

## 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

Premesso che

- I. In data 25 Ottobre 2016 è stata stipulata, presso il Ministero delle Infrastrutture e Trasporti, la Convenzione Nazionale (da ora in poi la "Convenzione") di cui all'articolo 4, comma 1, della L. 431/98 (da ora in poi la "Legge");
- II. In data 16 gennaio 2017 il Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, ha emanato il decreto di cui all'art. 4, comma 2, legge 9 dicembre 1998 n. 431, successivamente pubblicato sulla G.U. n.62 del 25/03/2017, contenente i criteri generali per la definizione dei canoni di locazione da determinare nell'ambito degli Accordi locali previsti dall'art. 2, comma 3, l. cit.;
- III. In data 6 giugno 2022 intercorreva invito da parte di alcune associazioni della proprietà, di organizzare un nuovo tavolo di concertazione al fine di cercare di superare la situazione di stallo del mercato delle locazioni milanesi, invito dalla maggior parte delle parti sociali in indirizzo non raccolto;
- IV. Successivamente sono intercorsi incontri e momenti di confronto finalizzati a prendere atto, da una parte dell'esigenza sempre più pressante di un accordo territoriale conforme alle richieste del mercato, dall'altro a definire tecnicamente elementi di confronto che potessero portare ad elementi, canoni, zone, il più possibile rispondenti a poter rappresentare una valida alternativa al libero mercato;
- V. A seguito dell'incontro plenario organizzato presso Città Metropolitana in data 22 maggio 23, delle manifestazioni studentesche e della ulteriore presa d'atto di un mercato abitativo milanese che ha in atto un'emorragia di unità immobiliari a vantaggio di quello "breve" o "turistico" su cui intervenire rapidamente, le Associazioni firmatarie del presente accordo hanno deciso responsabilmente di dare una svolta ad una situazione di stasi da troppo tempo perdurante, ricercando una soluzione che sia in grado di affrontare la problematica in essere, considerando il canone concordato come effettiva alternativa al libero mercato.
- VI. ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 9 dicembre 1998 n. 431,

le Associazioni sindacali dei conduttori

*FEDER. CASA*

*ASSO.CASA...*

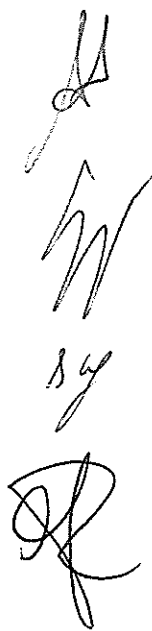
e della Proprietà Edilizia maggiormente rappresentative,

*UMONASA.....*

*COMFABITALE ASSOCIAZIONE PROPRIETARI IMMOBILIARI SEB E MILANO*

hanno definito allo scopo di promuovere la definizione di un Accordo locale da applicarsi nel territorio della città di Milano;

- VII. 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 firmatarie del presente accordo, 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;
- VIII. 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 fuori sede;
- IX. 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 del presente Accordo locale;
- X. 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;
- XI. 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;
- XII. 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;
- XIII. che la tipologia e l'ammontare dei canoni di locazione registrati a canone libero è contenuto e disponibile nell'archivio informatico dell'Agenzia delle entrate mentre le superfici degli immobili immessi in locazione a canone libero sono contenute nell'archivio informatico del catasto di Milano e comunque rilevabili nel catasto regionale in cui affluiscono le certificazioni APE ed in altre banche dati;
- XIV. Che è comunque accessibile il dato relativo ai canoni concordati stipulati in passato e che utilizzando le normali analisi di mercato è comunque possibile acquisire, cosa fatta dai centri studi delle Associazioni firmatarie del presente accordo, ulteriori informazioni sull'andamento dei canoni anche con riferimento alla ripresa dell'inflazione particolarmente accentuata negli ultimi periodi;



XV. che il presente accordo sostituisce integralmente dalla data odierna quello concluso in data 5/3/2019 e successive integrazioni e modifiche, che avrà applicazione per i soli contratti stipulati, tacitamente rinnovati o prorogati sotto la sua vigenza.

