Accordo locale "Quadro" per i Comuni dell'Ambito di Desio

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 fanno parte dell'Ambito di Desio, e saranno destinatari delle previsioni normative del seguente Accordo i seguenti Comuni: Bovisio Masciago, Cesano Maderno, Desio, Limbiate, Muggiò, Nova Milanese e Varedo;
- 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. 1, comma 2, D.M. 16.01.2017, le Associazioni sindacali dei conduttori e della proprietà edilizia maggiormente rappresentative, vengono convocate dai Comuni dell'Ambito di Desio di concerto con l'Agenzia sociale SistemAbitare – Azienda Speciale Consortile "Consorzio Desio-Brianza", allo scopo di promuovere la definizione dell'Accordo locale da applicarsi nel territorio dei Comuni dell'Ambito di Desio;
- che l'Accordo locale, secondo il disposto dell'art. 1 commi 1, 2 e 3 del Decreto Interministeriale del 16/01/2017 pubblicato sulla G.U. n. 62 del 15/03/2017, individuate le zone urbane omogenee in cui suddividere il territorio dei suddetti Comuni, 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 dei Comuni dell'Ambito Desio, secondo il disposto degli artt. 2 e 3 del D.M.16 gennaio 2017, i limiti di riferimento per la determinazione dei canoni di locazione degli immobili ad uso abitativo per i contratti di natura transitoria, previsti dall'art. 5 della legge 9 dicembre 1998 n. 431, nonché per i contratti per studenti universitari;
- che i canoni di locazione per gli immobili situati nel territorio dei Comuni dell'Ambito di Desio di proprietà delle imprese di assicurazione, degli enti privatizzati e di soggetti - persone fisiche o giuridiche — detentori di grandi patrimoni immobiliari, nonché degli enti previdenziali pubblici, secondo il disposto dell'art. 1 commi 5 e 6, del D.M. 16 gennaio 2017, devono essere definiti all'interno dei valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione, riferiti a ciascuna zona urbana omogenea, in base ad appositi accordi integrativi locali fra le stesse proprietà, le organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori, partecipanti al tavolo di confronto per il rinnovo della convenzione nazionale o comunque firmatarie dell'Accordo locale;
- che secondo il disposto degli artt. 1 comma 10, 2 comma 7 e 3 comma 4, del D.M. 16 gennaio 2017, i contratti di locazione realizzati in base all'Accordo locale, di cui all'art. 2, comma 4 possono essere stipulati esclusivamente utilizzando i contratti tipo stabiliti dallo stesso Accordo locale;
- che ai sensi dell'art. 2, comma 4, della legge 9 dicembre 1998 n. 431, per promuovere la realizzazione dell'Accordo locale, ogni singolo Comune ha facoltà di deliberare aliquote dell'imposta municipale unica (IMU) più favorevoli per i proprietari che concedono in locazione immobili a titolo di abitazione principale alle condizioni definite dall'Accordo locale stesso;
- che è facoltà di ogni singolo Comune deliberare, anche per gli effetti dell'art. 11, comma 5, della legge 9 dicembre 1998 n. 431, risorse finanziarie aggiuntive, ricavate dal proprio bilancio, per l'erogazione dei contributi integrativi ai conduttori per il pagamento del canone di locazione, come

previsto al comma 4 della norma citata, nonché promuovere con incentivi ai locatori i contratti concordati;

- che il presente accordo sostituisce integralmente dalla data odierna ogni Accordo precedentemente concluso nei territori dei Comuni facenti parte del sopracitato Ambito e che avrà applicazione per i soli contratti stipulati, tacitamente rinnovati o prorogati sotto la sua vigenza.

