Accordo locale per la città di Garbagnate 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

- 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, il Comune di Garbagnate Milanese ha 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 della città di Garbagnate Milanese;

- 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 Garbagnate 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;

- 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 Garbagnate 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;

Le Associazioni sindacali territoriali dei conduttori:

S.U.N.I.A., con sede legale in Milano, Via Giambellino n. 115, rappresentata dal segretaria Lina Calonghi ;

C.O.N.I.A., con sede legale in Milano, Viale Monza n. 137, rappresentata da Egidio Rondelli;

e

le Associazioni della proprietà edilizia:

ASSOEDILIZIA, aderente alla CONFEDILIZIA, con sede legale in Milano, Via Meravigli n. 3, rappresentata da_Achille Colombo Clerici Delegato Cesare Rosselli_;

U.P.P.I., con sede legale in Milano, Via Pancaldo n. 1, rappresentata da_Peretti Marco;

A.S.P.P.I., con sede legale in Milano, Via Archimede n. 22, rappresentata da Segretario Provinciale ANDREA MISSAGLIA ;

CONFAPPI con sede in Milano via Ruggero di Lauria 9 rappresentata da Matteo Rezzonico

si conviene e si stipula quanto segue

1. PREMESSE — Le premesse sono parte integrante del presente Accordo.

2. 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 4 e art. 5 si applicano esclusivamente agli immobili locati ad uso abitativo situati nel territorio del Comune di Garbagnate Milanese.

3. TERMINI DI VALIDITÀ DELL'ACCORDO LOCALE — Il presente Accordo è valido per la durata di tre anni a decorrere dalla data di stipula salvo rinnovo della Convenzione nazionale e del successivo Decreto Ministeriale, come stabilito all'art. 4, comma 1, della legge 9 dicembre 1998 n. 431.

Alla predetta scadenza e fino alla stipula di un nuovo Accordo o, in caso di mancata stipula, fino all'emanazione

- che i canoni di locazione per gli immobili situati nel territorio del Comune di Garbagnate 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;

- 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, anche per la conformità del contratto ai fini dell'applicazione delle norme di agevolazione fiscale, ove prevista, di cui all'art. 2, comma 4, e all'art. 8, comma 1, della legge 9 dicembre 1998 n. 431, devono 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, 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;

  - 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;

  - che il presente accordo sostituisce integralmente dalla data odierna quello concluso in data 16.05.2016, che avrà applicazione per i soli contratti stipulati, tacitamente rinnovati o prorogati sotto la sua vigenza.

Tutto ciò premesso, l'anno 2017, il giorno 11 SETT., in Garbagnate Milanese, nella sede del Comune

tra

del decreto sostitutivo previsto dall'art. 4, comma 3, l. cit., continuerà ad applicarsi il presente Accordo.

In tal caso, i limiti inferiori e superiori delle fasce di oscillazione dei canoni risultanti dal presente Accordo sono incrementati applicando le 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.

Per il rinnovo dell'Accordo locale si applicano le procedure previste all'art. 2, legge citata.

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 Garbagnate 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 quattro, sono individuate dalla delimitazione specificata nell'allegata cartografia planimetrica, allegato n.1, e sono così identificate:

GARBAGNATE MILANESE ZONA A	VALORE EURO AL MQ ANNUO		
	SUB 1	SUB 2	SUB 3
MIN	**48,00**	**59,00**	**77,00**
MAX	**58,00**	**76,00**	**84,00**

GARBAGNATE MILANESE ZONA B	VALORE EURO AL MQ ANNUO		
	SUB 1	SUB 2	SUB 3
MIN	**43,00**	**55,00**	**68,00**
MAX	**54,00**	**67,00**	**73,00**

GARBAGNATE MILANESE ZONA C VALORE EURO AL MQ ANNUO			
	SUB 1	SUB 2	SUB 3
MIN	**35,00**	**43,00**	**54,00**
MAX	**42,00**	**53,00**	**58,00**

GARBAGNATE MILANESE ZONA C VALORE EURO AL MQ ANNUO			
	SUB 1	SUB 2	SUB 3
MIN	**30,00**	**36,00**	**45,00**
MAX	**35,00**	**44,00**	**49,00**

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.

Per la delimitazione delle singole zone si fa riferimento all'allegato 1.

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

A_1 *bagno interno completo di tutti gli elementi (tazza; lavabo; vasca da bagno o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di areazione meccanica*

A_2 *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*

Elementi di tipo B

B_1 *cucina abitabile con almeno una finestra*

B_2 *ascensore per unità abitative situate al 2° piano o piano superiore*

B_3 *stato di manutenzione e conservazione dell'unità*

immobiliare normale in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici, infissi, pavimenti, pareti e soffitti

B_4 *impianti tecnologici, di esalazione e scarico conformi alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti alla data di stipula del contratto*

B_5 *riscaldamento centralizzato o autonomo*

Elementi di tipo C

C_1 *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*

C_2 *autorimessa o posto auto coperto (esclusivo o in comune)*

C_3 *giardino condominiale*

C_4 *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*

C_5 *stato di manutenzione e conservazione dello stabile normale in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici comuni, facciate, coperture, scale e spazi comuni interni*

C_6 *porte blindate e doppi vetri*

C_7 *prossimità dell'abitazione all'insieme dei servizi: stazione metropolitana, rete tranviaria, esercizi commerciali e servizi sociali*

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, fatta eccezione per gli immobili che hanno almeno quattro 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 tre elementi 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 tre elementi di tipo B e tre elementi di tipo C*

Il riferimento alla tipologia catastale s'intende fatte salve le situazioni reali certificate.

