

Accordo locale per la città di Sesto San Giovanni

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 Sesto San Giovanni, 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 Sesto San Giovanni, 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 Sesto San Giovanni 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;

ASSOCASA LOMBARDIA
DR. FOMGHI FABIO

- 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 27/4/2017 che avrà applicazione per i soli contratti stipulati, tacitamente rinnovati o prorogati sotto la sua vigenza.

Tutto ciò premesso, l'anno 2024 il giorno 7 del mese di marzo, in Sesto San Giovanni, nella sede del Comune di Sesto San Giovanni in piazza della Resistenza n. 20,

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;

ASSOCASA LOMBARDIA
DR. RONGHI FABIO

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 27 aprile 2017 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 Sesto San Giovanni.

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 Sesto San Giovanni.**

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: centro

Zona 2: semi-periferia

Zona 3: periferia

ASSOCASALOMBARDBIA
DR. ROSSINI FABIO

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 punto)
- 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 o serramenti 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 locker/Key o servizio di portineria (2 punti)

ASSOCASA LOMBARDA
DR. ROMANI FABIO

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 oltre 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%

ASSOCASALOMBARDA
DR. RONCHI FABIO

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.

ASSOCASAB LOMBARDIA
DR. RONGHI FAELIO

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

assistenzae/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 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.

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.

ASSOCASA LOMBARDA
DR. RONGHI FABIO

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. ____), 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.

ASSOCASA LOMBARDIA
DR. RONGHI FABIO

8. ACCORDI INTEGRATIVI E PER COMPARTI IMMOBILIARI

Per la stipula dei contratti di locazione degli immobili situati nel territorio del Comune di Sesto San Giovanni 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 Sesto San Giovanni) 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 i 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 ___ 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.

ASSOCASA LOMBARDA
DR. RONGHI FABIO

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 procedere 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 – Stradario della città di Sesto San Giovanni.

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)

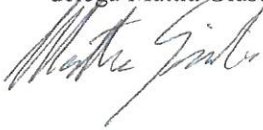
Allegato 4 – Contratto tipo locale, ai sensi dell'art. 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998 n. 431 – locazione abitativa di natura transitoria (all B DM 16.1.17)

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.

ASSOCASA LOMBARDBIA
DR. RONGHI FABIO

CONFABITARE
f.to Daniele Giusto
delega Mattia Giusto



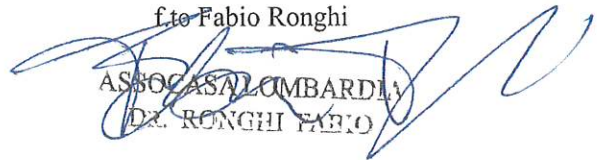
FEDER.CASA
f.to Annamaria Auletta

> Dr. AULETTA 

UNIONCASA
f.to Flavio Sanvito
ASSOCIAZIONE UNIONCASA
Via Boltraffio, 16/B
20159 MILANO
C.F. 97578910156



ASSOCASA
f.to Fabio Ronghi


ASSOCASA LOMBARDIA
DEI 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



Sesto San Giovanni, li 7/3/2024

W. A. R. H. ...
... ..
... ..

Zona 1

LARGO ALFONSO LAMARMORA
PIAZZA 4 NOVEMBRE
PIAZZA ARMANDO DIAZ
PIAZZA DELLA REPUBBLICA
PIAZZA DELLA RESISTENZA
PIAZZA FARUFFINI
PIAZZA INDRO MONTANELLI
PIAZZA MARTIRI 11 SETTEMBRE
PIAZZA MARTIRI DI VIA FANI
PIAZZA OLDRINI
PIAZZA PRIMO MAGGIO
VI GIUSTI FINO AI 42
VIA FLI BANDIERA FINO AL CIVICO 147
VIA ACCIAIERIE
VIA ADAMELLO
VIA ADUA
VIA ALESSANDRO VOLTA
VIA ANDREA COSTA
VIA BANABA ORIANI
VIA BENEDETTO CROCE
VIA BRUNO BUOZZI
VIA CARDINAL FERRARI FINO AL CIVICO 99

