

**Accordo locale per la città metropolitana 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.**

ACCORDO LOCALE 2023

*Testo dell'accordo sottoscritto in data 27 luglio 2023 coordinato con le integrazioni sottoscritte in
data 20 settembre 2023.*

Premesso

_ 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 come indicato dall'art. 7 del D.M.16 gennaio 2017, rilevato che le mutate condizioni del mercato immobiliare, la modifica delle esigenze abitative della città di Milano, nonché la sua composizione demografica, richiedono un aggiornamento del precedente accordo territoriale,

_ 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 di un nuovo Accordo locale da applicarsi, alle condizioni nel seguito meglio precisate, agli immobili siti nel Comune di Milano, con l'obiettivo di creare un modello uniforme applicabile all'interno di tutti i comuni dell'area metropolitana milanese;

_ che, con l'obiettivo di affrontare la sensibile richiesta di abitazioni a canone inferiori al valore di mercato attraverso più efficaci misure di intervento organiche e coordinate, la Città Metropolitana, in accordo con il Comune di Milano, ha ritenuto di promuovere un tavolo di confronto invitando a partecipare anche i Comuni metropolitani di prima fascia ad Alta Tensione Abitativa in base alla delibera CIPE 87/2003;

_ che, per i motivi sopra ricordati, tale tavolo di confronto si è svolto, in più sedute, presso la sede della Città Metropolitana, che ne ha condiviso gli obiettivi, promuovendo il dialogo tra le parti;

_ 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 di riferimento, 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 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 della fascia di oscillazione dei canoni di locazione, riferiti a ciascuna zona urbana omogenea, previsti dall'Accordo locale, devono altresì costituire, 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 di riferimento, 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, e tutti quelli indicati nel disposto dell'art. 1 commi 5 e 6, del D.M. 16 gennaio 2017, devono essere definiti all'interno dei valori minimi e massimi, 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 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, i Comuni hanno 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 dei Comuni stessi deliberare, anche per gli effetti dell'art. 11, comma 5, della legge 9 dicembre 1998 n. 431, risorse finanziarie aggiuntive, ricavate dal proprio bilancio o da ulteriori risorse disponibili a tale scopo, 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;

Premesso altresì

_ che nel corso del tempo sono stati stipulati separati accordi per il Comune di Milano e per i Comuni ad Alta tensione abitativa della Città Metropolitana, in attuazione delle previsioni della legge 431/98, art. 3, comma 2;

_ che per i predetti accordi permane la validità per l'intero periodo della loro vigenza e che, successivamente, sarà facoltà di ogni singolo Comune -tra quelli sopra citati- promuovere verso le organizzazioni deputate alla sua sottoscrizione, l'adozione del presente schema di accordo, salvo che per l'individuazione dei valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione del canone di locazione, riferiti a ciascuna zona urbana omogenea ed a eventuali puntuali modifiche derivanti da esigenze specifiche legate alle caratteristiche peculiari degli ambiti di riferimento specifici di ogni singolo Comune;

_ che, invece, per il Comune di Milano, per i motivi sopra esposti, il presente accordo, da ritenersi l'unico applicabile, sostituisce integralmente dalla data odierna, quello concluso in data 5/3/2019 e che quest'ultimo avrà applicazione per i soli contratti stipulati, tacitamente rinnovati o prorogati sotto la sua vigenza;

_ che i firmatari del presente Accordo riconoscono l'importanza del ricorso alla tipologia contrattuale per la locazione canone concordato di cui alla legge 431/98, anche con riferimento all'area metropolitana milanese ad alta tensione abitativa e che, a fronte delle agevolazioni assunte dai Comuni, oltre a quelle di legge, intendono assicurare a loro volta il massimo impegno per consentire la più elevata diffusione delle tipologie contrattuali di cui al presente accordo;

_ che per dare concretezza al perseguimento dell'obiettivo di cui sopra, oltre a curare la promozione dello strumento contrattuale in questione, si impegnano alla verifica della sua corretta applicazione, anche al fine della piena effettività dei benefici fiscali agli utilizzatori dello stesso;

_ che tenuto conto dell'esperienza sinora maturata nei periodi di vigenza degli accordi locali, con il presente accordo, si ritiene di fornire alle parti contrattuali uno strumento maggiormente chiaro ed efficiente, quanto efficace e omogeneo, in accordo con le previsioni di legge;

_ che, nel contempo, si ritiene utile costituire un Osservatorio permanente tra gli Enti Locali, le organizzazioni maggiormente rappresentative dei conduttori e della proprietà edilizia, per la verifica quantitativa e qualitativa delle aspettative in merito alla sua applicazione e alla sottoscrizione dei contratti a canone concordato nell'area metropolitana milanese, con l'obiettivo di fornire al Comune di Milano e ai Comuni dell'area metropolitana ad alta tensione abitativa, un utile strumento informativo al fine di adottare tutte le misure più appropriate in modo coordinato;

_ che tale Osservatorio potrà riunirsi e, sulla base dei dati raccolti con il contributo di tutti i partecipanti nel corso di un anno solare dalla data di sottoscrizione del presente Accordo, potrà sollecitare la convocazione delle parti al fine di apportare eventuali variazioni al presente accordo.