Tutto ciò premesso, l'anno 2021, il giorno 03 settembre 2021

tra

Le Associazioni sindacali territoriali dei conduttori:

CONIA con sede in Milano, viale Monza n.137, rappresentata dal
Segretario Generale Egidio Rondelli - Recapito telefonico: 02 2814151

SICET con sede in Monza, Via Dante 17/A rappresentata dal
Segretario Geom. Giulio Oreggia - Recapito telefonico: 039 2399259

SUNIA con sede in Monza, Via Premuda 17, rappresentata dalla
Segretaria Generale Dott.ssa Mariella Pollara - Recapito telefonico: 039 2731201

UNIAT, con sede in Monza, Via Ardigò n. 15/A rappresentata dal
Segretario Generale Aldo Piazza

e

Le Associazioni della proprietà edilizia:

A.P.E. Monza aderente CONFEDILIZIA, con sede in Monza Via Mosè Bianchi 18/A rappresentata dall'Avv. Alfonso Nociti - Recapito telefonico: 039 366342

A.S.P.P.I. con sede in Seregno Via Medici da Seregno 14 rappresentata dall'Avv. Vittorio Viganò - Recapito telefonico: 0362 234435

A.S.P.P.I. Monza con sede in Monza Via Spalto Piodo 12 rappresentata dal
Presidente Provinciale Diana Qualizza - Recapito telefonico: 335 5853316
Firmataria per il solo Comune di Muggiò

CONFABITARE con sede in Monza Via Ferdinando Magellano 21 rappresentata dal
Presidente Provinciale Dott. Stefano Ardita - Recapito telefonico: 380 6929090

CONFAPPI con sede in Monza Via Ponchielli 47 rappresentata dal
Presidente Provinciale Dott. Nicola Crispino - Recapito telefonico: 335 5368700

FEDERPROPRIETÁ con sede in Milano Viale Certosa 1 rappresentata
dall'avv. Francesca Pizzagalli - Recapito telefonico: 02 45478950

U.P.P.I. con sede in Monza Via G.F. Parravicini 30 rappresentata dal Avv. Filippo Pellegrino

UNIONCASA con sede in Monza Via Pacinotti 5 rappresentata dal
Presidente provinciale Giuseppe Arena - Recapito telefonico: 393 9777552

E alla presenza altresì

del Sindaco del Comune di Bovisio Masciago
Giovanni Sartori

del Sindaco del Comune di Cesano Maderno
Maurilio Ildefonso Longhin

del Sindaco del Comune di Desio
Roberto Corti

del Sindaco del Comune di Limbiate
Antonio Romeo

del Sindaco del Comune di Muggiò
Maria Arcangela Fiorito

del Sindaco del Comune di Nova Milanese
Fabrizio Pagani

del Sindaco del Comune di Varedo
Filippo Vergani

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 ogni Accordo precedentemente concluso nei territori dei Comuni facenti parte del sopracitato Ambito ed avrà applicazione per i soli contratti stipulati sotto la sua vigenza e successivamente tacitamente rinnovati o prorogati nonché per gli Accordi integrativi già conclusi in forza dello stesso e fino alla loro scadenza.

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

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

4.1 Modalità per la determinazione dei canoni di locazione situati nel territorio dei Comuni dell'Ambito di Desio;

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, sono così individuate:

Comune di Bovisio Masciago

È prevista un'unica zona urbana omogenea, i canoni di locazione sono uniformi sull'intero territorio comunale.

Comune di Cesano Maderno

Le zone urbane omogenee, in numero di due, sono individuate dalla delimitazione specificata dai seguenti valori catastali:

- Zona 1: Centrale – Fogli: 1 -12 - 19-22-23-26-27-28-32-33
- Zona 2: Semi periferica – Fogli 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-13-14-15-16-17-18-20-21-24-25-29-30-31-34-35

Comune di Desio

- Zona 1: Centrale – Fogli: 9-10-11-12-13-14 – 20- 21 -22 -23-24 -25 -26 27 – 28 – 30 –33 - 35 – 36 -37 -38 – 39- 40 – 41 -43 -46 -43-46-48-49-50- 51 -52-53-54-55-59-60
- Zona 2: Periferica – Fogli: 1-2-3-4-5-6-7- 8-15-16-17-18-19-29-31-32-34-42-44-45-47-56-57-58-61-62-63-64

