Accordo locale per il Comune di San Giuliano Milanese

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

I. In data 25 Ottobre 2016 è stata stipulata, presso il Ministero delle Infrastrutture e Trasporti, la Convenzione Nazionale (da ora in poi la "Convenzione") di cui all'articolo 4, comma 1, della L. 431/98 (da ora in poi la "Legge");

II. 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.;

III. 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 del Comune di San Giuliano Milanese, 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, 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;

IV. 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 del Comune di San Giuliano Milanese, 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;

V. Che i canoni di locazione per gli immobili situati nel territorio del Comune di San Giuliano Milanese 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;

VI. 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 devono essere stipulati esclusivamente utilizzando i contratti tipo stabiliti dallo stesso Accordo locale;

VII. Che ai sensi dell'art. 2, comma 4, della legge 9 dicembre 1998 n. 431, per promuovere la realizzazione dell'Accordo locale, il 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;

VIII. Che è facoltà del 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;

IX. Che il presente accordo sostituisce integralmente dalla data odierna quello concluso in data 10/12/2014 che avrà applicazione per i soli contratti stipulati, tacitamente rinnovati o prorogati sotto la sua vigenza.

X. Che le Organizzazioni firmatarie, in data 26/1/2024, hanno proceduto, in ottemperanza alla summenzionata normativa vigente, alla richiesta di convocazione da parte del Comune a mezzo PEC e che alla stessa non è stato dato seguito nei 30 giorni successivi. Conseguentemente, essendo l'accordo precedentemente stipulato scaduto, le stesse hanno ritenuto di autoconvocarsi per raggiungere un nuovo accordo in linea con le indicazioni del mercato e nel rispetto del Succitato decreto.

Tutto ciò premesso, l'anno 2024 il giorno 3 del mese di MAGGIO, in Milano, Politorium

tra

Le Associazioni della proprietà edilizia:

CONFABITARE MILANO, con sede legale in Milano, via Uberti, n. 41, rappresentata dal Presidente, Daniele Giusto;

FEDERPROPRIETÀ MILANO, con sede legale in Milano, viale Certosa, n. 1, rappresentata dal Presidente Provinciale, Francesca Pizzagalli;

UNIONCASA, con sede legale in Milano, via Boltraffio, n. 16/B, rappresentata dal Presidente, Flavio Sanvito;

e

le Associazioni sindacali territoriali dei conduttori:

FEDER.CASA, con sede legale in Milano, via Romualdo Bonfadini, n. 88, rappresentata dal Responsabile del settore Feder.Casa e Segretario Provinciale di Milano Annamaria Auletta;

ASSOCASA LOMBARDIA, con sede in Milano, via Jacopo dal Verme, n. 5, rappresentata dal Segretario Regionale, Fabio Ronghi;

ANIA, con sede legale in Milano, viale Monza, n. 24, rappresentata dal Segretario Regionale, Fortunato Sculli;

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 10/12/2014 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 del Comune di San Giuliano Milanese.

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 del comune di San Giuliano Milanese.

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, in numero di 3, sono individuate dalla delimitazione specificata nell'allegata cartografia planimetrica, allegato n.1 e sono così identificate:

Zona 1: (zona OMI B1 aggiornata al secondo semestre 2023)

Zona 2: (zona OMI E1 aggiornata al secondo semestre 2023)

Zona 3: (zona OMI R1 aggiornata al secondo semestre 2023)

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. mensile.