Tutto ciò premesso, l'anno 2023, il giorno 30 del mese di maggio, in Milano, Politorium  
tra

Le Associazioni della proprietà edilizia:

Confabitare Milano Associazione per la proprietà immobiliare in presenza del Presidente provinciale Daniele Giusto

Unioncasa in presenza del Presidente provinciale Flavio Sanvito

.....

e

le Associazioni sindacali territoriali dei conduttori:

Feder.Casa in presenza del Segretario provinciale Annamaria Auletta

ASSOCASA IN PRESENZA DEL SEGRETARIO REGIONALE FABIO RONGHI

si conviene e si stipula quanto segue

**PREMESSE** – Le premesse sono parte integrante del presente accordo.

1. **NOVAZIONE ACCORDO PRECEDENTE** – Il presente Accordo, per le Associazioni firmatarie, sostituisce integralmente, dalla data del suo deposito in Comune ed in Regione, quello concluso il 5 marzo 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.
2. **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.
3. **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.






## 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 4, sono individuate dalla delimitazione specificata nell'allegata cartografia planimetrica, allegato n.1.

**Zona 1**, comprende le seguenti zone: Brera, Duomo, Garibaldi, Repubblica, Porta Venezia, Guastalla, Isola, Magenta, San Vittore, Navigli, Pagano, Parco Sempione, Portello, Ticinese, Tortona, Tre Torri, Vigentina e Washington.

**Zona 2**, comprende le seguenti zone: Bande Nere, Barona, Bovisa, Buenos Aires, Centrale, Città Studi, Corsica, De Angeli, Monte Rosa, Dergano, ex OM, Morivione, Farini, Ghisolfi, Loreto, Maciachini, Maggiolina, Orto Mercato, Porta Romana, QT8, Ripamonti, San Cristoforo, San Siro, Sarpi, Scalo Romana, Selinunte, Stadera, Tibaldi, Umbria, Molise, XXII Marzo.

**Zona 3**, comprende le seguenti zone: Adriano, Baggio, Cantalupa, Figino, Forze Armate, Giambellino, Lambrate, Lodi, Corvetto, Lorenteggio, Mecenate, Padova, Parco Bosco in Città, Forlanini, Ortica, Parco Lambro, Cimiano, Parco Monluè, Ponte Lambro, Parco dei Navigli, Quarto Cagnino, Quinto Romano, Rogoredo, Ronchetto sul Naviglio, Trenno, Triulzo Superiore.

**Zona 4**, comprende le seguenti zone: Affori, Bicocca, Bovisasca, Bruzzano, Cascina Triulza (EXPO), Chiaravalle, Comasina, Gallaratese, Gratosoglio, Ticinello, Greco, Maggiore, Musocco, Muggiano, Niguarda, Ca' Granda, Parco Agricolo Sud, Parco Nord, Parco delle Abbazie, Quarto Oggiaro, Quintosole, Ronchetto delle Rane, Sacco, Stephenson, Viale Monza, Villa Pizzone.

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.

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

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

Ciascuna fascia di oscillazione, con il valore minimo e il valore massimo di riferimento per zona urbana omogenea, è suddivisa in tre sub-fasce, i cui valori minimi e massimi del canone sono compresi nei limiti di fascia.

Le sub-fasce di oscillazione, per ciascuna zona urbana omogenea, sono delimitate con riferimento alla sotto specificata lista degli elementi oggettivi relativi all'immobile:

Ove ricorrano una o più delle seguenti condizioni i valori minimi e massimi delle fasce e di ogni sub-fascia possono essere aumentati come segue:

**Alloggio ammobiliato** — Quando l'alloggio sia completamente arredato, con mobilio adeguato ed elettrodomestici funzionanti, i valori delle sub-fasce potranno aumentare fino ad un massimo del 15% pur non potendo superare, nel caso di appartenenza alle zone 2, 3 e 4, il valore massimo applicabile ad un'unità immobiliare presente nella Zona 1 Sub-fascia 3.

**Classe energetica** — Qualora l'alloggio risulti di classe energetica A, i valori delle sub-fasce possono aumentare fino ad un massimo del 10%.

**Superficie alloggio** — La superficie cui applicare il canone di locazione unitario come sopra definito è quella prevista dal DPR 138/98, ovvero quella catastale. Qualora la superficie dell'abitazione — intesa come somma delle superfici dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili - sia inferiore a mq. 45 si potrà applicare a detta superficie una maggiorazione del 10%.

Una misurazione della superficie utile dell'unità immobiliare difforme in più o in meno del 4% di quelle indicate in contratto, non darà diritto alla modifica del canone annuo convenuto.

