono individuate le condizioni seguenti:

a) quando il locatore abbia l'esigenza di adibire l'immobile ad abitazione propria o dei figli, dei genitori o di parenti fino al 2° grado per motivi di:

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro
- matrimonio, unione civile, convivenza dei figli
- separazione o divorzio
- vicinanza momentanea a congiunti con necessità di assistenza

e/o



b) quando il conduttore abbia l'esigenza di abitare l'immobile per motivi di:

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro
- apprendistato o formazione professionale
- separazione o divorzio
- assegnazione di alloggio di edilizia residenziale pubblica o acquisto di abitazione in cooperativa o presso privati entro 18 mesi
- vicinanza momentanea a congiunti con necessità di assistenza
- ricerca di soluzioni occupazionali, solo per chi non è residente nel Comune ove si trova l'immobile locato

c) quando una associazione senza fini di lucro, che abbia fra le proprie finalità statutarie la realizzazione di programmi di accompagnamento e sostegno alle famiglie in difficoltà economica e sociale, dia in locazione un appartamento per accogliere temporaneamente nuclei famigliari in grave emergenza abitativa

d) in presenza di qualsiasi altra esigenza transitoria di una delle parti collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata e comprovata al momento della stipula del contratto di locazione.

e) quando un'associazione senza fini di lucro, dia in locazione un appartamento per accogliere temporaneamente profughi, migranti, rifugiati politici, richiedenti asilo e soggetti più in generale interessati da "crisi umanitarie" così come definito dall'OHCHR.

In applicazione dell'art.2 comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017 le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dai precedenti punti a, b, c, ed d del presente articolo, o difficilmente documentabili, sono assistite dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente accordo, che attestano il supporto fornito, di cui si dà atto nel contratto sottoscritto tra le parti anche in un allegato allo stesso.

6. CONTRATTI DI LOCAZIONE AI SENSI DELL'ART. 5, COMMA 2, LEGGE 9 DICEMBRE 1998 n. 431 – usi transitori per studenti

Le parti private potranno stipulare contratti di locazione ai sensi dell'art. 5, comma 2, legge 9 dicembre 1998 n. 431 applicando le modalità per la determinazione del canone e il contratto tipo come di seguito definiti.

6.1 Modalità per la determinazione del canone di locazione, secondo i criteri dell'art. 3 del D.M. 16 gennaio 2017

Il canone di locazione nei contratti stipulati ai sensi dell'art. 5, comma 2, legge 9 dicembre 1998 n. 431 è determinato dalle parti private applicando i criteri e le modalità previste ai precedenti punti 4.1.a), 4.1.b), 4.1.c) e 4.1.d) del presente Accordo.

6.2 Contratto tipo per le locazioni ai sensi dell'art. 5, comma 2, legge 9 dicembre 1998 n. 431

Per le locazioni da stipulare in applicazione dell'art. 5, comma 2, della legge 9 dicembre 1998 n. 431 le parti private si avvalgono valersi esclusivamente del "contratto tipo locale" convenuto nel presente Accordo (allegato n. 5), in conformità al modello di contratto di cui all'allegato C del D.M. 16 gennaio 2017 integrato con le dichiarazioni del trattamento dati, sulle prestazioni energetiche e l'eventuale dichiarazione di opzione per la cedolare secca.

Per la durata del contratto di locazione vale quanto previsto all'art. 3, comma 2 del D.M.16 gennaio 2017, pubblicato sulla G.U. n.62 del 15/03/2017.

Tale fattispecie contrattuale è utilizzabile esclusivamente per le ipotesi previste dall'art.3 comma 1 del DM 16 gennaio 2017.

Indipendentemente dai gravi motivi, è concesso al conduttore/i di recedere dal contratto, dandone preavviso scritto a mezzo raccomandata al locatore di due mesi, quando si verifichi prima della scadenza contrattuale l'interruzione degli studi.