Elementi di tipo D

D_1 *presenza di elementi accessori: balconi o terrazzo*

D_2 *presenza di elementi funzionali: cantina o soffitta*

D_3 *appartamenti con vetustà inferiore a 30 anni, tranne che si tratti di immobili di pregio edilizio, ancorché non vincolati ai sensi di legge*

D_4 *assenza di fonti specifiche di inquinamento ambientale ed acustico*

D_5 *affaccio esterno di pregio*

D_6 *giardino privato o spazio aperto esclusivo*

D_7 *posto auto scoperto*

D_8 *appartamenti fatti oggetto, negli ultimi 10 anni, d'intervento edilizio manutentivo per il quale è richiesta in Comune la Comunicazione di inizio attività (C.I.A.) o altra procedura amministrativa*

D_9 *terrazza di superficie superiore a 20 mq.*

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) *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 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%.

Superficie alloggio — La superficie cui applicare il canone di locazione unitario come sopra definito è quella prevista dal DPR 138/98. 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. 30 si potrà applicare a detta superficie una maggiorazione del 10% fino al limite di 30 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 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%

Per gli immobili di cui agll'art.1 comma 2 lett a) della legge n.431/78 le fascie di oscillazione subiscono nei valori minimi e massimi un aumento del 5%

In applicazione dell'art.1, comma7 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%
- Mancanza di cantina o soffitta: le fasce di oscillazione subiscono una riduzione nei valori minimi e massimi del 3%

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.

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.

Forme di garanzia – Le parti potranno convenire forme di garanzia alternative al deposito cauzionale, ad esempio fidejussioni bancarie o assicurative.

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

Per le locazioni da stipulare in applicazione dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998 n.431 le parti private potranno valersi 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– ***locazione abitativa agevolata.***

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 potranno valersi 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– ***locazione abitativa di natura transitoria***

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, come previsto dalla clausola n. 1 e dalla clausola n. 3 del contratto tipo locale (allegato 4) sono individuate le condizioni seguenti:

a) quando il locatore abbia l'esigenza di adibire l'immobile ad abitazione propria 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'immobile per motivi di:

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro
- 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 nuclei famigliari in grave emergenza abitativa

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, 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 da atto nel contratto sottoscritto tra le parti.

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 potranno 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 - ***locazione abitativa per studenti universitari.***

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.

Nel "*contratto tipo locale*" (allegato 4) dovranno essere previste, le seguenti clausole:

"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. 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, ovvero della

porzione locata

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

Perla stipula dei contratti di locazione di proprietà degli immobili situati nel territorio del Comune di Garbagnate Milanese di proprietà di compagnie assicurativa, fondi immobiliari, associazioni e fondazioni di previdenza, istituti di credito, enti previdenziali pubblici, e soggetti giuridici o fisici detentori 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 e le Organizzazioni della proprietà edilizia e 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 ci 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. Allegato n. 6

10. DEPOSITO CAUZIONALE

Il deposito cauzionale non può superare le tre mensilità del canone di locazione.

11. POLIZZA FIDEJUSSORIA

Al fine di limitare i costi amministrativi di inizio locazione i contraenti hanno facoltà di convenire altre forme di garanzia, tra le quali la sostituzione del deposito cauzionale con una polizza fidejussoria.

12. COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE

Per l'attivazione della procedura prevista dal'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, si applica quanto stabilito dal Regolamento allegato E del DM. Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizza il modello allegato 5 (modello di richiesta) al presente Accordo.

13 ATTESTAZIONE

L'attestazione prevista dagli art.1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5, è rilasciata congiuntamente dalle rispettive organizzazioni della Proprietà Edilizia e dei conduttori firmatarie del presente accordo, anche con le modalità previste dall'art. 6, comma 3 del D.M. 16 gennaio 2017, tramite la elaborazione e consegna del modello allegato 4 al presente accordo ovvero del verbale di accordo di cui al Regolamento allegato E al D.M.16 gennaio 2017

14 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.

15 RINNOVO ED AGGIORNAMENTO DEL'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 successivo a quello 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. In

presenza di specifiche e rilevanti esigenze di verifica dei contenuti dell'accordo, da motivare nella richiesta, ogni organizzazione firmataria dell'accordo, ovvero successivamente aderente, 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.

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

Allegato 1 — Planimetria della città di Garbagnate Milanese - scala 1:5.000 - Suddivisione del territorio in zone urbane omogenee/microzone con definizione dei perimetri relativi a ciascuna delle zone. Elenco delle vie afferenti 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 – Tabella oneri accessori (alla D DM 16.1.17)

Allegato 7- Attestazione

Allegato 8- Modulo di richiesta

Letto, approvato e sottoscritto

per le Associazioni
della proprietà edilizia

ASSOEDILIZIA, aderente alla CONFEDILIZIA, con sede legale in Milano, Via Meravigli n. 3, rappresentata da_Achille Colombo Clerici / Delegato Cesare Rosselli_;

U.P.P.I., con sede legale in Milano, Via Pancaldo n. 1, rappresentata da_Peretti Marco; Peretti Marco

A.S.P.P.I., con sede legale in Milano, Via Archimede n. 22, rappresentata da Segretario Provinciale ANDREA MISSAGLIA ;

CONFAPPI con sede in Milano via Ruggero di Lauria 9 rappresentata da Matteo Rezzonico

Matteo Rezzonico

per le Associazioni
sindacali dei conduttori

S.U.N.I.A., con sede legale in Milano, Via Giambellino n. 115, rappresentata dal segretaria Lina Calonghi ;

C.O.N.I.A., con sede legale in Milano, Viale Monza n. 137, rappresentata da Egidio Rondelli;

ARBAGNATE.MBI, 11 Settembre 2017