**Maggiore durata contrattuale** - in caso le parti convengano una durata contrattuale superiore alla minima triennale i limiti minimi e massimi della sub-fascia di appartenenza del singolo bene locato sono aumentati nel modo seguente:

- per durata di 4+2 anni del 3%
- per durata di 5+2 anni del 5%
- per durata di 6+2 anni dell'8%
- per durata di 7+2 o superiore del 10%

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 massimi, del 2%;
- Mancanza di cantina o soffitta: le fasce di oscillazione subiscono una riduzione, nei valori massimi, del 2%;
- Alloggio situato al piano seminterrato: le fasce di oscillazione subiscono una riduzione, nei valori massimi, del 10%.

Tutte le variazioni predette sono tra loro cumulabili.

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

Individuata la fascia di oscillazione relativa alla zona urbana omogenea in cui è ubicato l'immobile e stabilita la sub-fascia in relazione agli elementi oggettivi che caratterizzano lo stesso immobile, le parti contrattuali determineranno l'importo del canone effettivo secondo quanto disposto al comma 4 dell'art. 1 del D.M. 16 gennaio 2017 stabilendo un importo all'interno della fascia della zona di appartenenza dell'immobile, comunque non superiore al limite della sub-fascia di appartenenza.

Le parti contraenti potranno optare, all'interno della stessa zona cui l'immobile appartiene per ubicazione, per la sub-fascia con valori inferiori, ricordando che anche il valore minimo della sub-fascia 1 non può essere ulteriormente ribassato.

## Elementi

- 1) Cucina abitabile con almeno una finestra (2 punti)
- 2) Presenza di ascensore dal secondo piano (3 punti)
- 3) Impianto di citofono o videocitofono (1 punto)
- 4) Impianto di antifurto/allarme/videocamere (1 punto)
- 5) Giardino privato o condominiale, spazio ad uso esclusivo o aree verdi (2 punti)
- 6) Presenza di balconi, terrazzi o affini (1 punto)
- 7) Alloggio dotato di impianto solare/termico, fotovoltaico o cappotto termico (2 punti)
- 8) Presenza di cantina o soffitta (2 punti)
- 9) Riscaldamento autonomo (2 punti)
- 10) Riscaldamento centralizzato (1 punto)
- 11) Impianto di climatizzazione e/o raffreddamento (2 punti)
- 12) Alloggio o stabile ultimato o completamente ristrutturato negli ultimi 10 anni (2 punti)
- 13) Servizio igienico con almeno una finestra e tre elementi sanitari (1 punto)
- 14) Doppi servizi igienici (2 punti)
- 15) Stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare buono in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici propri dell'abitazione, infissi, pavimenti, pareti e soffitti (2 punti)
- 16) Alloggio o stabile situato nel raggio di 500 m. da una stazione metropolitana (1 punto)
- 17) Antenna centralizzata/individuale (1 punto)
- 18) Garage ad uso esclusivo (3 punti)
- 19) Posto auto scoperto o coperto (ad uso esclusivo o in comune) (2 punti)
- 20) Domotica (automazione di apparecchiature, impianti e sistemi anche parziale) (2 punti)
- 21) Porta blindata o con barre anti-intrusione (1 punto)
- 22) Stato di manutenzione e conservazione dello stabile normale in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici comuni, facciate, coperture, scale e spazi comuni interni (1 punto)
- 23) Doppi/tripli vetri su almeno il 50% delle finestre (2 punti)
- 24) Immobile di particolare pregio storico, architettonico, artistico o tecnologico (3 punti)

**sub - fascia 1** - Gli immobili sono collocati in questa sub-fascia: fino a dieci punti

**sub - fascia 2** - Gli immobili sono collocati in questa sub-fascia: se vanno da undici a diciotto punti

**sub - fascia 3** - Gli immobili sono collocati in questa sub-fascia: se hanno almeno diciannove punti

### 4.1. c) Definizione dei "valori di riferimento" minimo e massimo dei canoni di locazione

Nell'ambito di ogni "**zona urbana omogenea**" sono definiti per ciascuna fascia di oscillazione e per le relative sub-fasce i valori minimi e massimi dei canoni di locazione, espressi in €/mq. come da allegato n. 2.

**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.

## **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

Handwritten signatures and initials on the right side of the page, including a large signature at the top, a smaller one below it, and initials 'W' and '14' further down.

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 familiari 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.



## 10. DEPOSITO CAUZIONALE

Il deposito cauzionale non può superare le 3 (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, facoltativa, 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.

