

Accordo locale per la città di Milano

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.

Testo dell'accordo sottoscritto in data 5 marzo 2019 coordinato con le rettifiche ed integrazioni sottoscritte in data 31 luglio 2019.

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 Milano 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 Milano;
- ^ 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 Milano, 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 Milano, 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 del Comune di Milano 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 organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, partecipanti al tavolo di confronto per il rinnovo della convenzione nazionale o comunque firmatarie dell'Accordo locale;
- ^ che secondo il disposto degli artt. 1, comma 10, 2, comma 7 e 3, comma 4, del D.M. 16 gennaio 2017, i contratti di locazione realizzati in base all'Accordo locale, di cui all'art. 2, comma 4 sono 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, nonché promuovere con incentivi ai locatori i contratti concordati;
- ^ che il presente accordo sostituisce integralmente dalla data odierna quello concluso in data 24/06/2015 che avrà applicazione per i soli contratti stipulati, tacitamente rinnovati o prorogati sotto la sua vigenza.

Tutto ciò premesso, l'anno 2019, il giorno 5 marzo¹, in Milano, nella sede del Comune di Milano in via Larga, 12,

tra

Le Associazioni sindacali territoriali dei conduttori:

SUNIA, con sede in Milano, via della Torre n.15, in persona del Segretario Generale Stefano Chiappelli;

CONIA, con sede in Milano, viale Monza n.137, in persona del Segretario Generale Egidio Rondelli;

UNIAT, con sede in Milano, via Campanini n.7, in persona del Segretario Regionale Matteo Vismara;

e

le Associazioni della proprietà edilizia:

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

U.P.P.I., con sede legale in Milano, Via Pancaldo n. 1, rappresentata dal Presidente Milanese, Antonia Giovanna Negri;

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

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

CONFAPPI, con sede legale in Milano, Via R. di Lauria n.9, rappresentata dal Presidente Provinciale Matteo Rezzonico;

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

CONFABITARE², con sede legale in Milano, via Carducci, n. 1, rappresentata dal Presidente Daniele Giusto;

UNIONCASA², con sede legale in Milano, via Boltraffio, n. 16/B, rappresentata dal Presidente, Flavio Sanvito;

alla presenza

dell'Assessore Gabriele Rabaiotti del Comune di Milano

Milano,

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 24 giugno 2015 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 Milano.

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 Milano.

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:

Integrazioni e modifiche al **punto 4.1.a) Individuazione delle “zone urbane omogenee”** che annulla e sostituisce la versione precedente come da bozza sottoscritta dalle parti il 31/7/2019.

4.1.a)³ 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 12, sono individuate dalla delimitazione specificata nell'allegata cartografia planimetrica, allegato n.1 e sono così identificate:

Zona 1: comprende le microzone denominate A01, A02, A03, A04, B01, B02 – per la sola parte delimitata superiormente dalle vie Elvezia (nn. civici pari e dispari), di Porta Tenaglia (nn. civici pari e dispari, compresi i nn. civici dell'isolato prospiciente p.zza Lega Lombarda), via della Moscova (nn. civici pari e dispari) - (Si precisa che di quest'ultima area non si indica il confine a sud perché in continuità alla Zona 1 alla quale appartiene) e B04; comprende altresì i fabbricati entro l'area delimitata da C.so Italia, Cso di Porta Vigentina e via Beatrice d'Este che ne rimane, però esclusa. Si precisa che di quest'ultima area non si indica il confine a sud perché in continuità alla Zona 1 alla quale appartiene.