7. ACCORDI INTEGRATIVI E PER COMPARTI IMMOBILIARI

Per la stipula dei contratti di locazione degli immobili situati nel territorio dei Comuni del Rhodense di proprietà di compagnie assicurativa, fondi immobiliari, associazioni e fondazioni di previdenza, istituti di credito, enti previdenziali pubblici, e persone giuridiche o fisiche detentrici di grandi proprietà immobiliari (per tali sono da intendersi le proprietà caratterizzate dalla attribuzione in capo ad un medesimo soggetto di più di cento unità immobiliari destinate ad uso abitativo anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sul territorio nazionale) i canoni sono definiti, all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti dalle fasce di oscillazione per le aree omogenee e le eventuali zone individuate dalla contrattazione territoriale, in base ad appositi "Accordi integrativi e di comparto" fra la proprietà interessata ed almeno una delle Organizzazioni della proprietà edilizia e delle associazioni dei conduttori partecipanti al tavolo di confronto per la Convenzione Nazionale, come previsto dal disposto dell'art. 1, commi 5 e 6, del D.M. 16 gennaio 2017, o comunque firmatarie dell'Accordo locale

Gli accordi integrativi e di comparto stabiliscono i canoni di locazione nei limiti previsti dal presente Accordo Locale. Tali accordi integrativi prevedono di norma speciali condizioni per far fronte ad esigenze di particolari categorie di conduttori, nonché la possibilità di modificare ed integrare il tipo di contratto.

Fermo restando il limite massimo relativo alla fascia di classificazione dell'immobile all'interno della zona omogenea di riferimento, così come previsto dal presente Accordo locale. Tali accordi integrativi potranno inoltre essere promossi nell'ambito delle convenzioni per la realizzazione di specifici piani urbanistici attuativi al fine di poter destinare quote di unità immobiliari in locazione al canale concordato di cui al presente Accordo.

Alla sottoscrizione degli Accordi Integrativi e di Comparto possono partecipare ii soggetti di cui al comma 6 dell'art.1 del DM 16 gennaio 2017 con le finalità ivi precisate.

8. ONERI ACCESSORI

Per tutti i tipi di contratto di cui sopra si applicano i criteri di ripartizione degli oneri accessori di cui all'allegato D del D.M. 16 gennaio 2017 con acconti e verifica del consuntivo da effettuarsi a fine gestione. L'importo così determinato viene ripartito e versato con le stesse modalità del canone.

9. DEPOSITO CAUZIONALE

Il deposito cauzionale non può superare le tre mensilità del canone di locazione. Le parti potranno convenire forme di garanzia alternative al deposito cauzionale, ad esempio fidejussioni bancarie o assicurative il cui importo non ecceda le tre mensilità di canone.



10. COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE

Per l'attivazione della procedura prevista dall'art.6 del DM 16 gennaio 2017 e dagli artt.14 del tipo di contratto allegato A al DM citato, del tipo di contratto allegato B al DM e del tipo di contratto allegato C al DM citato, si applica quanto stabilito dal Regolamento allegato E del DM.

11. ASSISTENZA ED ATTESTAZIONE

Le parti contrattuali, nella definizione del canone effettivo e delle clausole contrattuali, possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori. Dell'assistenza si dà atto nel contratto che è sottoscritto dalle organizzazioni che l'hanno prestata con dichiarazione in calce al contratto stesso.

L'attestazione prevista dagli art.1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017, per i casi di contratti non assistiti, è valida solo ove rilasciata congiuntamente da una delle organizzazioni della Proprietà Edilizia e da una dei conduttori firmatarie del presente accordo, prescelte dalle parti, anche con le modalità previste dall'art. 6, comma 3 del D.M. 16 gennaio 2017, tramite la elaborazione e consegna del modello allegato 6 al presente accordo ovvero del verbale di accordo di cui al Regolamento allegato E al D.M.16 gennaio 2017.

12. CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO INTEGRATIVO

I canoni massimi dell'alloggio sociale, in applicazione dell'art.2, comma 3, del Decreto 22 aprile 2008, sono individuati all'interno delle fasce di oscillazione in misura che tenga conto delle agevolazioni pubbliche comunque erogate al locatore.

