

ACCORDO INTEGRATIVO DELL'ACCORDO LOCALE PER I COMUNI DELL'AMBITO TERRITORIALE DEL RHODENSE

Premesso

_ che le Associazioni della Proprietà Edilizia e le Organizzazioni Sindacali dei Conduttori in data 15 maggio 2024 hanno sottoscritto l'accordo locale per i Comuni dell'Ambito territoriale del rhodense, depositato in data 15 maggio 2024;

_ che a seguito di disamina dello stesso Accordo locale da parte delle Associazioni della Proprietà Edilizia e delle Organizzazioni Sindacali degli Inquilini e su segnalazione di alcuni cittadini, sono stati riscontrati alcuni errori e omissioni;

_ che le parti firmatarie, stante quanto sopra, hanno esaminato le varie questioni ed hanno concordato di apportare tali correzioni e integrazioni all'Accordo locale per i Comuni dell'Ambito territoriale del rhodense del 15 maggio 2024.

Tutto ciò premesso, l'anno 2024, il giorno 10 Ottobre 2024 in Milano, presso la sede di Assoedilizia, in Milano, Largo Augusto 8,

tra

Le Associazioni Sindacali dei Conduttori:

SUNIA Milano

CONIA Milano e Provincia

e

Le Associazioni della Proprietà Edilizia:

ASSOEDILIZIA aderente a Confedilizia

UPPI

ASPPI

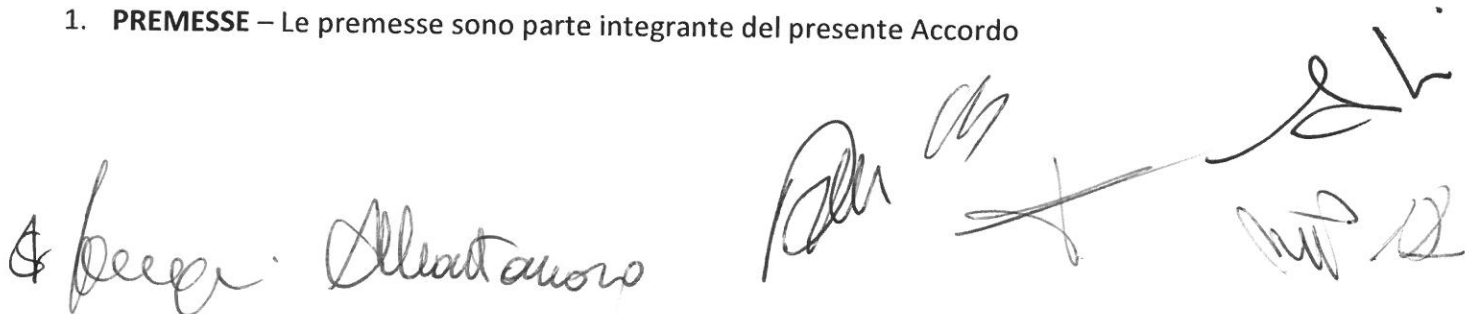
APPC

APPC SCARLATTI

CONFAPPI

Si conviene e si stipula quanto segue:

1. **PREMESSE** – Le premesse sono parte integrante del presente Accordo



Handwritten signatures of the parties involved in the agreement, including representatives from the Syndical Associations of Tenants (SUNIA, CONIA) and the Associations of Property Owners (ASSOEDILIZIA, UPPI, ASPPI, APPC, APPC SCARLATTI, CONFAPPI).

2. **INTEGRAZIONE ACCORDO LOCALE DEL 15 maggio 2024** - Il presente Accordo per i Comuni dell'Ambito territoriale del rhodense, integra quello concluso in data 15 maggio 2024 apportandovi le modifiche di seguito indicate.
3. **MODIFICHE ALL'ART. 4.1 b)** - Criteri per la definizione dei "valori di riferimento" minimo e massimo dei canoni di locazione

Il seguente periodo:

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 di tipo*
- c) *se hanno meno di tre elementi di tipo B, pur avendo tutti gli elementi di tipo A*

e' sostituito dal seguente periodo:

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 di tipo B*

AGGIUNTA ART. 6 BIS __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 oggetto di locazione, alla superficie totale delle singole camere locate e/o della porzione dell'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 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.