VIA CARLO MERONI
VIA CESARE DA SESTO
VIA CESARE PAVESE
VIA CIRO MENOTTI
VIA COMO
VIA CORRIDONI FINO AI 161
VIA CRISTOFORO COLOMBO
VIA CUSTOZA
VIA DAMIANO CHIESA
VIA DANTE ALIGHIERI
VIA DAVIDE CAMPARI
VIA DEI GIARDINI
VIA DEI MILLE
VIA DOMENICO FIORANI
VIA DON GIOVANNI MINZONI
VIA ENRICO FERMI
VIA ENRICO TOTI FINO A

VIA EUGENIO CURIEL
VIA EUGENIO VILLORESI
VIA FABIO FILZI
VIA FANTE D'ITALIA
VIA FELICE CAVALLOTTI
VIA FELICE LACERRA


ASSOCASA LOMBARDA
DE RONCHI FABIO









VIA FLLI CASIRAGHI FINO AI 452
VIA FLLI PICARDI FINO AI 146
VIA FRANCESCO BARACCA
VIA FRANCESCO PETRARCA FINO AI 166
VIA FRANCO SACCHETTI
VIA FRATELLI CAIROLI
VIA G SARDI
VIA G. SALVEMINI
VIA GAETANO GASLINI
VIA GALILEO GALILEI
VIA GENERAL CANTORE (FINO AL CIVICO 4)
VIA GIACOMO MATTEOTTI
VIA GILBERTO LEVI
VIA GIORDANO BRUNO
VIA GIORGIO ENRICO FALCK
VIA GIOVANNI BCCACCIO FINO AI 304
VIA GIOVANNI PASCOLI
VIA GIOVANNI RABINO
VIA GIOVANNI VERGA
VIA GIUSEPPE GARIBALDI
VIA GIUSEPPE GIUSTI FINO AL CIVICO 42
VIA GIUSEPPE MAZZINI
VIA GIUSEPPE VERDI
VIA GORIZIA
VIA GUGLIELMO OBERDAN
VIA GUIDO CAVALCANTI
VIA GUSTAVO MODENA
VIA ISONZO
VIA LEONARDO DA VINCI FINO AI 88
VIA LEOPARDI FINO AI 24
VIA LUCIANO LAMA
VIA LUDOVICO MURATORI
VIA LUIGI CADORNA
VIA LUIGI PIRANDELLO FINO AI 118
VIA LUOVICO ARIOSTO
VIA MAESTRI DEL LAVORO
VIA MAGENTA FINO AI 46
VIA MARSALA
VIA MARTIRI DELLE LIBERTA
VIA MONFALCONE
VIA MONTE SABOTINO
VIA MONTE SAN MICHELE

VIA MORONI
VIA NAZARIO SAURO
VIA NIEVO IPPOLITO
VIA OSLAVIA
VIA PADOVANI
VIA PADRE RAVASI
VIA PALERMO

ASSOCASA LOMBARDA
DEI RONGHI FARIO

VIA PARMA
VIA PELUCCHI
VIA PIAVE
VIA PO
VIA PODGORA (FINO AL CIVICO 158)
VIA PURICELLI GUERRA
VIA RENZO DEL RICCIO
VIA RISORGIMENTO
VIA RODOLFO CAMAGNI
VIA ROMA

VIA S FRANCESCO D 'ASSISI
VIA SAGRADO
VIA SAN CLEMENTE
VIA SAN GIUSEPPE
VIA SAN MARCO
VIA SANTA GIOVANNA D'ARCO
VIA SANTA LUCIA
VIA SLFERINO
VIA TIMAVO FINO AI 126
VIA TINO SAVI
VIA TOLMINO
VIA TONALE
VIA TORQUATO TASSO
VIA UGO FOSCOLO
VIA UMBERTO FOGAGNOLO
VIA VALDIMAGNA
VIA VENEZIA
VIA VILLA ANGELO
VIA VINCENZO BELLINI
VIA VINCENZO MONTI FINO A
VIA VITTORIO ALFIERI FINO AI 73

VIA VITTORIO VENETO
VIA XX SETTEMBRE
VIA XXIV MAGGIO
VIA ZARA

VIALE GRAMSCI FINO AI 461
VIALE ITALIA (FINO AL CIVICO 540)
VIALE MARELLI
VIALE RIMEMBRAZE (FINO CIVICO 35)

VIA TORINO

ASSOCASA LOMBARDA
DE. RONCHI FARIO



Handwritten signatures and stamps in blue ink. The stamps include the text 'ASSOCASA LOMBARDA DE. RONCHI FARIO'. There are several large, stylized signatures, including one that appears to be 'ASLI' and another that looks like 'H'. There are also smaller, more abstract signatures, including one that looks like 'MG' and another that looks like 'FP'.

