

Accordo locale per la città di Garbagnate M.se
ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 9 dicembre 1998 n. 431 e del D.M. 5 marzo 1999

Premesso

che in data 5 marzo 1999 il Ministro dei lavori pubblici, di concerto con il Ministro delle finanze, ha emanato il decreto di cui all'art. 4, comma 2, legge 9 dicembre 1998 n. 431, contenente i criteri generali per la definizione dei canoni di locazione da determinare nell'ambito degli Accordi locali previsti dall'art. 2, comma 3, l. cit.;
che, ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 9 dicembre 1998 n. 431, il Comune di Garbagnate M.se ha convocato le Associazioni sindacali dei conduttori e della proprietà edilizia maggiormente rappresentative, allo scopo di promuovere la definizione dell'Accordo locale da applicarsi nel territorio della città di Garbagnate M.se;
che l'Accordo locale, secondo il disposto dell'art. 1 commi 1, 2 e 3 del D.M. 5 marzo 1999 — acquisite le informazioni concernenti la delimitazione delle microzone censuarie ai sensi del DPR 138/98 e individuate le zone urbane omogenee in cui suddividere il territorio del Comune - deve stabilire, per ciascuna di dette zone urbane omogenee, fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali le parti contrattuali private, assistite — a loro richiesta — dalle rispettive organizzazioni sindacali, tenendo conto degli elementi previsti al successivo comma 4 della norma citata, devono concordare il canone effettivo di locazione per l'unità immobiliare oggetto del contratto;

che i valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione del canone di locazione, riferiti a ciascuna zona urbana omogenea, previsti dall'Accordo locale, devono altresì costituire, nell'ambito del territorio del Comune di Garbagnate M.se, secondo il disposto degli artt. 2 e 3 del D.M. 5 marzo 1999, 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;

che i canoni di locazione per gli immobili situati nel territorio del Comune di Garbagnate M.se 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. 5 marzo 1999, 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, assistite - a loro richiesta — dall'associazione di rappresentanza prescelta fra quelle firmatarie dell'Accordo locale, e le organizzazioni sindacali dei conduttori, rappresentative dell'inquilinato, in ogni caso firmatarie dell'Accordo locale;

che secondo il disposto degli artt. 1, 2 e 3, ultimi commi, del D.M. 5 marzo 1999, i contratti di locazione realizzati in base all'Accordo locale, anche per la conformità del contratto ai fini dell'applicazione delle norme di agevolazione fiscale (ove prevista) di cui all'art. 2, comma 4, e all'art. 8, comma 1, della legge 9 dicembre 1998 n. 431, devono essere stipulati esclusivamente utilizzando i contratti tipo stabiliti dallo stesso Accordo locale;

che ai sensi dell'art. 2, comma 4, della legge 9 dicembre 1998 n. 431, per promuovere la realizzazione dell'Accordo locale, il Comune ha facoltà di deliberare aliquote dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) 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.

Tutto ciò premesso, l'anno 1999, il giorno 13 luglio, in Garbagnate M.se, nella sede del Comune

tra

Le Associazioni sindacali territoriali dei conduttori:

SUNIA rappresentata da Domenico Codispoti e Maurizio Crippa;

SICET rappresentata da; Renato Lindo

UNIAT rappresentata da Antonino Cro

CONIA rappresentata Egidio Rondelli

e

le Associazioni della proprietà edilizia:

ASSOEDILIZIA, aderente alla CONFEDILIZIA, rappresentata dal Presidente Avv. ACHILLE LINEO COLOMBO CLERICI; vistato dall'Avv. Domenico CIGNA, salvo approvazione dell'Avv. Achille LINEO COLOMBO CLERICI

CONFAPPI rappresentata dall'Avv. Matteo REZZONICO

UNION CASA rappresentata da Maria ARENA

alla presenza

del Sindaco del Comune di Garbagnate M.se, Mauro Pioli

si conviene e si stipula quanto segue

PREMESSE — Le premesse sono parte integrante del presente Accordo.

AMBITO DI APPLICAZIONE — I criteri e le modalità per la determinazione del canone di locazione e il contratto tipo stabiliti dal presente Accordo, per ciascuno dei regimi pattizi previsti dalla legge 9 dicembre 1998 n. 431, art. 2 comma 4 e art. 5 si applicano esclusivamente agli immobili locati ad uso abitativo situati nel territorio del Comune di Garbagnate M.se.