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:

1) Cucina abitabile con almeno 1 finestra (2 punti)
2) Presenza di ascensore per unità abitative situate al secondo piano o superiore (3 punti)
3) Impianto di citofono/videocitofono (1 punto)
4) Impianto di antifurto/allarme/videocamere (2 punti)
5) Giardino privato o condominiale, spazio ad uso esclusivo o aree verdi (2 punti)
6) Presenza di balconi, terrazzi o affini (1 punto)
7) Alloggio dotato di impianto solare/termico, fotovoltaico o cappotto termico (3 punti)
8) Presenza di cantina o soffitta (2 punti)
9) Riscaldamento autonomo (3 punti)
10) Riscaldamento centralizzato (1 punto)
11) Impianto di climatizzazione e/o raffreddamento (3 punti)
12) Alloggio o stabile ultimato o completamente ristrutturato negli ultimi 10 anni (2 punti)
13) Bagno con almeno una finestra dotato di almeno tre elementi (1 punto)
14) Doppi servizi igienici (2 punti)
15) 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 (2 punti)
16) Prossimità dell'alloggio a servizi di trasporto pubblico, esercizi commerciali o affini (2 punti)
17) Antenna centralizzata/individuale (1 punto)
18) Box ad uso esclusivo (2 punti)
19) Posto auto scoperto (1 punti)
20) Domotica (automazione di apparecchiature, impianti e sistemi) (2 punti)
21) Porta blindata o barra anti intrusione (1 punto)
22) Stato di manutenzione e conservazione dello stabile normale in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici comuni, facciate, coperture, scale e spazi comuni interni (1 punto)
23) Doppi/tripli vetri su almeno il 50% delle finestre (2 punti)
24) Posto auto/box ad uso esclusivo con ricarica elettrica (in alternativa al punto 18) (3 punti)
25) Installazione Amazon loocker/Key o servizio di portineria (2 punti)

sub - fascia 1 - Gli immobili sono collocati in questa sub-fascia: se non superano 13 punti

sub - fascia 2 - Gli immobili sono collocati in questa sub-fascia: se vanno da 14 a 21 punti

sub - fascia 3 - Gli immobili sono collocati in questa sub-fascia: se hanno almeno 22 punti

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

Nell'ambito di ogni "**zona urbana omogenea**" sono definiti per ciascuna fascia di oscillazione e per le relative sub-fasce i valori minimi e massimi dei canoni di locazione, espressi in €./mq. come da allegato n. 2.

Ove ricorrano una o più delle seguenti condizioni i valori minimi e massimi delle fasce e di ogni sub – fascia 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%.

Classe energetica — Quando l'alloggio risulta di classe energetica A, i valori delle sub-fasce potranno aumentare fino ad un massimo del 10%.

Superficie alloggio — La superficie cui applicare il canone di locazione unitario come sopra definito è quella prevista dal DPR 138/98. ovvero quella catastale. Qualora la superficie dell'abitazione — intesa come somma delle superfici dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili - sia inferiore a mq. 45 si potrà applicare a detta superficie una maggiorazione del 10% fino al limite di 45 mq. 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+2 anni del 3%
- per durata di 5+2 anni del 5%
- per durata di 6+2 anni dell'8%
- per durata di 7+2 o superiore 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, dell'2%
- Mancanza di cantina o soffitta: le fasce di oscillazione subiscono una riduzione, nei valori minimi e massimi, del 2%
- Alloggio situato al piano seminterrato: le fasce di oscillazione subiscono una riduzione, nei valori minimi e massimi, del 10%

Tutte le variazioni predette sono tra loro cumulabili.

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

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 della fascia della zona di appartenenza dell'immobile, comunque non superiore al limite della sub-fascia di appartenenza.
Le parti contraenti potranno optare, all'interno della stessa zona cui l'immobile appartiene per ubicazione, per la sub-fascia con valori inferiori, ricordando che anche il valore minimo della sub-fascia 1 non può essere ulteriormente ribassato.

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.

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
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 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'immobileper motivi di:
- trasferimento temporaneo della sede di lavoro
- ricerca di soluzioni occupazionali
- 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

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 nucleifamigliari 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.

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.
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 di due mesi scritto a mezzo raccomandata al locatore, quando si verifichi, prima della scadenza contrattuale, l'interruzione degli studi.