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

Indipendentemente dai gravi motivi, è concesso al conduttore/i di recedere dal contratto dandone preavviso di due mesi scritto a mezzo raccomandata al locatore, quando si verifichi, prima della scadenza contrattuale, l'interruzione degli studi.

## **7. LOCAZIONE DI CAMERE e/o LOCAZIONE PARZIALE**

Le parti possono stipulare, in conformità al presente Accordo, i contratti di locazione, di cui ai precedenti punti 4, 5 e 6, aventi ad oggetto singole camere all'interno di unità abitative, o comunque singole porzioni di esse.

In tal caso il canone sarà determinato secondo le modalità del presente Accordo.

Nella determinazione della superficie le parti possono calcolare anche una percentuale di quella destinata all'uso comune pari alla proporzione tra la superficie totale delle camere e la superficie della camera locata, della porzione locata. La determinazione della predetta percentuale può essere rimessa alla libera contrattazione delle parti.

Nella determinazione degli oneri accessori le parti potranno procedere allo stesso modo.

Il canone di locazione è determinato dalle parti applicando i criteri e le modalità previste ai precedenti punti 4.1. a), 4.1. b), 4.1. c) e 4.1. d) del presente Accordo.

In nessun caso la somma dei canoni di locazione delle singole stanze e/o porzioni e relative superfici ad uso comune potrà essere superiore al canone di locazione dell'intera unità immobiliare.

## **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.

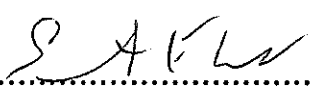
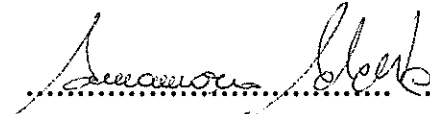
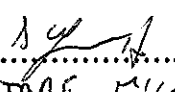
## **9. ONERI ACCESSORI**

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.

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.

F.to .....  .....  .....  .....

UNIONASA                      FEDER. CASA                      CONFABITARE MILANO

ASSOEAS4



**Verbale di integrazione dell'accordo Territoriale per la Città di Milano, stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 9 dicembre 1998 n. 431/98 e del D.M. 16 gennaio 2017, depositato presso il Comune di Milano e presso Regione Lombardia il 12 giugno 2023.**

Il giorno 26 luglio 2023, i firmatari dell'Accordo Territoriale in oggetto, così come di seguito specificati,

**Associazioni sindacali territoriali dei conduttori:**

Assocasa con sede in Milano, Via Jacopo Dal Verme 5, rappresentata da Fabio Ronghi

Feder.casa Lombardia con sede in Milano, Via Veglia, 55, rappresentata da Annamaria Auletta

e

**Associazioni di categoria della proprietà edilizia**

Confabitare con sede in Milano, Via Carducci, 17 rappresentata da Daniele Giusto,

Unioncasa con sede in Milano, Via Boltraffio, 16/B rappresentata da Flavio Sanvito.

Vista la necessità di procedere ad alcune integrazioni emerse in occasione del monitoraggio della prima fase di concreta applicazione dell'accordo in oggetto, ed al fine di meglio specificare e più puntualmente delineare alcuni aspetti relativi agli elementi di valutazione delle unità immobiliari, a provvedere ad alcune correzioni delle zone di appartenenza e ad una più puntuale valorizzazione in funzione della loro dimensione,

**UNANIMEMENTE CONCORDANO**

- 1) Di provvedere all'integrazione del punto 4.1.a Individuazione delle "zone urbane omogenee".

Il passaggio dal vecchio accordo con 12 zone, ad una semplificazione a 4 zone inserito nel nuovo, ha determinato un adeguamento finalizzato ad una migliore armonizzazione del territorio che quindi viene modificato come segue:

Zona 1, comprende le seguenti zone: Brera, Duomo, Garibaldi, Repubblica, Porta Venezia, Guastalla, Magenta, San Vittore, Navigli, Pagano, Parco Sempione, Ticinese, Tortona, Vigentina e Washington.

The image shows three handwritten signatures. The first signature on the left is in blue ink and appears to be 'Fabio Ronghi'. The second signature in the middle is in black ink and is more stylized. The third signature on the right is also in black ink and is the most complex and stylized of the three.

Zona 2, comprende le seguenti zone: Bande Nere, Buenos Aires, Centrale, Città Studi, De Angeli, Monte Rosa, ex OM, Morivione, Farini, Ghisolfa, Loreto, Maciachini, Maggiolina, Porta Romana, QT8, San Cristoforo, Sarpi, Scalo Romana, Selinunte, Tibaldi, Umbria, Molise, XXII Marzo, Portello, Isola, Tre Torri.