Zona 2: comprende le microzone denominate B03, B05, B06, C04; comprende anche i fabbricati entro l'area fra via Pasubio, via Montello, p.zza XXV Aprile, Bastioni di Porta Nuova, via San Marco e via della Moscova; vengono invece esclusi e trasferiti in zona 1, i fabbricati entro l'area compresa tra c.so Italia, c.so Porta Vigentina, e v.le Beatrice d'Este, v.le Bligny, L.go Isabella d'Aragona e via Bocconi;

Zona 3: comprende le microzone denominate B02 per la sola parte delimitata inferiormente dalle vie Elvezia (nn. civici pari e dispari), di Porta Tenaglia (nn. civici pari e dispari, compresi i nn. Civici dell'isolato prospiciente p.zza Lega Lombarda), della Moscova (civici pari e dispari) – e C02, C03, C05, C09, C10, C11 ed i fabbricati entro l'area delimitata da c.so Lodi, via Muratori, v.le Umbria, via Colletta e via Friuli. Sono esclusi e trasferiti in zona 4, i fabbricati entro l'area fra v.le Umbria, via Monte Ortigara, v.le Molise, v.le Puglie e via Tertulliano e l'area compresa tra via Pasubio, via Montello, p.zza XXV Aprile, v.le Crispi, via Solferino, via Castelfidardo, via San Marco e via della Moscova, trasferiti in zona 2;

Zona 4: comprende le microzone denominate C01, C06, C07, C08, C12, D09, D11, D12, D14, D29; comprende altresì l'area compresa fra v.le Umbria, via Monte Ortigara, v.le Molise, v.le Puglie e via Tertulliano; l'area compresa fra via Manzù, via Savinio, via Pizzolpasso, via San Mirocle e via San Venerio (quartiere Santa Giulia); l'area compresa tra via Patroclo, via Pinerolo, via Harar, via Ippodromo e via Tesio, nonché l'area compresa fra via Spadolini, via De Angeli, via Lorenzini, via Brembo, c.so Lodi (parte), via Corrado II il Salico, via Morivione, via Rutilia, via Ripamonti, via Serio, via Vallarsa e via Tagliamento sino a c.so Lodi; è esclusa e trasferita nella zona 5 l'area compresa fra v.le Monza, via P. Crespi, via Giacosa, via F. Morandi, via Padova. Sono esclusi e trasferiti in zona 3 i fabbricati entro l'area compresa c.so Lodi, via Muratori, v.le Umbria, via Colletta e via Friuli

Zona 5: comprende le microzone denominate D10, D13, D15, D23, D28 nonché l'area compresa fra v.le Sarca, via Chiese, via Sesto San Giovanni, via Caldirola, via dell'Innovazione, via Figini, via Venosta (Bicocca) e l'area compresa fra v.le Monza, via P. Crespi, via Giacosa, via F. Morandi, via Padova. Sono esclusi e trasferiti in zona 8, i fabbricati entro l'area compresa fra l.go Gelsomini, l.go Giambellino, via Giambellino, p.zza Tirana, via Inganni e via Lorenteggio (dalla quest'ultima rimane esclusa), entro l'area compresa tra la via Patroclo, la via F. Tesio e la via Harar, trasferita in zona 4 ed entro l'area compresa tra le vie Patroclo, Achille, Piccolomini e Dessiè, trasferita nella zona 12;

Zona 6: comprende le microzone denominate D08, D07, D16, D24, D27; comprende inoltre l'area compresa tra via Longanesi, c.so Lodi, v.le Lucania, v.le Puglia; vengono invece esclusi e trasferiti in zona 8 i fabbricati compresi entro l'area compresa fra via San Giusto, via Novara, via Harar; vengono altresì esclusi e trasferiti in zona 4 i fabbricati compresi fra via Tommei, via Ciceri Visconti, p.le Martini, via Monte Ortigara e v.le Molise e fra via Carabelli, via Caroncini, v.le Puglie e via Tertulliano; è esclusa l'area compresa fra v.le Aretusa, p.le Selinunte, via Mar Jonio, p.le Segesta, via Monreale, p.le Zavattari, v.le Murillo, p.le Brescia, v.le Ranzoni, via Rubens e via Rembrand