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

Alla predetta scadenza e fino alla stipula di un nuovo Accordo o, in caso di mancata stipula, fino all'emanazione del decreto sostitutivo previsto dall'art. 4, comma 3, l. cit., continuerà ad applicarsi il presente Accordo.

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

4. CONTRATTI DI LOCAZIONE AI SENSI DELL'ART. 2, COMMA 3, LEGGE 9 DICEMBRE 1998 n. 431 — Le parti private potranno 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 del canone di locazione SITUATI NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI GARBAGNATE M.SE, IN CONFORMITÀ ai criteri previsti all'art. 1 del D.M. 5 marzo 1999

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"

il territorio del Comune di Garbagnate M.se viene suddiviso nelle seguenti zone omogenee (vedi particolari in allegato 1):

Zona A Garbagnate Centro

Zona B Bariana/S. Maria Rossa

Confini: intendendosi per Bariana la zona a ovest della SS Varesina e a nord del canale Villoresi, per S. Maria Rossa la zona a sud del canale Villoresi.

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

Nell'ambito di ogni micro zona viene definita la banda di oscillazione, rappresentata da 3 fasce, espressa in L/mq annuo e suddivisa in un valore minimo e massimo

I valori di riferimento minimo/massimo dei canoni di locazione per ogni zona omogenea sono quelli previsti al punto 4.1.c) e saranno tenuti in considerazione dalle parti nella determinazione del canone di locazione valutando i seguenti elementi essenziali di tipo A, B, C e D:

Elementi essenziali tipo A

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

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 essenziali tipo B

cucina abitabile con almeno una finestra;

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

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

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

riscaldamento centralizzato o autonomo;

Elementi essenziali tipo C

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;

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

giardino condominiale;

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

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

porte blindate e doppi vetri;

prossimità dell'abitazione a servizi pubblici (mezzi, sociali e commerciali);

Ai fini dell'individuazione delle fasce di oscillazione deve verificarsi, per ciascuna di esse, la seguente composizione degli elementi oggettivi relativi all'immobile, come sopra specificati:

fascia 1 - Gli immobili sono collocati in questa fascia: a) se manca uno solo degli elementi di tipo A o comunque se di tipologia catastale A/5; 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.

fascia 2 - Gli immobili sono collocati in questa 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 fascia 2, e meno di tre elementi di tipo C .

fascia 3 - Gli immobili sono collocati in questa fascia se hanno tutti gli elementi di tipo A, almeno tre elementi di tipo B e tre elementi di tipo C ed in ogni caso non possono essere collocati in questa fascia gli immobili se di tipologia catastale A/3 (di classe 1, 2, 3), A/4 e A/6.

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

Elementi essenziali tipo D (prossimità a valore massimo di fascia)

presenza di elementi accessori: balconi o terrazzo;

presenza di elementi funzionali: cantina o soffitta;

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

assenza di fonti specifiche di inquinamento ambientale ed acustico;

affaccio esterno di pregio;

giardino privato o spazio aperto esclusivo;

posto auto scoperto;

appartamenti fatti oggetto, negli ultimi 10 anni, d'intervento edilizio manutentivo per il quale è richiesta la dichiarazione in Comune di inizio attività (D.I.A.);

terrazza di superficie superiore a 20 mq.

La presenza di almeno 5 degli elementi sopra specificati comporta la possibilità di applicare il valore massimo di fascia.

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 banda di oscillazione e per le relative fasce i seguenti valori minimi e massimi dei canoni di locazione espressi in Lit./mq. annuo:

Zona A Garbagnate Centro	Minimo	Massimo
Fascia 1	56.000	70.000
Fascia 2	71.000	90.000
Fascia 3	91.000	100.000
Zona B Bariana/S. Maria Rossa		
Fascia 1	50.000	65.000
Fascia 2	66.000	80.000
Fascia 3	81.000	85.000

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

Individuata la banda di oscillazione relativa alla zona urbana omogenea in cui è ubicato l'immobile e stabilita la 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. 5 marzo 1999.