Zona 3, comprende le seguenti zone: Adriano, Cantalupa, Figino, Forze Armate, Giambellino, Lambrate, Lodi, Corvetto, Lorenteggio, Mecenate, Padova, Parco Bosco in Città, Forlanini, Ortica, Parco dei Navigli, Quarto Cagnino, Quinto Romano, Rogoredo, Ronchetto sul Naviglio, Trenno, Dergano, Orto Mercato, Corsica, Bovisa, San Siro, Stadera, Barona, Ripamonti.

Zona 4, comprende le seguenti zone: Affori, Bicocca, Bovisasca, Bruzzano, Cascina Triulza (EXPO), Chiaravalle, Comasina, Gallaratese, Gratosoglio, Ticinello, Greco, Maggiore, Musocco, Muggiano, Niguarda, Ca' Granda, Parco Agricolo Sud, Parco Nord, Parco delle Abbazie, Quarto Oggiaro, Quintosole, Ronchetto delle Rane, Sacco, Stephenson, Viale Monza, Villa Pizzone, Parco Bosco In Città, Baggio, Triulzo Superiore, Parco Monluè, Ponte Lambro, Parco Lambro, Cimiano.

- 2) In relazione al punto 4.1.c) "Definizione dei valori di riferimento minimo e massimo del canone di locazione", di disporre i seguenti correttivi sulla base della metratura delle unità immobiliari, restando invariati i valori minimi e massimi delle zone e delle sub-fasce di riferimento:

Fino a 40 mq applicazione canone relativo a zona e sub-fascia di riferimento a valore pieno;

Da 40 mq e fino a 70 mq riduzione del 20% dei valori di riferimento di ogni zona e sub-fascia;

Oltre 70 mq riduzione 30% dei valori di riferimento di ogni zona e sub-fascia.

Si ribadisce con maggiore specificità, il non superamento dei valori massimi della sub-fascia 3 delle singole zone.

- 3) Di provvedere all'integrazione del punto 4.1.d, Determinazione del valore effettivo del canone alla voce Elementi. Gli stessi vengono integrati oltre ai 24) esistenti con i seguenti ulteriori come da tabella allegata dove viene espressa la relativa valorizzazione:

25) Box ad uso esclusivo con ricarica elettrica (in alternativa a quello eventuale privo di ricarica); 3 punti

26) Posto auto ad uso esclusivo con ricarica elettrica; 3 punti

27) Presenza dei seguenti accessori condominiali: palestra, piscina, tennis, sala giochi, club house; 1 punto se presente almeno un elemento;

28) Installazione Amazon locker/Key o similare; 1 punto

29) Attico e/o superattico; 2 punti

30) Vista di particolare pregio; 1 punto



In considerazione dell'aumentato numero di elementi le condizioni di appartenenza alle sub-fasce, fermi restando i minimi e massimi vengono così modificate:

Sub-fascia 1: Gli immobili sono collocati in questa sub-fascia fino a 19 punti

Sub-fascia 2: Gli immobili sono collocati in questa sub-fascia da 20 a 26 punti

Sub-fascia 3: Gli immobili sono collocati in questa sub-fascia con almeno 27 punti.

- 4) Di procedere alla correzione di refusi nel testo sottoscritto;
- 5) Di dare mandato alla Direzione Centrale Casa e Demanio del Comune di Milano di provvedere alla pubblicazione sull'Albo Pretorio del Comune di Milano del testo dell'Accordo risultante dalle modifiche concordate ed a trasmettere l'accordo comprensivo della presente integrazione a Milano Abitare per la relativa pubblicazione e comunicazione agli utenti.

Le parti inoltre, in relazione al rapido e mutevole evolversi del contesto socio-economico, che coinvolge inevitabilmente il comparto abitativo, prendono atto dell'esigenza di considerare la possibilità di porre in essere modifiche ed integrazioni ed allo scopo assumono l'impegno di incontri periodici e la possibilità di una revisione prima della scadenza ultima prevista dalla normativa in materia.

Milano, 26 luglio 2023

Le OO.SS Firmatarie

Assocasa Fabio Ronghi

Confabitare Daniele giusto

Feder.Casa Annamaria Auletta

Unioncasa Flavio Sanvito