Zona 7: comprende le microzone denominate D02, D04, D05, D06, D17, D18, D19, D20, D21, D22, D25; sono esclusi e trasferiti in zona 5 i fabbricati entro l'area compresa fra v.le Sarca, via Chiese, via Sesto San Giovanni, via Caldirola, via dell'Innovazione, via Figini, via Venosta (Bicocca); è altresì esclusa l'area compresa fra via Manzù, via Savinio, via Pizzolpasso, via San Mirocle e via San Venerio (quartiere Santa Giulia) nonché l'area compresa fra via Spadolini, via De Angeli, via Lorenzini, via Brembo, c.so Lodi, via Corrado II il Salico, via Morivione, via Rutilia, via Ripamonti, via Serio, via Vallarsa e via Tagliamento sino a c.so Lodi; sono infine escluse l'area compresa tra via Recoaro, via dei Sanniti, via degli Apuli, via Odazio e via Lorenteggio, trasferita in zona 8 e l'area compresa tra via Longanesi, c.so Lodi, v.le Lucania, v.le Puglia, trasferita in zona 6;

Zona 8: comprende le microzone denominate D01, D26, E01, E02, E03; comprende altresì i fabbricati entro l'area compresa fra via San Giusto, via Novara, via Harar nonché l'area compresa fra l.go Gelsomini, l.go Giambellino, via Giambellino, p.zza Tirana, via Inganni e via Lorenteggio (dalla quest'ultima rimane esclusa); comprende inoltre l'area compresa fra v.le Aretusa, p.le Selinunte, via Mar Jonio, p.le Segesta, via Monreale, p.le Zavattari, v.le Murillo, p.le Brescia, v.le Ranzoni, via Rubens e via Rembrandt;

Zona 9: comprende la microzona denominata D03;

Zona 10: comprende la Zona City Life e Porta Nuova;

Zona 11: comprende la Zona Maggiolina;

Zona 12: comprende l'area Ippodromo-Caprilli, compresa l'area tra le vie Patroclo, Achille, Piccolomini e Dessiè, trasferita dalla zona 5 e ad esclusione dell'area compresa tra via Patroclo, via Pinerolo, via Harar, via Ippodromo e via Tesio trasferita in zona 4.

Si precisa, ai fini della migliore individuazione dei confini delle singole zone, che il riferimento alle Microzone è operato a quelle di cui all'Accordo del 5/07/1999, come da cartografia allegata a detto accordo.

La Zona 10 comprende i fabbricati all'interno dei seguenti confini:
per Porta Nuova: via Don Sturzo via della Liberazione via De Castilla via Confalonieri zona pedonale, via De Castilla, Largo De Benedetti, viale Restelli via Galvani via Melchiorre Gioia, viale della Liberazione, via Joe Colombo, via Don Sturzo;
per City Life; via Gattamelata, via Colleoni, viale Duilio, viale Cassiodoro, via Senofonte, via Spinola, viale Eginardo, via Gattamelata

La Zona 11 comprende i fabbricati all'interno dei seguenti confini: via Arbe, via Pallanza, ferrovia, via Fava, piazza Carbonari, viale Lunigana, via Arbe;

La Zona 12 comprende i fabbricati all'interno dei seguenti confini: via Diomede, via Gavirate, via Stratico, via Rospigliosi, via Piccolomini, via Achille, via Tesio, via Dessiè, via Patroclo, via Ippodromo, via Diomede.

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.

Resta inoltre inteso che laddove vi siano incertezze nell'individuazione dell'appartenenza di un immobile alla relativa zona urbana omogenea, faranno fede la mappa (Allegato 1) e l'elenco vie derivanti da quanto indicato nel testo del presente accordo.

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 autorimessa o posto auto coperto (esclusivo o in comune)

C3 giardino condominiale

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

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

C6 porte blindate e doppi vetri

C7 prossimità dell'abitazione all'insieme dei servizi: stazione metropolitana, rete tranviaria, esercizi commerciali e servizi sociali

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

C9 assenza di fonti specifiche di inquinamento ambientale ed acustico

Ai fini dell'individuazione delle sub-fasce di oscillazione deve verificarsi, per ciascuna di

esse, la seguente composizione degli elementi oggettivi relativi all'immobile, come sopra specificati:

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

- a) se manca uno solo degli elementi di tipo A
- b) se, pur dotati di riscaldamento, esso è realizzato con stufe nei singoli locali, comunque alimentate, 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

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 o immobili di pregio edilizio, ancorché non vincolati ai sensi di legge

D4 affaccio esterno di pregio

D5 giardino privato o spazio aperto esclusivo

D6 posto auto scoperto

D7 presenza di videocitofono

D8 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 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%.