Comune di Limbiate

È prevista un'unica zona urbana omogenea, i canoni di locazione sono uniformi sull'intero territorio comunale

Comune di Muggiò

Le zone urbane omogenee, in numero di due, sono individuate dalla delimitazione specificata nell'allegata cartografia planimetrica, allegato n. 2

Comune di Nova Milanese

Le zone urbane omogenee, in numero di due, sono individuate dalla delimitazione specificata nell'allegata cartografia planimetrica, allegato n. 3

È prevista un'unica zona urbana omogenea, i canoni di locazione sono uniformi sull'intero territorio comunale

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

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

Ciascuna fascia di oscillazione, con il valore minimo e il valore massimo di riferimento per zona urbana omogenea, è suddivisa in tre sub-fasce, i cui valori minimi e massimi del canone sono compresi nei limiti di fascia.
Le sub-fasce di oscillazione, per ciascuna zona urbana omogenea, sono delimitate con riferimento alla sotto specificata lista degli elementi oggettivi relativi all'immobile:

Elementi di tipo A

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

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

Elementi di tipo B

B1 cucina abitabile con almeno una finestra

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

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

B4 impianti tecnologici, di esalazione e scarico conformi alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti alla data di stipula del contratto

B5 riscaldamento centralizzato o autonomo

Elementi di tipo C

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

C2 posto auto scoperto regolarmente assegnato

C3 giardino condominiale

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

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

C6 porte blindate e/o doppi vetri

C7 prossimità, entro massimo 1km, dell'abitazione all'insieme dei servizi: trasporti, 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, ovvero non abbiano almeno 2 elementi di tipo D, tra i seguenti D1, D2, D6, D7 e D9

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 ed almeno 2 elementi tra i D1, D2, D6, D7 e D9

Elementi di tipo D

D1 presenza di elementi accessori: balconi o terrazzo

D2 presenza elementi funzionali: cantina o soffitta

D3 appartamenti con vetustà inferiore a 30 anni, tranne che i tratti di immobili di pregio edilizio, ancorché non vincolati ai sensi di legge

D4 presenza di impianto di aria condizionata funzionante

D5 presenza di impianto di allarme funzionante

D6 giardino privato o spazio aperto esclusivo

D7 autorimessa o posto auto coperto (esclusivo o in comune)

D8 appartamenti fatti oggetto, negli ultimi 10 anni, d'intervento edilizio manutentivo per il quale è richiesta la dichiarazione in Comune la comunicazione di inizio attività o altra procedura amministrativa

D9 immobile rientrante in classe energetica da A a D

La presenza di almeno quattro degli elementi di tipo D, sopra specificati, comporta la possibilità di applicare all'unità immobiliare il valore massimo del canone della sub-fascia 3.

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% (mentre per quelli parzialmente arredati la maggiorazione dovrà essere inferiore al massimo e proporzionale all'arredo effettivamente presente e comunque dovrà essere in ogni caso presente una cucina, o angolo cottura, totalmente attrezzata di elettrodomestici e mobili e pensili).

Superficie alloggio — La superficie cui applicare il canone di locazione unitario come sopra definito è quella prevista dal DPR 138/98, ovvero quella catastale. Una misurazione della superficie utile dell'unità immobiliare difforme in più o in meno del 10% di quelle indicate in contratto, non darà diritto alla modifica del canone annuo convenuto.

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 40 mq si potrà applicare a detta superficie una maggiorazione del 20% fino al limite di 40 mq.

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 superiore a 50 mq ed inferiore a 60 mq si potrà applicare a detta superficie una maggiorazione del 10% fino al limite di 60 mq.

Qualora la superficie, come sopra specificata, sia superiore a 120 mq, la stessa potrà essere ridotta del 20% e il computo finale non potrà essere inferiore a 120 mq.