Tutto ciò premesso, l'anno 2023, il giorno 27 luglio, in Milano, presso la sede della Città Metropolitana (Sala Arazzi) in via Vivaio 1

tra

Le Associazioni sindacali territoriali dei conduttori:

SUNIA Milano

UNIAT

CONIA Milano e provincia

e

le Associazioni della proprietà edilizia:

ASSOEDILIZIA aderente a CONFEDILIZIA

UPPI

ASPPI MILANO

APPC

CONFAPPI Milano

alla presenza di:

- della Città Metropolitana di Milano;
- Pierfrancesco Maran, Assessore Casa e Piano Quartieri del Comune di Milano;
- del Comune di
- del Comune di
- del Comune di

si conviene e si stipula quanto segue

1.- PREMESSE – Le premesse sono parte integrante del presente accordo.

2.- NOVAZIONE ACCORDO PRECEDENTE – Il presente Accordo, per il Comune di Milano, sostituisce integralmente, dalla data del suo deposito in Comune ed in Regione, quello concluso il 5/3/2019 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.

Sarà facoltà di ogni singolo Comune -tra quelli ad alta tensione abitativa collocati nella prima fascia dell'area metropolitana - promuovere verso le organizzazioni deputate alla sua sottoscrizione, l'adozione del presente schema di accordo con le condizioni in premessa indicate.

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. Per i Comuni metropolitani di cui sopra l'adozione o meno di tali criteri e modalità si demanda alle singole contrattazioni locali.

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:

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 5 sono individuate dalla delimitazione specificata nell'allegata cartografia planimetrica (Allegato n.1) e sono così identificate:

Zona 1: l'area indicata in colore giallo nella mappa (allegato 1)

Zona 2: l'area indicata in colore magenta nella mappa (allegato 1)

Zona 3: l'area indicata in colore viola nella mappa (allegato 1)

Zona 4: l'area indicata in colore azzurro nella mappa (allegato 1)

Zona 5: l'area indicata in colore verde nella mappa (allegato 1)

Resta inteso che, ove singoli edifici vengano eventualmente 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 annuo espresso in €/mq, indicati per ognuna delle zone nell'allegata tabella (Allegato 2), definito in base a quanto riportato all'art. 1, comma 3 del D.M. 16/1/2017.

Per la definizione del canone effettivo di cui all'art. 1, comma 4 del D.M. 16/1/2017, collocato tra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione, le parti contrattuali, assistite - a loro richiesta - dalle rispettive organizzazioni, tengono conto anche dei seguenti elementi oggettivi dello specifico immobile sotto riportati:

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;

A3 impianti tecnologici, di esalazione e scarico conformi alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti alla data di stipula del contratto;

A4 riscaldamento centralizzato o autonomo.

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.

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 / doppi vetri;

C7 prossimità dell'abitazione all'insieme dei servizi: distanza < 500 m da stazione metropolitana, trasporto pubblico (autobus, tram);

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, pur in presenza di tutti gli elementi del tipo B;

sub - fascia 2 - Gli immobili sono collocati in questa sub-fascia:

a) se hanno tutti gli elementi di tipo A e almeno un elemento 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 un elemento 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 locata al conduttore;

D3 appartamenti con vetustà inferiore a 30 anni o immobili di pregio edilizio, ancorché non vincolati ai sensi di legge;

D4 presenza di domotica per la gestione degli elettrodomestici / impianti di climatizzazione;

D5 giardino privato o spazio aperto esclusivo;

D6 posto auto scoperto locato al conduttore;

D7 presenza di videocitofono;

D8 terrazza di superficie superiore a 20 mq;

D9 classe energetica A B C D;

D10 appartamenti fatti oggetto negli ultimi 5 anni di intervento edilizio manutentivo per il quale è stato richiesto al Comune titolo abilitativo o esperita altra procedura amministrativa.

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) Correttivi ai valori di riferimento minimo e massimo del canone 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 annuo espresso in €/mq una volta individuati i valori di riferimento, in base agli elementi di cui al punto precedente, ove ricorrano una o più delle seguenti condizioni, i valori minimi e massimi delle fasce sono aumentati come segue:

Alloggio ammobiliato – Quando l'alloggio sia completamente arredato, con mobilio efficiente ed elettrodomestici funzionanti, il valore del canone potrà aumentare fino ad un massimo del 15%.

Alloggio semi ammobiliato – Quando l'alloggio sia arredato parzialmente, con mobilio cucina ed elettrodomestici funzionanti, e zona giorno, il valore del canone potrà aumentare fino ad un massimo del 8%.

Superficie alloggio – La superficie cui applicare il canone di locazione unitario come sopra definito è quella prevista dal DPR 138/98, ovvero quella catastale. Per immobili con superficie compresa tra 28 e 50 mq si potrà applicare una maggiorazione del 10% alla superficie catastale.

Una misurazione della superficie 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 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 2%.

Tutte le variazioni predette sono tra loro cumulabili.