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. 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%

In applicazione dell'art.1, comma 7 secondo periodo, del D.M. 16 gennaio 2017, sono individuati i seguenti elementi oggettivi in presenza dei quali viene apportata una riduzione del canone massimo:

- Classe energetica G: le fasce di oscillazione subiscono una riduzione nei valori minimi e massimi del 1%
- Mancanza di cantina o soffitta: le fasce di oscillazione subiscono una riduzione nei valori minimi e massimi del 3%

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 subfascia di appartenenza.

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

- 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.

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

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

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

Per le locazioni da stipulare in applicazione dell'art. 5, comma 2, della legge 9 dicembre 1998 n. 431 le parti private si avvalgono valersi esclusivamente del "contratto tipo locale" convenuto nel presente Accordo (allegato n. 5), in conformità al modello di contratto di cui all'allegato C del D.M. 16 gennaio 2017

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

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

Indipendentemente dai gravi motivi, è concesso al conduttore/i di recedere dal contratto,

dandone preavviso 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 del Comune di Milano 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 Milano) i canoni sono definiti, all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti dalle fasce di oscillazione per le aree omogenee e le eventuali zone individuate dalla contrattazione territoriale, in base ad appositi "Accordi integrativi e di comparto" fra la proprietà interessata ed almeno una delle Organizzazioni della proprietà edilizia e delle associazioni dei conduttori partecipanti al tavolo di confronto per la Convenzione Nazionale, come previsto dal disposto dell'art. 1, commi 5 e 6, del D.M. 16 gennaio 2017, o comunque firmatarie dell'Accordo locale.

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

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

9. ONERI ACCESSORI

Per tutti i tipi di contratto di cui sopra si applicano i criteri di ripartizione degli oneri accessori di cui all'allegato D del D.M. 16 gennaio 2017 con acconti e verifica del consuntivo da effettuarsi a fine gestione.

10. DEPOSITO CAUZIONALE

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

11. COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE

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

12. ASSISTENZA ED ATTESTAZIONE

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

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

13. CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO INTEGRATIVO

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

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

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

14 RINNOVO ED AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO.

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

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

Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta la richiedente può procedere di propria iniziativa alla convocazione di tutte le organizzazioni firmatarie del presente accordo. In presenza di specifiche e rilevanti esigenze di verifica dei contenuti dell'accordo, da motivare

nella richiesta, ogni organizzazione firmataria dell'accordo, può richiedere al Comune la convocazione delle parti firmatarie anche per introdurre modifiche ed integrazioni.

Nel caso di mancata convocazione da parte del Comune e trascorsi 30 giorni dalla richiesta, l'organizzazione istante può precedere di propria iniziativa alla convocazione.

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

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

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

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

Allegato 1 – Planimetria della città di Milano: 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) con dichiarazione di assistenza

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

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

Allegato 6 – Modello richiesta ed attestazione.

S.U.N.I.A.
f.to Stefano Chiappelli

ASSOEDILIZIA
f.to Achille Lineo Colombo Clerici

U.N.I.A.T.
f.to Matteo Vismara

U.P.P.I.
f.to Antonia Giovanna Negri

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

A.S.P.P.I.
f.to Silvio Scarsi

A.P.P.C.
f.to Tomaso Songini

CONFAPPI
f.to Matteo Rezzonico

FEDERPROPRIETA'
f.to Francesca Pizzagalli

CONFABITARE²
f.to Daniele Giusto

UNIONCASA²
f.to Flavio Sanvito

L'assessore Lavori Pubblici e Casa
f.to Gabriele Rabaiotti

Milano, 5 marzo 2019¹

Testo coordinato redatto a cura dell'Area Gestione ERP.
f.to Il Direttore *Achille Rossi*

¹ L'accordo è stato successivamente integrato e rettificato in data 31.7.2019

² L'associazione sottoscrive l'accordo in data 31.7.2019

³ Il punto 4.1.a) è stato integrato e modificato con la sottoscrizione di specifico accordo in data 31.7.2019