Si specifica che per la determinazione dei Mq. utili alla valorizzazione dell'immobile, facendo riferimento alle "tabelle dei canoni per zona omogenea", deve essere considerata la metratura dell'immobile unitamente ad eventuali pertinenze presenti e locate congiuntamente all'immobile

Si precisa che l'applicazione di eventuali maggiorazioni circa la superficie dell'immobile è subordinata al preventivo conteggio delle pertinenze, le quali concorrono a formare la metratura utile di riferimento, secondo i seguenti valori:

- Box al 50% della metratura catastale
- Balconi, terrazze, posto auto scoperto, cantina o solaio ovvero ulteriori pertinenze diverse da box al 25%
- Aree verdi di pertinenza esclusiva al 10%

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 2%

- per durata di 5 anni del 4%
- per durata di 6 anni dell'6%

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 dalla 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'immobile per motivi di:

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro
- apprendistato o formazione professionale
- separazione o divorzio
- assegnazione di alloggio di edilizia residenziale pubblica o acquisto di abitazione in cooperativa o presso privati entro 18 mesi, oppure in caso di ristrutturazione o lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore
- 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.

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 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 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

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

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

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. L'importo così determinato viene ripartito e versato con le stesse modalità del canone.

10. DEPOSITO CAUZIONALE

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

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/o 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 7 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 E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO.

Il presente Accordo, depositato con la modalità previste dell'art.7 comma 2 del DM 16 gennaio 2017, ha durata di anni 3 a decorrere dal giorno del deposito.
Prima della scadenza ciascuna delle Organizzazioni firmatarie può chiedere al Comune capofila dell'Ambito (Comune di Desio) di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di rinnovo, anche attraverso l'Agenzia Sociale SistemAbitare.
Trascorsi infruttuosamente 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 capofila dell'Ambito (Comune di Desio) la convocazione delle parti firmatarie anche per introdurre modifiche ed integrazioni.
Nel caso di mancata convocazione da parte del Comune capofila dell'Ambito (Comune di Desio) e trascorsi 30 giorni dalla richiesta, l'organizzazione istante può precedere di propria iniziativa alla convocazione.
Il presente accordo resta in vigore sino alla sottoscrizione del nuovo accordo. Per il periodo che intercorre tra la scadenza del presente accordo e la stipula di quello nuovo, i limiti inferiori e superiori delle fasce di oscillazione dei canoni risultanti dal presente Accordo sono incrementati applicando le intere variazioni ISTAT dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati intervenute dal mese successivo alla data di sottoscrizione del presente Accordo, al mese precedente la data di sottoscrizione del nuovo contratto di locazione da stipularsi.
In caso di modifiche all'attuale regime fiscale di riferimento le parti firmatarie si riconvocheranno per le determinazioni in merito.
Al presente Accordo possono aderire le Associazioni sottoscrittrici della Convenzione Nazionale e/o maggiormente rappresentative a livello locale previo benestare delle associazioni firmatarie.

15. ALTRE CLAUSOLE

In base alle facoltà previste dal D.M. 16 gennaio 2017, in sede di accordo locale si ritiene opportuno formulare alcune precisazioni ai testi contrattuali e di inserire le seguenti clausole:
Privacy – Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (d.lgs n. 196/03 e successivo RGE EU 679/16)
APE - Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione della prestazione energetica dell'immobile locato.

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

Allegato 1/A – Tabelle dei canoni per zona omogenea Comune di Bovisio Masciago

Allegato 1/B – Tabelle dei canoni per zona omogenea Comune di Cesano Maderno

Allegato 1/C – Tabelle dei canoni per zona omogenea Comune di Desio

Allegato 1/D – Tabelle dei canoni per zona omogenea Comune di Limbiate

Allegato 1/E – Tabelle dei canoni per zona omogenea Comune di Muggiò

Allegato 1/F – Tabelle dei canoni per zona omogenea Comune di Nova Milanese

Allegato 1/G – Tabelle dei canoni per zona omogenea Comune di Varedo

Allegato 2/A - Planimetria della città di Muggiò: Suddivisione del territorio in zone urbane omogenee.

Allegato 2/B - Planimetria della città di Nova Milanese: Suddivisione del territorio in zone urbane omogenee.