Alloggio ammobiliato

Quando l'alloggio sia completamente arredato, con mobili efficienti ed elettrodomestici funzionanti, i valori delle fasce potranno aumentare fino ad un massimo:

del 15% se la superficie dell'alloggio è pari od inferiore a mq. 55;

del 10% negli altri casi.

Il canone di locazione determinato con l'applicazione degli elementi di valutazione sopraindicati potrà aumentare fino ad un massimo del 15%

Superficie alloggio

La superficie cui applicare il canone di locazione unitario come sopra definito è quella prevista dal DPR 138/98. Qualora la superficie dell'abitazione — intesa come somma delle superfici dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili - sia inferiore a 55 mq., si potrà applicare a detta superficie una maggiorazione del 10%, fino al limite di 55 mq..

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.

4.2 CONTRATTO TIPO per LE LOCAZIONI AI SENSI DELL'ART. 2, COMMA 3, LEGGE 9 DICEMBRE 1998 n. 431

Per le locazioni da stipulare in applicazione dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998 n.431 le parti private potranno valersi esclusivamente del "Contratto tipo locale" convenuto nel presente Accordo (allegato n. 2), in conformità al modello di contratto di cui all'allegato A, del D.M. 5 marzo 1999.

Allo scopo di prevenire l'insorgenza di contenziosi, od eventualmente favorirne il superamento, circa la corretta interpretazione e applicazione del presente Accordo, le Organizzazioni di categoria, firmatarie dell'Accordo stesso, s'impegnano a promuovere presso i propri associati e a sviluppare, se richiesto dalle parti contraenti, la fase di contrattazione preventiva per la stipula dei contratti di locazione.

Ognuna delle parti potrà attivare una procedura di accertamento contrattuale della conformità del canone all'Accordo locale, valendosi delle rispettive Associazioni, anche nel corso della locazione. Per consentire detta procedura di accertamento è specificamente prevista nel contratto tipo locale, di cui all'allegato n. 2 del presente Accordo, la seguente clausola:

"Ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo territoriale più sopra citato, anche a riguardo del canone, una Commissione di conciliazione stragiudiziale formata, quanto a due componenti — scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo di cui trattasi — sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore e, a quanto a un terzo — che svolgerà eventualmente funzioni di presidente -, sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati ove gli stessi, di comune accordo, ritengano di nominarlo. In caso di variazione in più o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire una Commissione Stragiudiziale di Conciliazione composta nei modi sopra indicati, la quale determinerà, nel termine perentorio di novanta giorni, il nuovo canone a valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga biennale, o fino a nuova variazione."

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. 5 marzo 1999

Il canone di locazione nei contratti stipulati ai sensi dell'art. 5, comma 1, 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.

5.2 CONTRATTO TIPO per LE LOCAZIONI AI SENSI DELL'ART. 5, COMMA 1, LEGGE 9 DICEMBRE 1998 n. 431

Per le locazioni da stipulare in applicazione dell'art. 5, comma 1, della legge 9 dicembre n.431 le parti private potranno valersi esclusivamente del "Contratto tipo locale" convenuto nel presente Accordo (allegato n. 3), in conformità al modello di contratto di cui all'allegato B, del D.M. 5 marzo 1999.

Per la durata del contratto di locazione vale quanto previsto all'art. 2, comma 1 del D.M. 5 marzo 1999.

Ai fini della qualificazione della esigenza del locatore e del conduttore che giustifica la transitorietà del contratto, come previsto dalla clausola n. 1 e dalla clausola n. 3 del contratto-tipo, sono individuate le seguenti condizioni :

quando il locatore abbia necessità di adibire l'immobile ad abitazione propria, dei figli, dei genitori o di parenti fino al 2° grado per motivi di :

- separazione o divorzio;
- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- matrimonio dei figli;
- rientro dall'estero o da altra città italiana del locatore;
- vicinanza momentanea a congiunti con necessità di assistenza.

e/o

quando il conduttore ha necessità di abitare l'immobile per motivi di :

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- separazione o divorzio;
- assegnazione di alloggio di edilizia residenziale pubblica o acquisto di abitazione in cooperativa o presso privati entro 18 mesi;
- vicinanza momentanea a congiunti con necessità di assistenza.