7. 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 le parti possono calcolare anche una percentuale di quella destinata all'uso comune pari alla proporzione tra la superficie totale delle camere e la superficie della camera locata, della porzione locata. La determinazione della predetta percentuale può essere rimessa alla libera contrattazione delle parti.
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.

8. ACCORDI INTEGRATIVI E PER COMPARTI IMMOBILIARI

Per la stipula dei contratti di locazione degli immobili situati nel territorio del Comune di San Giuliano Milanese 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 ovvero di più di 60 unità abitative situate nel Comune di San Giuliano Milanese) 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.

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.

9. 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.

10. DEPOSITO CAUZIONALE

Il deposito cauzionale non può superare le tre (3) 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.

11. 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.

12. 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.

13.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.

14. RINNOVO ED 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.

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

Allegato 1 – Planimetria del Comune di San Giuliano Milanese: Suddivisione del territorio in zone urbane omogenee con definizione dei perimetri relativi a ciascuna delle zone.

Allegato 2 – Tabelle dei canoni per zona 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).

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).

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).

Allegato 6 – Modello di richiesta di attestazione bilaterale.

CONFABITARE
Sede Provinciale di Milano
Via G. Uberti 41 - 20129 Milano
C.F. 97847600156
Tel. 351.1210857
milano.segreteria@confabitare.it

CONFABITARE
f.to Daniele Giusto

FEDER.CASA
f.to Annamaria Auletta

FEDER.CASA PROVINCIALE MILANO
Via Luigi Soderini 23/3
Milano (MI) - 20146
P.IVA/C.F. 97847130156

UNIONCASA
f.to Flavio Sanvito

ASSOCIAZIONE UNIONCASA
Via Boltraffio , 16/B
20159 MILANO
C.F. 97578910156

ASSOCASA
f.to Fabio Ronghi

ASSOCASA LOMBARDIA
SEGRETERIA DI MILANO
DR. RONGHI FABIO

FEDERPROPRIETÀ
f.to Francesca Pizzagalli

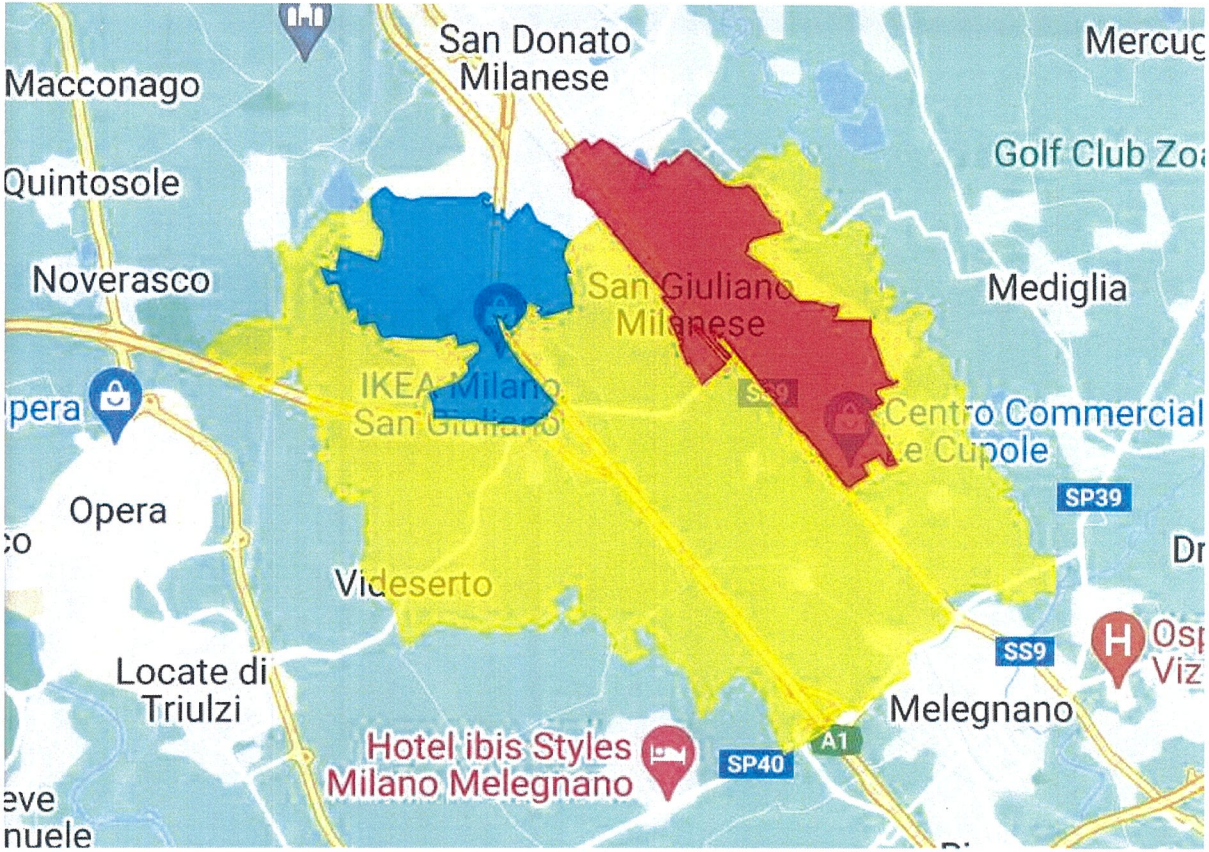
FEDERPROPRIETÀ
FEDERAZIONE NAZIONALE PROPRIETÀ EDILIZIA
Sede di Milano Avv. Francesca Pizzagalli
V.le Certosa 1 - 20149 Milano