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 – allegato E al D.M.16 gennaio 2017

Allegato 7 – Modello richiesta ed attestazione

Allegato 8 - Dichiarazione a verbale del SICET Monza Brianza Lecco

Desio il 03/09/2021

Accordo locale "Quadro" per i Comuni dell'Ambito di Desio

CO.N.I.A.
Monza Brianza

C.O.N.I.A.
f.to Egidio Rondelli

A.P.E. Monza
f.to Alfonso Nociti

SICET
f.to Giulio Oreggia

A.S.P.P.I.
f.to Vittorio Viganò

SUNIA
Via Premuda, 17
20900 MONZA (MB)
039 2731201

S.U.N.I.A
f.to Mariella Pollara

A.S.P.P.I.
Limitatamente al Comune di Muggiò
f.to Diana Qualizza

U.N.I.A.T.
f.to Aldo Piazza

CONFABITARE
f.to Stefano Ardita

CONFABITARE
Associazione Proprietari
Monza, Via F. Magellano 21
www.confabitaremonzabrianza.com
380-6929090

CONFAPPI
f.to Nicola Crispino

FEDERPROPRIETÁ
f.to Francesca Pizzagalli

U.P.P.I.
f.to Filippo Pellegrino

UNIONCASA
f.to Giuseppe Arena Associazione Nazionale
UNIONCASA

Allegato 1/A

ACCORDO LOCALE PER IL COMUNE DI BOVISIO MASCIAGO

TABELLE DEI CANONI PER ZONA OMOGENEA

Comune di Bovisio Masciago							
Zona		Sub-Fascia 3		Sub-Fascia 2		Sub-Fascia 1	
		Max	Min	Max	Min	Max	Min
1	Fino a 50 Mq.	115	101	100	61	60	20
1	Da 51 a 74 Mq.	100	86	85	54	55	20
1	Da 75 a 99 Mq.	89	76	75	51	50	20
1	Oltre 100 Mq.	78	65	64	46	45	20

Allegato 1/B

ACCORDO LOCALE PER IL COMUNE DI CESANO MADERNO

TABELLE DEI CANONI PER ZONA OMOGENEA

Comune di Cesano Maderno							
Zona		Sub-Fascia 3		Sub-Fascia 2		Sub-Fascia 1	
		Max	Min	Max	Min	Max	Min
1	Fino a 50 Mq.	120	103	102	66	65	20
1	Da 51 a 74 Mq.	110	95	94	61	60	20
1	Da 75 a 99 Mq.	95	81	80	51	50	20
1	Oltre 100 Mq.	85	71	70	46	45	20
2	Fino a 50 Mq.	105	91	90	56	55	20
2	Da 51 a 74 Mq.	100	86	85	51	50	20
2	Da 75 a 99 Mq.	83	71	70	46	45	20
2	Oltre 100 Mq.	73	61	60	41	40	20

Allegato 1/C

ACCORDO LOCALE PER IL COMUNE DI DESIO

TABELLE DEI CANONI PER ZONA OMOGENEA

Comune di Desio							
Zona		Sub-Fascia 3		Sub-Fascia 2		Sub-Fascia 1	
		Max	Min	Max	Min	Max	Min
1	Fino a 50 Mq.	130	112	111	66	65	20
1	Da 51 a 74 Mq.	109	94	93	61	60	20
1	Da 75 a 99 Mq.	92	76	72	51	50	20
1	Oltre 100 Mq.	82	73	72	46	45	20
2	Fino a 50 Mq.	115	103	102	56	55	20
2	Da 51 a 74 Mq.	92	79	78	51	50	20
2	Da 75 a 99 Mq.	78	67	66	46	45	20
2	Oltre 100 Mq.	70	58	57	41	40	20