Zona 2

CAVALCAVIA VULCANO
VIA AMILCARE PONCHIELLI
VIA ANGELO FUMAGALLI
VIA ANNA FRANK
VIA BALILLA
VIA BERNARDINO LUINI
VIA BOCCACCIO (DAL CIVICO 312)
VIA BUONARROTI
VIA CADUTI SUL LAVORO
VIA CALABRIA
VIA CARDINAL FERRARI DAL CIVICO 100

VIA CARDUCCI (DAL CIVICO 164)
VIA CARLO PISACANE
VIA CASCINA RABINA
VIA CESARE BECCARIA
VIA FEDERICO CONFALONIERI
VIA FILIPPO CORRIDONI (DAL CIVICO 165)
VIA FLLI BANDIERA DAL CIVICO 149
VIA FLLI GRACCHI
VIA FRATELLI PICARDI (DAL CIVICO 175)
VIA GIACOMO DE ZORZI
VIA GIACOMO LEOPARDI (DAL CIVICO 28)
VIA GIANCARLO CLERICI

VIA GIUSEPPE GIUSTI DAL CIVICO 43
VIA GRUGNOLA
VIA LEONARDO DA VINCI (DAL CIVICO 100)
VIA LIBERO BIAGI
VIA LUIGI GRANELLI
VIA LUIGI PIRANDELLO (DAL CIVICO 161)
VIA MAGENTA (DAL CIVICO 45)
VIA MARTIRI DELLE FOIBE
VIA MASANIELLO
VIA MILANESE
VIA MONTE GRAPPA (DAL CIVICO 248)
VIA MONTE NERO
VIA MONTE SANTO
VIA NINO BIXIO
VIA PETRARCA DAL CIVICO 167
VIA PIER PAOLO PASOLINI
VIA PIETRO MAROCELLI
VIA PIETRO MARONCELLI
VIA PODGORA (DAL CIVICO 161)
VIA PUCCINI
VIA SAINT DENIS
VIA SARDEGNA
VIA SILVIO PELLICO
VIA TIMAVO (DAL CIVICO 159)
VIA TRENTO
VIALE THOMAS ALVA EDISON (FINO AL CIVICO 135)


ASSOCASA LOMBARDA
DR. RONGHI FABIO







Zona 3

PIAZZA GALLI TEODORO
PIAZZALE DELLA CHIESA
PIAZZALE HIROSHIMA E NAGASAKI
VIA ACHILLE GRANDI
VIA ADDA

VIA ADIGE
VIA ALBERTO FALCK
VIA AN MAURIZIO AL LAMBRO
VIA ANTONIO MAFFI
VIA ARCHIMEDE
VIA ARNO
VIA BEATO COTTOLENGO
VIA BREMBO
VIA CADORE
VIA CAMPESTRE
VIA CANDUCCI NATALE
VIA CARLO MARX
VIA CATANIA
VIA CESARE LORENZI
VIA CIMITERO
VIA CONCORDIA
VIA CRESCENZAGO
VIA DANIELE MANIN
VIA DE CANDIA PANTALEO
VIA DELL'ISOLA
VIA FERRARA
VIA FORLI'
VIA FOSSE ARDEATINE
VIA FRANCESCO CALTAGIRONE
VIA FRATELLI DI DIO
VIA FRIULI
VIA GAETANO LOVATI
VIA GENERAL CANTORE (DAL CVICO 5)
VIA GIOACCHINO ROSSINI
VIA GIOVANNI CHIVERNI
VIA GIUSEPPE DI VITTORIO
VIA LAMBRO
VIA LIVORNO
VIA LOMBARDIA
VIA MADONNA DEL BOSCO
VIA MANTOVA
VIA MARIE CURIE
VIA MARTESANA
VIA MARZABOTTO
VIA MILANO
VIA MINCIO
VIA MOLINO TUONO
VIA MONTANARI
VIA MUGGIASCA