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. 5 marzo 1999

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 n.431 le parti private potranno valersi esclusivamente del "contratto tipo locale" convenuto nel presente Accordo (allegato n. 4), in conformità al modello di contratto di cui all'allegato C, del D.M. 5 marzo 1999.

Per la durata del contratto di locazione vale quanto previsto all'art. 3, comma 2 del D.M. 5 marzo 1999.

Nel "contratto-tipo locale" (allegato 4) dovranno essere previste le seguenti integrazioni :

"In caso di recesso da parte di uno o più conduttori firmatari, in presenza di almeno uno degli iniziali conduttori, è ammesso il subentro di altra persona nel rapporto di locazione. Il subentro dovrà essere comunicato per iscritto dal/i conduttore/i iniziali e dal conduttore subentrante, al locatore, che dovrà darne approvazione scritta."

"indipendentemente dai gravi motivi, e' concesso al conduttore/i di recedere dal contratto, dandone preavviso al locatore di due mesi, quando si verifichi prima della scadenza contrattuale l'interruzione degli studi".

"In caso di cessazione dell'iscrizione universitaria il contratto di locazione si risolverà, previa comunicazione scritta del locatore, a mezzo di lettera raccomandata, con preavviso di almeno tre mesi."

ACCORDI INTEGRATIVI E PER COMPARTI IMMOBILIARI — Per la stipula dei contratti di locazione degli immobili situati nel territorio del Comune di Garbagnate M.se 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. 5 marzo 1999, fra le stesse proprietà, assistite - a loro richiesta — dall'associazione di rappresentanza prescelta fra quelle firmatarie dell'Accordo locale, e le organizzazioni sindacali dei conduttori, rappresentative dell'inquilinato, in ogni caso firmatarie dell'Accordo locale, devono essere definiti "accordi integrativi e di comparto".

Gli accordi integrativi e di comparto stabiliranno i canoni di locazione nei limiti previsti dal presente Accordo locale.

8. COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE — Su iniziativa delle parti contraenti, tramite le rispettive Organizzazioni di categoria, si procederà alla costituzione di un'apposita commissione di conciliazione. La commissione di conciliazione opererà con le modalità di seguito indicate.

a) La domanda di conciliazione

Il procedimento di conciliazione può essere attivato su richiesta di una delle parti, anche attraverso la propria Associazione.

L'istanza, su apposito modulo, deve contenere le generalità delle parti, l'oggetto della controversia, una sommaria descrizione delle ragioni addotte, le domande della parte e la copia del contratto di locazione in corso ed ogni altro eventuale documento ritenuto utile, nonché l'indicazione dell'Associazione di cui intende avvalersi per l'assistenza nel tentativo di conciliazione e la quale, per lo scopo, dovrà nominare un proprio rappresentante come componente la Commissione di Conciliazione.

L'istanza viene depositata presso la segreteria della Commissione.

b) La segreteria

Presso le Associazioni interessate è istituita una segreteria per il coordinamento dello svolgimento del procedimento.

La segreteria si occupa della comunicazione alle parti, e alle Associazioni designate per la nomina dei conciliatori, della convocazione della Commissione di Conciliazione.

La segreteria provvede a rimettere copia dei verbali di conciliazione alle parti interessate al procedimento.

c) Procedura di conciliazione

A seguito dell'istanza di conciliazione presentata dalla parte, la segreteria notifica all'altra l'inizio della procedura. Quest'ultima deve far conoscere entro 20 giorni dal ricevimento

della comunicazione la propria disponibilità ad accettare il tentativo di conciliazione e l'Associazione di cui intende valersi per l'assistenza nel tentativo di conciliazione.

La prima riunione della Commissione di Conciliazione è convocata dalla segreteria entro i 20 giorni successivi.

La Commissione si riunisce il giorno stabilito alla presenza delle parti, esamina il contenzioso, del caso aggiornando la seduta per l'esame di eventuali perizie o per le conclusioni.

Se il tentativo di conciliazione riesce, viene redatto un verbale di conciliazione sottoscritto dalle parti. Del verbale è fornita copia alle parti a cura della segreteria della Commissione.