Allegato 1/D

ACCORDO LOCALE PER IL COMUNE DI LIMBIATE

TABELLE DEI CANONI PER ZONA OMOGENEA

Comune di Limbiate							
Zona		Sub-Fascia 3		Sub-Fascia 2		Sub-Fascia 1	
		Max	Min	Max	Min	Max	Min
1	Fino a 50 Mq.	115	101	100	61	60	20
1	Da 51 a 74 Mq.	100	86	85	54	55	20
1	Da 75 a 99 Mq.	89	76	75	51	50	20
1	Oltre 100 Mq.	78	65	64	46	45	20

Allegato 1/E

ACCORDO LOCALE PER IL COMUNE DI MUGGIÒ

TABELLE DEI CANONI PER ZONA OMOGENEA

Comune di Muggiò							
Zona		Sub-Fascia 3		Sub-Fascia 2		Sub-Fascia 1	
		Max	Min	Max	Min	Max	Min
1	Fino a 50 Mq.	130	112	111	66	65	20
1	Da 51 a 74 Mq.	109	94	93	61	60	20
1	Da 75 a 99 Mq.	92	76	72	51	50	20
1	Oltre 100 Mq.	82	73	72	46	45	20
2	Fino a 50 Mq.	115	103	102	56	55	20
2	Da 51 a 74 Mq.	92	79	78	51	50	20
2	Da 75 a 99 Mq.	78	67	66	46	45	20
2	Oltre 100 Mq.	70	58	57	41	40	20

Allegato 1/F

ACCORDO LOCALE PER IL COMUNE DI NOVA MILANESE

TABELLE DEI CANONI PER ZONA OMOGENEA

Comune di Nova Milanese							
Zona		Sub-Fascia 3		Sub-Fascia 2		Sub-Fascia 1	
		Max	Min	Max	Min	Max	Min
1	Fino a 50 Mq.	120	103	102	66	65	20
1	Da 51 a 74 Mq.	110	95	94	61	60	20
1	Da 75 a 99 Mq.	95	81	80	51	50	20
1	Oltre 100 Mq.	85	71	70	46	45	20
2	Fino a 50 Mq.	105	91	90	56	55	20
2	Da 51 a 74 Mq.	100	86	85	51	50	20
2	Da 75 a 99 Mq.	83	71	70	46	45	20
2	Oltre 100 Mq.	73	61	60	41	40	20

Allegato 1/G

ACCORDO LOCALE PER IL COMUNE DI VAREDO

TABELLE DEI CANONI PER ZONA OMOGENEA

Comune di Varedo							
Zona		Sub-Fascia 3		Sub-Fascia 2		Sub-Fascia 1	
		Max	Min	Max	Min	Max	Min
1	Fino a 50 Mq.	115	101	100	61	60	20
1	Da 51 a 74 Mq.	100	86	85	54	55	20
1	Da 75 a 99 Mq.	89	76	75	51	50	20
1	Oltre 100 Mq.	78	65	64	46	45	20

RICHIESTA DI ATTESTAZIONE BILATERALE EX D.M. 16.01.2017 – COMUNE DI _____

I sottoscritti

Sig./ra _____ C.F. _____ residente a _____, Via _____ n° _____ in qualità di locatore

e Sig./ra _____ C.F. _____ residente a _____, Via _____ n° _____ in qualità di conduttore

richiedono l'attestazione relativa alla seguente locazione ed allo scopo comunicano, sotto la propria responsabilità

IMMOBILE LOCATO in _____ Via _____
n° _____ piano _____ Foglio _____, mappale _____, sub _____

TIPOLOGIA DEL CONTRATTO: ( ) Abitativo ( ) Studenti Universitari ( ) Transitorio
DURATA DEL CONTRATTO : _____