Tali agevolazioni costituiscono, anche con riferimento a quanto stabilito dall'art.1, comma 7, secondo periodo, del D.M. 16 gennaio 2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente accordo.

Le modalità di calcolo dei canoni sono quelle previste nel presente accordo come pure la ripartizione degli oneri accessori.

13 RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO.

Il presente Accordo, depositato con la modalità previste dell'art.7 comma 2 del DM 16 gennaio 2017, ha durata di anni 3 a decorrere dal giorno del deposito.

Prima della scadenza ciascuna delle Organizzazioni firmatarie può chiedere al Comune di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di rinnovo.

Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta la richiedente può procedere di propria iniziativa alla convocazione di tutte le organizzazioni firmatarie del presente accordo. In presenza di specifiche e rilevanti esigenze di verifica dei contenuti dell'accordo, da motivare nella richiesta, ogni organizzazione firmataria dell'accordo, può richiedere al Comune la convocazione delle parti firmatarie anche per introdurre modifiche ed integrazioni.

Nel caso di mancata convocazione da parte del Comune e trascorsi 30 giorni dalla richiesta,



l'organizzazione istante può precedere di propria iniziativa alla convocazione.

Il presente accordo resta in vigore sino alla sottoscrizione del nuovo accordo. Per il periodo che intercorre tra la scadenza del presente accordo e la stipula di quello nuovo, i limiti inferiori e superiori delle fasce di oscillazione dei canoni risultanti dal presente Accordo sono incrementati applicando le intere variazioni ISTAT dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati intervenute dal mese successivo alla data di sottoscrizione del presente Accordo, al mese precedente la data di sottoscrizione del nuovo contratto di locazione da stipularsi.

In caso di modifiche all'attuale regime fiscale di riferimento le parti firmatarie si riconvocheranno per le determinazioni in merito.

Al presente Accordo possono aderire le Associazioni sottoscrittrici della Convenzione Nazionale e/o maggiormente rappresentative a livello locale previo benessere delle associazioni firmatarie.

14. ALTRE CLAUSOLE

In base alle facoltà previste dal D.M. 16 gennaio 2017, in sede di accordo locale si ritiene opportuno formulare alcune precisazioni ai testi contrattuali e di inserire le seguenti clausole:

Privacy – Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (d.lgs n. 196/03 e successivo RGE EU 679/16)

APE - Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione della prestazione energetica dell'immobile locato.

15. ALLEGATI — Sono parte integrante del presente Accordo i seguenti allegati:

Allegato 1 – Planimetrie dei singoli Comune firmatari: suddivisione dei territori in zone urbane omogenee. Elenco delle vie afferenti a ciascuna delle zone dei singoli Comuni

Allegato 2 – Tabelle dei canoni per zone omogenea

Allegato 3 – Contratto tipo locale, ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998 n. 431 – locazione abitativa agevolata (all A DM 16.1.17) con dichiarazione di assistenza

Allegato 4 – Contratto tipo locale, ai sensi dell'art. 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998 n. 431 – locazione abitativa di natura transitoria (all B DM 16.1.17) con dichiarazione di assistenza

Allegato 5 – Contratto tipo locale, ai sensi dell'art. 5, comma 2, della legge 9 dicembre 1998 n. 431 – locazione abitativa per studenti universitari (all C DM 16.1.17) con dichiarazione di assistenza

Allegato 6 – clausole aggiuntive Privacy e APE

Allegato 7 – allegato E al D.M.16 gennaio 2017

Allegato 8 – Modello richiesta ed attestazione

Milano _____ il, 15 05 2024 _____



S.U.N.I.A
Avv. Carmelo Benenti
Milena Pollara



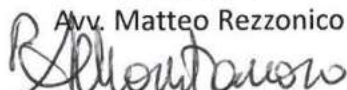

SICET
Mattia Gatti

U.N.I.A.T.
Gabriele Ghezzi

C.C.N.I.A.
Egidio Rondelli



CONFAPPI
Avv. Matteo Rezzonico




UNIONCASA
Flavio Sanvito

FEDER.CASA

ASSOEDILIZIA
Achille Lineo Colombo Clerici
Delegato Avv. Cesare Rosselli

U.P.P.I.
~~U.P.P.I.~~
Avv. Filippa Pellegrino
~~Unione Proprietari Immobiliari~~
SERVIZI IMMOBILIARI