Gli eventuali oneri fiscali per la registrazione, ove prevista dalla legge, del verbale di conciliazione sono a carico di ciascuna delle parti in eguale misura.

9. VERIFICA DELL'APPLICAZIONE DELL'ACCORDO — Le parti firmatarie del presente Accordo si riuniranno fra 12 mesi per verificare congiuntamente l'applicazione e l'impatto dell'accordo

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

Allegato 1: Planimetria della città di Garbagnate M.se - Suddivisione del territorio in zone urbane omogenee;

Allegato 2: Contratto tipo locale, ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998 n. 431;

Allegato 3: Contratto tipo locale, ai sensi dell'art. 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998 n. 431;

Allegato 4: Contratto tipo locale, ai sensi dell'art. 5, comma 2, della legge 9 dicembre 1998 n. 431.

Letto, confermato e sottoscritto

Per Associazioni della Proprietà

ASSOEDILIZIA

Aderente alla CONFEDILIZIA Avv. Achille Lineo Colombo Clerici

siglato dall' Avv. Domenico Cigna, salvo approvazione dell'avv. Achille LINEO COLOMBO CLERICI

CONFAPPI Avv. Matteo Rezzonico

UNION CASA Maria Arena

Per i Sindacati degli Inquilini

SUNIA Domenico Codisposti e Maurizio Crippa

SICET Renato Lindo

UNIAT Antonino Cro

CONIA Egidio Rondelli

Per il Comune di Garbagnate M.se

Il Sindaco Mauro PIOLI

Garbagnate M.se, 13.07.1999

Protocollo d'intesa

Premesso

che in data 13 luglio 1999 è stato sottoscritto dalle Associazioni sindacali dei conduttori e della proprietà edilizia maggiormente rappresentative l'Accordo locale per la città di Garbagnate Milanese ai sensi dell'art. 2 comma 3, della legge 9 dicembre 1998 n. 431 e del D.M. 5 marzo '99;

che per la piena attuazione della riforma delle locazioni e dello stesso Accordo locale è ritenuto necessario dalle parti firmatarie del presente protocollo sviluppare un'azione organica sul mercato delle locazioni, sia rispetto al monitoraggio dei prezzi, dell'offerta, e della domanda.

che è facoltà del Comune deliberare, anche per gli effetti dell'art. 11, comma 5, della legge 9 dicembre 1998 n. 431, risorse finanziarie aggiuntive, ricavate dal proprio bilancio, per l'erogazione dei contributi integrativi ai conduttori per il pagamento del canone di locazione, come previsto al comma 4 della norma citata;

che ai sensi dell'art. 2, comma 4, della legge 9 dicembre 1998 n. 431 per promuovere sul mercato dell'affitto privato la più larga diffusione del regime pattizio c.d. "convenzionato", il Comune ha facoltà di deliberare aliquote dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) più favorevoli per i proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale immobili alle condizioni definite dall'Accordo locale;

l'anno 1999, il giorno 20 Luglio, in Garbagnate Milanese, nella sede del Comune

tra

le Associazioni sindacali territoriali dei conduttori

SUNIA rappresentato da Domenico Codispoti e Maurizio Crippa

SICET rappresentato da Renato Lindo

UNIAT rappresentato da Antonino Cro

CONIA rappresentato da Eliana Pilo

e

Il Comune di Garbagnate Milanese, rappresentato dal Sindaco Pioli Pier Mauro

Si conviene quanto segue

Istituzione dell'osservatorio locale della condizione abitativa

Presso l'assessorato competente del Comune di Garbagnate Milanese verrà istituito un Osservatorio locale della condizione abitativa il cui Comitato di indirizzo e controllo dovrà essere composto dalle Organizzazioni sindacali degli inquilini e della proprietà.