ASSOCASIA LOMBARDA
DR. RONGHI FARIO

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

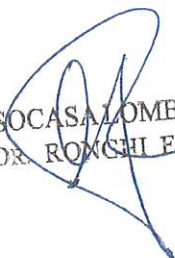
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

VIA VINCENZO GIOBERTI
VIA VINCENZO MONTI (DAL CIVICO 37)
VIA VITO LA FRATTA
VIA VITTORIO ALFIERI DAL CIVICO 74
VIA VULCANO
VIALE CASIRAGHI (DAL CIVICO 345)
VIALE FULVIO TESTI
VIALE GRAMSCI (DAL CIVICO 463)
VIALE ITALIA (DAL CIVICO 544)
VIA FIUME
VIA VITTORIO BERGOMI
VIA SOLFERINO
VIA FALCK

ASSOCASALOMBARDA
DE RONCHI FABIO





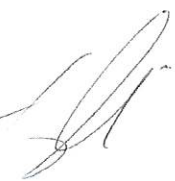


VIA N. MIGLIORINI
VIA NICCOLO' COPERNICO
VIA PACE
VIA PAPA GIOVANNI XXIII
VIA PARPAGLIONA
VIA PASQUALE SOTTOCORNO
VIA PELUCCA
VIA PISA
VIA RUTILIO E VALIDIO MANTOVANI
VIA SACCO E VANZETTI
VIA SAVONA
VIA TAGLIAMENTO
VIA TEVERE
VIA TOMMASO CAMPANELLA
VIA VERONA
VIA VOBARNO
VIA VOLONTRI DEL SANGUE
VIALE ITALIA (DAL CIVICO 746)
VIALE PARTIGIANI
VIALE RIMEMBRANZE (DAL CIVICO 36)
VIALE TOMAS ALVA EDISON (DAL CIVICO 136)
VIA GUGLIELMO MARCONI
VIA GOFFREDO MAMELI
VIA CARDUCCI
VIA GASLINI
VIA CARLO CATTANEO
VIA BATTISTI Fino al 52, dopo zona 2
VIA FIRENZE
VIA ERNESTO BREDA

VIA GIUSEPPE ROVANI
VIA RISORGIMENTO civici da 1 a 91
VIA FABIO FILZI
VIA MONTELLO

VIA XX SETTEMBRE, fino
al civico 33, dopo ZONA 2


ASSOCASA LOMBARDA
DR. RONGHI FABIO

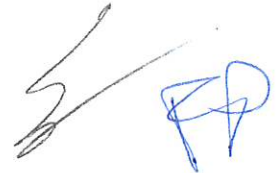
**TABELLA DEI VALORI DI RIFERIMENTO MINIMI E MASSIMI DEL CANONE DI
LOCAZIONE PER CIASCUNA ZONA URBANA OMOGENEA**
(valori espressi in €/mq per mese)

ACCORDO LOCALE 2024

ZONE URBANE OMOGENEE	Sub-fascia 1	Sub-fascia 2	Sub-fascia 3
	Min. €/mq mese Max. €/mq mese	Min. €/mq mese Max. €/mq mese	Min. €/mq mese Max. €/mq mese
Zona 1	€ 6 € 9	€ 9,01 € 12	€ 11,01 € 14,02
Zona 2	€ 4,50 € 6,50	€ 6,51 € 9,50	€ 9,51 € 12
Zona 3	€ 3 € 5,49	€ 5,50 € 7,99	€ 8 € 10

ASSOCASA LOMBARDIA
DR. RONGHI FABIO





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 igienici			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 arredato (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 Sesto San Giovanni, 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 Sesto San Giovanni, depositato in data _____.

L'Organizzazione

L'Organizzazione

ASSOCASA LOMBARDIA
DR. RONGHI FABIO