A.S.P.P.I.
Avv. Silvio Scarsi



A.P.P.C.
Avv. Tomaso Songini



CONFABITARE
Avv. Daniele Giusto

FEDERPROPRIETÀ
Avv. Francesca Pizzagalli

ACCORDO INTEGRATIVO DELL'ACCORDO LOCALE PER I COMUNI DELL'AMBITO TERRITORIALE DEL RHODENSE

Premesso

_ che le Associazioni della Proprietà Edilizia e le Organizzazioni Sindacali dei Conduttori in data 15 maggio 2024 hanno sottoscritto l'accordo locale per i Comuni dell'Ambito territoriale del rhodense, depositato in data 15 maggio 2024;

_ che a seguito di disamina dello stesso Accordo locale da parte delle Associazioni della Proprietà Edilizia e delle Organizzazioni Sindacali degli Inquilini e su segnalazione di alcuni cittadini, sono stati riscontrati alcuni errori e omissioni;

_ che le parti firmatarie, stante quanto sopra, hanno esaminato le varie questioni ed hanno concordato di apportare tali correzioni e integrazioni all'Accordo locale per i Comuni dell'Ambito territoriale del rhodense del 15 maggio 2024.

Tutto ciò premesso, l'anno 2024, il giorno 10 Ottobre 2024 in Milano, presso la sede di Assoedilizia, in Milano, Largo Augusto 8,

tra

Le Associazioni Sindacali dei Conduttori:

SUNIA Milano

CONIA Milano e Provincia

e

Le Associazioni della Proprietà Edilizia:

ASSOEDILIZIA aderente a Confedilizia

UPPI

ASPPI

APPC

APPC SCARLATTI

CONFAPPI

Si conviene e si stipula quanto segue:

1. **PREMESSE** – Le premesse sono parte integrante del presente Accordo



The image shows several handwritten signatures in black ink. On the left, there are two distinct signatures. In the center, there is a signature that appears to be 'Pelle' followed by another signature. On the right, there is a large, stylized signature that looks like 'Lh' or 'Lh.' with a long horizontal line extending to the left, and another signature below it.

2. **INTEGRAZIONE ACCORDO LOCALE DEL 15 maggio 2024** - Il presente Accordo per i Comuni dell'Ambito territoriale del rhodense, integra quello concluso in data 15 maggio 2024 apportandovi le modifiche di seguito indicate.
3. **MODIFICHE ALL'ART. 4.1 b)** - Criteri per la definizione dei "valori di riferimento" minimo e massimo dei canoni di locazione

Il seguente periodo:

sub - fascia 1 - Gli immobili sono collocati in questa sub-fascia:

a) se manca uno solo degli elementi di tipo A

b) se, pur dotati di riscaldamento, esso è realizzato con stufe nei singoli locali, comunque alimentate, pur in presenza di tutti gli elementi di tipo

c) se hanno meno di tre elementi di tipo B, pur avendo tutti gli elementi di tipo A

e' sostituito dal seguente periodo:

sub - fascia 1 - Gli immobili sono collocati in questa sub-fascia:

a) se manca uno solo degli elementi di tipo A

b) se, pur dotati di riscaldamento, esso è realizzato con stufe nei singoli locali, comunque alimentate, pur in presenza di tutti gli elementi di tipo B

AGGIUNTA ART. 6 BIS __LOCAZIONE DI CAMERE e/o LOCAZIONE PARZIALE

Le parti possono stipulare, in conformità al presente Accordo, i contratti di locazione, di cui ai precedenti punti 4, 5 e 6, aventi ad oggetto singole camere all'interno di unità abitative, o comunque singole porzioni di esse.

In tal caso il canone sarà determinato secondo le modalità del presente Accordo.