L'attività dell'Osservatorio dovrà essere finalizzata alla realizzazione delle seguenti funzioni :

raccolta e tenuta degli Accordi locali, per renderne possibile la conoscenza a tutti i cittadini interessati;
banca dati sul sistema abitativo: flussi d'offerta e domanda di abitazioni, ricognizione e organizzazione delle conoscenze sulla condizione abitativa nel territorio;
banca dati e monitoraggio dei prezzi, sia rispetto ai comparti d'offerta a prezzo "contrattato o convenzionato" che ai settori d'offerta a prezzo "libero";
raccolta dati e analisi della condizione economico - sociale e dell'incidenza canone/reddito delle famiglie in affitto allo scopo di garantire il necessario supporto informativo per la scelta delle modalità di intervento più efficaci del Fondo Sociale;

Misure a sostegno del regime locatizio "convenzionato" — riduzione aliquota ICI

L'amministrazione comunale in fase di rimodulazione delle aliquote ICI per l'anno 2000 valuterà l'opportunità di avvalersi della facoltà che gli viene attribuita dalla legge, in modo da favorire - fermo restando l'equilibrio di bilancio - i soggetti che determineranno canoni di affitto ai sensi dell'art. 2, comma 3 della legge 9 dicembre 1998 n. 431 e del D.M. 5 marzo 1999 e contestualmente la rimodulazione dovrà limitare il fenomeno delle case sfitte.

Locazione ai sensi dell'art. 1 comma 3, legge 431/98

3.1 Utilizzo del regime locatizio transitorio, ai sensi dell'art. 1, comma 3, legge 431/98

Per la locazione ai sensi dell'art. 1, comma 3, legge 431/98 e la sublocazione a soggetti che, in pendenza della procedura di assegnazione di un alloggio pubblico, hanno temporaneamente bisogno di una sistemazione abitativa, dovrà essere utilizzato il contratto tipo che verrà successivamente predisposto fra le stesse parti firmatarie del presente protocollo.

Il canone dovuto dal sub-conduttore non dovrà superare l'importo del canone di locazione previsto nell'Accordo locale per i contratti di cui all'art. 2 comma 3, legge 431/98, fatta salva la contribuzione del Fondo Sociale per i sub-conduttori in possesso dei requisiti prestabiliti.

3.2 Attuazione del regime locatizio transitorio, ai sensi dell'art. 1, comma 3, legge 431/98

Per l'attuazione del regime locatizio transitorio, ai sensi dell'art. 1, comma 3, legge 431/98, le parti firmatarie del presente protocollo, con il coinvolgimento anche delle Associazioni della proprietà edilizia, si impegnano ad incontrarsi, entro 4 mesi dalla stipula del predetto protocollo, per verificare la possibilità di costituire una Agenzia per la casa.

L'Agenzia avrà sede presso il Comune e nello specifico dovrà:

realizzare la "anagrafe della domanda abitativa", con particolare attenzione agli sfratti esecutivi pendenti, rilevando ogni informazione necessaria (situazione socio — economica della famiglia, dati della proprietà, tipologia dello sfratto, ecc.);
svolgere tutte le attività preposte alla acquisizione e definizione di contratti di locazione con privati proprietari o società immobiliari e cooperative edilizie da destinare in sublocazione (ai sensi dell'art. 1, comma 3, legge

431/98);

realizzare l'anagrafe dell'offerta abitativa pubblica e privata, quest'ultima da offrire all'interno del regime transitorio ai sensi dell'art. 1, comma 3, legge 431/98;

svolgere una continua attività di promozione dei propri obiettivi nei confronti della cittadinanza.

L'Agenzia si doterà di un proprio regolamento interno nonché di un piano di lavoro con le relative priorità. Per lo svolgimento delle proprie attività e funzioni l'Agenzia si avvarrà delle strutture comunali.

Fondo Sociale e "Assistenza abitativa"

I criteri e le modalità di raccolta delle domande tramite bando di concorso e di erogazione dei contributi verranno definite dalle parti sociali e dal Comune, firmatari del presente protocollo, successivamente alla pubblicazione del Decreto Ministeriale di cui all'art. 11 comma 4, della legge 9 dicembre 1998 n. 431.

Al Fondo Sociale di cui all'art. 11 l. cit., può essere assegnato dal Comune di Garbagnate Milanese un contributo aggiuntivo in misura da definirsi in sede di bilancio per il triennio di validità dell'Accordo locale. I criteri per l'erogazione del contributo aggiuntivo del Comune verranno definiti sulla base dei criteri previsti dalla legge nazionale.

Letto, confermato e sottoscritto

p. il Comune di Garbagnate Milanese

p. le Associazioni sindacali dei conduttori

SUNIA

SICET

UNIAT

CONIA