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

Individuati gli elementi oggettivi dell'immobile da locare e determinato il prezzo della locazione relativo alla zona urbana omogenea in cui è ubicato l'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, comunque non superiore al valore massimo della fascia di appartenenza.

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 dei valori minimi e massimi della fascia della zona urbana omogenea in cui è ubicato l'immobile.

Detto 'importo potrà, sull'accordo delle parti, essere inferiore al minimo della sub fascia alla quale appartiene l'immobile, ma non superiore al limite massimo della medesima sub fascia.

Le parti contrattuali con l'assistenza di almeno una organizzazione della proprietà edilizia e di uno dei sindacati conduttori possono convenire un canone inferiore a quello minimo della zona di riferimento.

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 integrato con le dichiarazioni del trattamento dati, sulle prestazioni energetiche e l'eventuale dichiarazione di opzione per la cedolare secca.

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 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, integrato con le dichiarazioni del trattamento dati, sulle prestazioni energetiche e l'eventuale dichiarazione di opzione per la cedolare secca, ove consentita dalla legge.

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, unione civile, convivenza 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, solo per chi non è residente a Milano
- 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) quando un'associazione senza fini di lucro, dia in locazione un appartamento per accogliere temporaneamente profughi, migranti, rifugiati politici, richiedenti asilo e soggetti più in generale interessati da "crisi umanitarie" così come definito dall'OHCHR.

e) 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, e 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, integrato con le dichiarazioni del trattamento dati, sulle prestazioni energetiche e l'eventuale dichiarazione di opzione per la cedolare secca.

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

7.1 - 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 oggetto di locazione, alla superficie totale delle singole camere locate e/o della porzione di immobile locata, andrà sommata la superficie delle parti comuni in relazione al numero delle camere e/o delle porzioni di immobile locate.

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, salvo quanto stabilito dal successivo punto 7.2, 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.

7.2 - In alternativa alle modalità di determinazione del canone di cui al precedente punto ed in presenza di appartamenti che offrono camere con le seguenti caratteristiche:

- vano arredato e finestrato di superficie pari ad almeno 12 mq in appartamento completamente arredato;
- la presenza nell'appartamento di almeno un locale destinato ai servizi igienici o la presenza di due servizi igienici nel caso di locazione di oltre tre stanze;
- presenza nell'appartamento di almeno un locale cucina finestrato di ampiezza minima pari a 9 mq o, se minore, presenza di un ulteriore locale destinato soggiorno, con diritto di utilizzare gli spazi comuni;

sarà possibile per le zone urbane omogenee sotto indicate, locare, stipulando apposito contratto, la singola stanza ad un canone mensile forfettario massimo, determinato come segue:

- zona 2: € 600
- zona 3: € 500
- zona 4: € 450
- zona 5: € 400

Per la locazione di camere e/o della locazione parziale si dovranno utilizzare gli stessi contratti allegati al DM 16.1.17 a seconda della tipologia di locazione.

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 100 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 zone omogenee 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 massimi previsti dal presente Accordo locale. Tali accordi integrativi prevedono di norma speciali condizioni più vantaggiose per il conduttore, per far fronte ad esigenze di particolari categorie di conduttori, nonché la possibilità di modificare ed integrare il tipo di contratto, fermo restando il limite massimo relativo alla fascia di classificazione dell'immobile all'interno della zona omogenea di riferimento, così come previsto dal presente Accordo Locale.

Tali Accordi integrativi potranno inoltre essere promossi nell'ambito delle convenzioni per la realizzazione di specifici piani urbanistici attuativi al fine poter destinare quote di unità immobiliari in locazione al canale concordato di cui al presente Accordo.

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 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 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.

Al presente Accordo possono aderire le Associazioni maggiormente rappresentative a livello locale previo benessere delle associazioni firmatarie.

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

Allegato 1 – Mappa canone concordato Accordo locale 2023. Suddivisione del territorio in zone urbane omogenee con definizione dei relativi perimetri;

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 D.M. 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 D.M. 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 D.M. 16.1.17) con dichiarazione di assistenza;

Allegato 6 – Modello richiesta ed attestazione.

Le Associazioni sindacali territoriali dei conduttori:

SUNIA Milano
f.to Carmelo Benenti - Segretario generale

f.to Milena Pollara – Resp. Settore Pubblico

UNIAT
f.to Ciro Capuano – Segretario generale

CONIA Milano e provincia
f.to Rondelli Egidio – Segretario generale

f.to Maramotti Tiziano – Vice Segretario

le Associazioni della proprietà edilizia:

ASSOEDILIZIA
f.to Cesare Rosselli – Segretario generale

UPPI
f.to Pier Filippo Giuggioli - Presidente
f.to Filippo Pellegrino, per delega

ASPPI Milano
f.to Silvio Scarsi - Presidente

APPC
f.to Tomaso Songini
f.to Arnaldo Cogni

CONFAPPI Milano
f.to Matteo Rezzonico - Presidente
f.to Flavio Chiodini, per delega

Milano, 27 luglio 2023¹

¹ L'accordo è stato successivamente integrato e sottoscritto in data 20 settembre 2023.