Nella determinazione della superficie oggetto di locazione, alla superficie totale delle singole camere locate e/o della porzione dell'immobile locata, andrà sommata la superficie delle parti comuni in relazione al numero delle camere e/o delle porzioni di immobile locate.

Nella determinazione degli oneri accessori le parti potranno procedere allo stesso modo.

Il canone di locazione è determinato dalle parti applicando i criteri e le modalità previste ai precedenti punti 4.1. a), 4.1. b), 4.1. c) e 4.1. d) del presente Accordo.

In nessun caso la somma dei canoni di locazione delle singole stanze e/o porzioni e relative superfici ad uso comune potrà essere superiore al canone di locazione dell'intera unità immobiliare.

4. **MODIFICHE ALL'ALLEGATO 8 MODELLO DI ATTESTAZIONE**

Nel modello di attestazione Allegato 8, la riduzione dei valori prevista per gli immobili in classe energetica G è corretta a 1% come previsto dall'accordo.



5.L' art. 13 dell'Accordo del 15 maggio 2024 "RINNOVO ED AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO DEL 15 MAGGIO 2024" è sostituito dal seguente :

Il presente Accordo, depositato con la modalità previste dell'art.7 comma 2 del DM 16 gennaio, si applica a decorrere dal giorno del deposito fino all'adozione di un nuovo decreto ministeriale ai sensi degli artt. 2 e 4 della Legge n. 431 del 1998 ed alla attuazione di questo secondo le modalità che saranno previste nel nuovo decreto ministeriale. Resta ferma la possibilità per le associazioni firmatarie di procedere all'aggiornamento e/o all'integrazione del contenuto del presente accordo.

A tal fine, ciascuna delle Organizzazioni firmatarie può chiedere al Comune di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di aggiornamento e/o integrazione.

Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, la richiedente può procedere di propria iniziativa alla convocazione di tutte le organizzazioni firmatarie del presente accordo. Dalla sottoscrizione degli eventuali aggiornamenti e/o integrazioni le stesse si applicheranno unitamente al presente Accordo.

Decorsi tre anni dalla data del deposito del presente Accordo, in mancanza di aggiornamenti e/o integrazioni, per il periodo successivo ai tre anni di cui sopra, i limiti inferiori e superiori delle fasce di oscillazione dei canoni risultanti dal presente Accordo sono incrementati applicando le intere variazioni ISTAT dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati intervenute dal mese successivo alla data di sottoscrizione del presente Accordo, al mese precedente la data di sottoscrizione del nuovo contratto di locazione da stipularsi.

In caso di modifiche all'attuale regime fiscale di riferimento le parti firmatarie si riconvocheranno per le determinazioni in merito.

Al presente Accordo possono aderire le Associazioni sottoscrittrici della Convenzione Nazionale che siano anche maggiormente rappresentative a livello locale previo benessere delle associazioni firmatarie.

6. VALIDITA' DELL'ACCORDO LOCALE DEL 15 MAGGIO 2024

Resta pienamente valido ed efficace l'accordo del 15 maggio 2024, che si intende qui integralmente richiamato, come integrato e modificato con il presente accordo integrativo.

7. EFFICACIA DELL'ACCORDO INTEGRATIVO

Il presente accordo integrativo ha piena efficacia dalla data di deposito, secondo quanto previsto dall'art. 7 del D.M. 16/01/2017.

Si precisa che il periodo dei tre anni di cui al novellato art. 13 dell'accordo locale, decorre dalla data del 15 Maggio 2024.



The bottom of the page features several handwritten signatures in black ink. From left to right, there are approximately five distinct signatures, some appearing to be names like 'Allegatano' and others that are more stylized or initials.

Le Associazioni Sindacali dei Conduttori
Edilizia

SUNIA Milano



Conia Milano e Provincia



Le Associazioni della Proprietà

Assoedilizia Confederata Confedilizia



UPPI



ASPPI



APPC



APPC SCARLATTI



CONFAPPI

p. av. Guido Pizzonesi
Alessandro

Milano, il 10 Ottobre 2024