4. **MODIFICHE ALL'ALLEGATO 8 MODELLO DI ATTESTAZIONE**

Nel modello di attestazione Allegato 8, la riduzione dei valori prevista per gli immobili in classe energetica G è corretta a 1% come previsto dall'accordo.



COMUNE DI SETTIMO MILANESE
Protocollo Arrivo N. 29516/2024 del 11-10-2024
Doc. Principale - Class. 7.14 - Copia Documento

5.L' art. 13 dell'Accordo del 15 maggio 2024 "RINNOVO ED AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO DEL 15 MAGGIO 2024" è sostituito dal seguente :

Il presente Accordo, depositato con la modalità previste dell'art.7 comma 2 del DM 16 gennaio, si applica a decorrere dal giorno del deposito fino all'adozione di un nuovo decreto ministeriale ai sensi degli artt. 2 e 4 della Legge n. 431 del 1998 ed alla attuazione di questo secondo le modalità che saranno previste nel nuovo decreto ministeriale. Resta ferma la possibilità per le associazioni firmatarie di procedere all'aggiornamento e/o all'integrazione del contenuto del presente accordo.

A tal fine, ciascuna delle Organizzazioni firmatarie può chiedere al Comune di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di aggiornamento e/o integrazione.

Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, la richiedente può procedere di propria iniziativa alla convocazione di tutte le organizzazioni firmatarie del presente accordo. Dalla sottoscrizione degli eventuali aggiornamenti e/o integrazioni le stesse si applicheranno unitamente al presente Accordo.

Decorsi tre anni dalla data del deposito del presente Accordo, in mancanza di aggiornamenti e/o integrazioni, per il periodo successivo ai tre anni di cui sopra, i limiti inferiori e superiori delle fasce di oscillazione dei canoni risultanti dal presente Accordo sono incrementati applicando le intere variazioni ISTAT dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati intervenute dal mese successivo alla data di sottoscrizione del presente Accordo, al mese precedente la data di sottoscrizione del nuovo contratto di locazione da stipularsi.

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

Al presente Accordo possono aderire le Associazioni sottoscrittrici della Convenzione Nazionale che siano anche maggiormente rappresentative a livello locale previo benessere delle associazioni firmatarie.

6. VALIDITA' DELL'ACCORDO LOCALE DEL 15 MAGGIO 2024

Resta pienamente valido ed efficace l'accordo del 15 maggio 2024, che si intende qui integralmente richiamato, come integrato e modificato con il presente accordo integrativo.

7. EFFICACIA DELL'ACCORDO INTEGRATIVO

Il presente accordo integrativo ha piena efficacia dalla data di deposito, secondo quanto previsto dall'art. 7 del D.M. 16/01/2017.

Si precisa che il periodo dei tre anni di cui al novellato art. 13 dell'accordo locale, decorre dalla data del 15 Maggio 2024.



Le Associazioni Sindacali dei Conduttori
Edilizia

SUNIA Milano



Conia Milano e Provincia

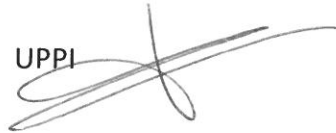


Le Associazioni della Proprietà

Assoedilizia Confederata Confedilizia



UPPI



ASPPI



APPC



APPC SCARLATI



CONFAPPI

p. av. Guido Pizzonesi
Alessandro

Milano, il 10 Ottobre 2024

**ACCORDO LOCALE PER LA CITTA' DI _____
RICHIESTA DI ATTESTAZIONE BILATERALE**

I sottoscritti, Sig./ra _____ C.F. _____ residente a _____
_____, Via _____ in qualità di locatore
e Sig./ra _____ C.F. _____ residente a _____
_____, Via _____ in qualità di conduttore

richiedono l'attestazione relativa alla seguente locazione ed allo scopo comunicano:

IMMOBILE LOCATO in _____, Via _____ piano _____ Fg _____, mapp _____, sub _____

TIPOLOGIA DEL CONTRATTO: Abitativo Studenti Universitari Transitorio

DURATA DEL CONTRATTO: dal _____ al _____

CARATTERISTICHE IMMOBILE:

CARATTERISTICA	SI	NO
A1 bagno interno completo di tutti gli elementi (tazza, lavabo, vasca 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		
B1 cucina abitabile con almeno una finestra		
B2 ascensore per unità abitative situate al 2° piano o superiore		
B3 stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare normale in tutti i suoi elementi costitutivi; impianti tecnologici, infissi, pavimenti, pareti e soffitti		
C1 doppio bagno di cui almeno uno completo di tutti gli elementi (tazza; lavabo; vasca o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di areazione meccanica		
C2 autorimessa o posto auto coperto (esclusivo o in comune, locati al conduttore)		
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 o doppi vetri		
C7 prossimità dell'abitazione all'insieme dei servizi: distanza inferiore a 500 m da stazione metropolitana e trasporto pubblico (autobus, tram)		
C8 appartamenti fatti oggetto 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		
D1 presenza di elementi accessori: balconi o terrazzi		
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 o 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 o 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		

COMUNE DI SETTIMO MILANESE
 Protocollo Arrivo N. 29516/2024 del 11-10-2024
 Doc. Principale - Class. 7.14 - Copia Documento

SUPERFICIE

Da visura catastale mq	Mq.	Coeff.	Sup
Superficie appartamento o porzione locata		1	
Superficie spazi comuni nell'appartamento(solo per locazione parziale)			
Autorimessa singola		0,50	
Posto auto cortile		0,25	
Balconi, terrazze, lastrici solari		0,30	
Cantine, soffitte (non comunicanti)		0,25	
Superficie scoperta in godimento esclusivo		0,10	
Maggiorazione per alloggi con superficie da 28 a 50 mq		0,10	
TOTALE			

ALLOGGIO COMPLETAMENTE ARREDATO: (aumento fino ad un max del 15%) SI NO
ALLOGGIO SEMI ARREDATO: (aumento fino ad un max del 8%) SI NO

MAGGIORAZIONE DURATA CONTRATTUALE:

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 anni del 10%

CLASSE ENERGETICA "G": riduzione nei valori minimi e massimi del 1% SI NO

Canone annuo convenuto € _____

Il sig. _____ locatore e
 IL sig. _____ conduttore dichiarano che i dati sopra comunicati sono stati dagli stessi rilevati e verificati. Pertanto, riconoscendo che l'Attestazione sarà rilasciata, secondo quanto previsto dal D.M. 16/01/2017, sulla base di quanto dichiarato dagli stessi, sollevando espressamente l'Organizzazione _____ e l'Organizzazione _____ da qualsiasi responsabilità derivante da errori, omissioni o asseverazioni non veritiere ai dati dichiarati nel presente atto.

Il dichiarante

Il dichiarante

Tutto ciò premesso

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

ATTESTANO

che i contenuti economici, che rientrano nei valori da _____ a _____ della
 zona di appartenenza dell'immobile (zona _____) e normativi del contratto, corrispondono a quanto
 previsto dall'Accordo territoriale vigente per il Comune di _____ depositato
 in data _____.

L'Organizzazione proprietari

L'Organizzazione conduttori

COMUNE DI SETTIMO MILANESE
 Protocollo Arrivo N. 29516/2024 del 11-10-2024
 Doc. Principale - Class. 7.14 - Copia Documenti