Elementi di tipo A		
A1	*Bagno interno completo di tutti gli elementi e con almeno una finestra o impianto di areazione meccanica*	
A2	*Impianti tecnologici essenziali e funzionanti*	
Elementi di tipo B		
B1	*Cucina abitabile con almeno una finestra*	
B2	*Ascensore per unità abitative situate al 2° piano o piano superiore*	
B3	*Stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare normale*	
B4	*Impianti tecnologici, di esalazione e scarico conformi alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti alla data di stipula del contratto*	
B5	*Riscaldamento centralizzato o autonomo*	
Elementi di tipo C		
C1	*Doppio bagno di cui almeno uno completo di tutti gli elementi e con almeno una finestra o dispositivo di areazione meccanica*	
C2	*Posto auto scoperto regolarmente assegnato*	
C3	*Giardino condominiale*	
C4	*Stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare buono*	
C5	*Stato di manutenzione e conservazione dello stabile normale in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici comuni, facciate, coperture, scale e spazi comuni interni*	
C6	*Porte blindate e/o doppi vetri*	
C7	*Prossimità dell'abitazione all'insieme dei servizi: trasporti, esercizi commerciali e servizi sociali*	
Elementi di tipo D		
D1	*Presenza di elementi accessori: balconi o terrazzo*	
D2	*Presenza di elementi funzionali: cantina o soffitta*	
D3	*Appartamenti con vetustà inferiore a 30 anni, tranne che si tratti di immobili di pregio edilizio, ancorché non vincolati ai sensi di legge*	
D4	*Presenza di impianto di aria condizionata*	
D5	*Impianto d'allarme funzionante*	
D6	*Giardino privato o spazio aperto esclusivo*	
D7	*Autorimessa o posto auto coperto (esclusivo o in comune)*	
D8	*Appartamenti fatti oggetto, negli ultimi 10 anni, d'intervento edilizio manutentivo per il quale è richiesta in Comune la Comunicazione di inizio attività o altra procedura amministrativa*	
D9	*Immobile rientrante in classe energetica da A a D*	

CALCOLO CANONE CONCORDATO

		Coeff	Sup Tot
Superficie	Appartamento	1	
	Spazi comuni (locazione parziale)		
	Autorimessa	0,5	
	Posto auto	0,25	
	Balconi, terrazze, lastrici	0,25	
	Cantine, soffitte	0,25	
	Superficie scoperta	0,1	
	Totale Superficie		
Canone concordato	Zona		
	N° Elementi		
	€/Mq Min / Max		
	Val Minimo / Massimo		
	Val concordato		

ALLOGGIO AMMOBILIATO: (aumento fino ad un max del 15%) SI ( ) NO ( )
Maggiorazione mobilio applicata : _____%
MAGGIORAZIONE DURATA CONTRATTUALE:

- per durata di 4 anni del 2% ( )
- per durata di 5 anni del 4% ( )
- per durata di 6 anni del 6% ( )

Il Sig./ra _____locatore/delegato della parte locatrice e/o il Sig./ra _____ conduttore/delegato della parte conduttrice 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. 16/01/2017, sulla base di quanto dichiarato dagli stessi, sollevando espressamente l'Organizzazione _____e l'Organizzazione _____ da qualsiasi responsabilità derivante da errori, omissioni o asseverazioni non veritiere ai dati dichiarati nel presente atto.

Il dichiarante Il dichiarante

_____ _____

Tutto ciò premesso

L'Organizzazione_____ in persona di _____
e L'Organizzazione_____ in persona di _____,
firmatarie dell'Accordo territoriale per il Comune di Desio, sulla base degli elementi oggettivi sopra dichiarati, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali,

ATTESTANO

Che i contenuti economici, rientranti nei valori di fascia della zona di appartenenza dell'immobile, e normativi del contratto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale vigente per il
Comune di _____, in vigore dal 03/09/2021

L'Organizzazione proprietari L'Organizzazione inquilini

_____ _____

Da "sicet.cislmbl@pec.it" sicet.cislmbl@pec.it
A agenziaabitare@pec.mb.it
Cc
Data Fri, 30 Jul 2021 10:59:26 +0200
Oggetto Modifica Accordo Locale

Con la presente comunico la mia adesione alla sottoscrizione dell'Accordo con le modifiche proposte dalle Parti sociali approvate anche dall'Assemblea dei Sindaci dell'Ambito di Desio nella seduta del 22 Luglio 2021.

Cordiali saluti

Geom. Giulio Oreggia

Segretario Generale SICET MBL

Â