ANIA
f.to Fortunato Sculli

Milano, lì 3/5/2024

SAN GIULIANO MILANESE (MI) Anno/Sem...

- Zona 1
- Zona 2
- Zona 3

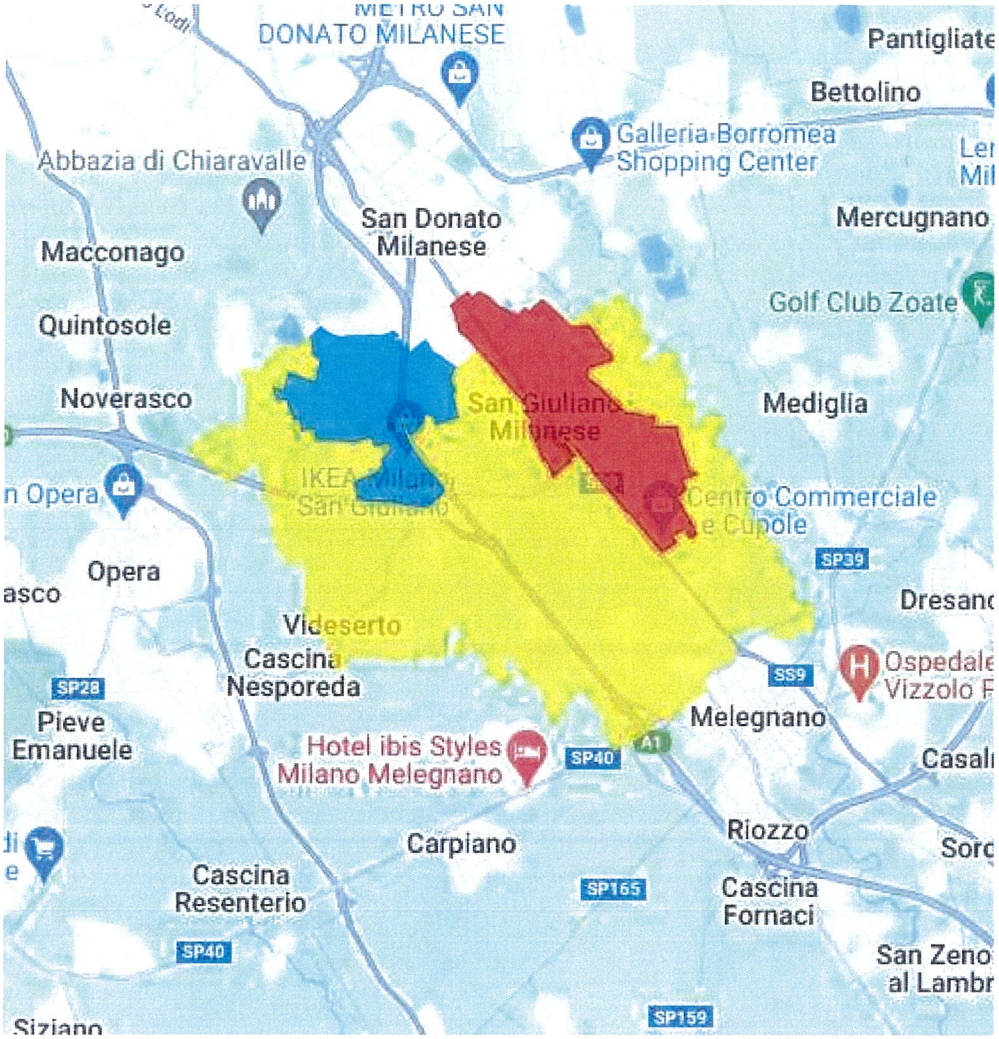


ALLEGATO 2

TABELLA DEI VALORI DI RIFERIMENTO MINIMI E MASSIMI DEL CANONE DI LOCAZIONE PER CIASCUNA ZONA URBANA OMOGENEA
(valori espressi in €/mq per mese)

ACCORDO LOCALE 2024

ZONE URBANE OMOGENEE	Sub-fascia 1 Min. €/mq mese Max. €/mq mese	Sub-fascia 2 Min. €/mq mese Max. €/mq mese	Sub-fascia 3 Min. €/mq mese Max. €/mq mese
Zona 1	€ 7 € 9,99	€ 10 € 11,99	€ 12 € 14
Zona 2	€ 5 € 6,99	€ 7 € 8,99	€ 9 € 11
Zona 3	€ 3 € 4,99	€ 5 € 6,99	€ 7 € 8,50


DONATO MILANESE
Pantigliate
Bettolino
Galleria Borromea
Shopping Center
Abbazia di Chiaravalle
San Donato
Milanese
Mercugnano
Macconago
Golf Club Zoate
Quintosole
Noverasco
Mediglia
San Giuliano
Milanese
IKEA Milano
San Giuliano
Centro Commerciale
Le Cupole
Opera
SP39
Dresano
Videserto
Cascina
Nesporeda
SS9
Ospedale
Vizzolo
SP28
Pieve
Emanuele
Melegnano
Hotel ibis Styles
Milano Melegnano
SP40
A1
Casali
Carpiano
Riozzo
Cascina
Resenterio
SP165
Cascina
Fornaci
SP40
San Zeno
al Lambro
SP159
Siziano

Accordo locale per la città di _____
Attestazione di rispondenza di contratto a canone concordato

Immobile sito in _____ (MI), via/viale/piazza _____ n. _____, piano _____.
Estremi catastali:
Foglio: _____; Particella/Mappale: _____; Sub: _____.

Tipologia di contratto: Abitativo ordinario ☐ - Transitorio ☐ - Studenti universitari ☐
Durata del contratto: dal _____ al _____.
L'immobile oggetto di locazione presenta le seguenti caratteristiche, ai fini di quanto previsto all'art. 1, co. 4, D.M. 16/01/2017:

ELEMENTO	CARATTERISTICA	SÌ	NO	PUNTI
1	Cucina abitabile con almeno 1 finestra			2
2	Presenza di ascensore per unità abitative situate al secondo piano o superiore			3
3	Impianto di citofono/videocitofono			1
4	Impianto di antifurto/allarme/videocamere			2
5	Giardino privato o condominiale, spazio ad uso esclusivo o aree verdi			2
6	Presenza di balconi, terrazzi o affini			1
7	Alloggio dotato di impianto solare/termico, fotovoltaico o cappotto termico			3
8	Presenza di cantina o soffitta			2
9	Riscaldamento autonomo			3
10	Riscaldamento centralizzato			1
11	Impianto di climatizzazione e/o raffreddamento			3
12	Alloggio o Stabile ultimato o completamente ristrutturato negli ultimi 10 anni			2
13	Bagno con almeno una finestra dotato di almeno tre elementi			1
14	Doppi servizi igenici			2
15	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			2
16	Prossimità dell'alloggio a servizi di trasporto pubblico, esercizi commerciali o affini			2
17	Antenna centralizzata/individuale			1
18	Box ad uso esclusivo			2
19	Posto auto scoperto			1
20	Domotica (automazione di apparecchiature, impianti e sistemi)			2
21	Porta blindata o barra anti intrusione			1
22	Stato di manutenzione e conservazione dello stabile normale in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici comuni, facciate, coperture, scale e spazi comuni Interni			1
23	Doppi/tripli vetri o serramenti su almeno il 50% delle finestre			2
24	Posto auto/box ad uso esclusivo con ricarica elettrica (in alternativa al punto 18)			3
25	Installazione Amazon locker/Key o servizio di portineria			2

Punteggio Totale: _____.
Dovranno essere collocati nella sub-fascia 1 gli immobili che non superano i 13 punti
Dovranno essere collocati nella sub-fascia 2 gli immobili da 14 a 21 punti
Dovranno essere collocati nella sub-fascia 3 gli immobili con almeno 22 punti

TIPOLOGIA SUPERFICIE	MQ. DA VISURA	COEFFICIENTE	MQ. RICALCOLATI
Superficie totale o porzione di appartamento locata		**1**	
Superficie spazi comuni (solo per locazione parziale)			
Box/garage		**0,50**	
Posto auto all'aperto (esclusivo)		**0,25**	
Balconi/terrazzi		**0,30**	
Cantina o affine		**0,25**	
Superficie scoperta in godimento esclusivo		**0,10**	
Superficie fino a 45 mq.		**+ 10% (opzionale)**	
Totale		**-------**	

Alloggio ammobiliato (**SÌ/NO**): _____ (maggiorazione del canone fino al 15%);
Classe Energetica: _____;
Classe energetica **G:** riduzione nei valori massimi del 2%
Classe energetica **A:** aumento nei valori massimi fino al 10%
Cantina/soffitta Sì ☐ No ☐ (-2%)
Canone mensile convenuto: _____;
Maggiore durata contrattuale:

- Per durata di 4+2 del 3%
- Per durata di 5+2 del 5%
- Per durata di 6+2 del 8%
- Per durata di 7+2 o superiore del 10%

Alloggio situato al piano seminterrato: -10%;

Il/la Sig./Sig.ra _____ locatore e il/la Sig./Sig.ra _____ conduttore, dichiarano che i dati sopra comunicati sono stati dagli stessi rilevati e verificati. Pertanto, riconoscendo che l'Attestazione sarà rilasciata, secondo quanto previsto dal D. M. 16/1/2017, sulla base di quanto dichiarato dagli stessi, sollevano espressamente l'Organizzazione _____ e l'Organizzazione _____ da qualsiasi responsabilità derivante da errori, omissioni o asserzioni non veritiere relative ai dati dichiarati nel presente atto.

Il/La locatore/locatrice — Il/La conduttore/conduttrice

_____ _____

Tutto ciò premesso

L'Organizzazione _____, e l'Organizzazione _____, firmatarie dell'Accordo territoriale per il Comune di _____, sulla base degli elementi oggettivi sopra dichiarati, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali, attestano che i contenuti economici, rientrano nei valori previsti dall'Accordo territoriale vigente per il Comune di _____, depositato in data _____.

L'Organizzazione — L'Organizzazione

_____ _____