



AZIENDA DI SERVIZI ALLA PERSONA "GOLGI-REDAELLI"

oo

**ACCORDO INTEGRATIVO PER LE LOCAZIONI AD USO ABITATIVO
DELL'AZIENDA DI SERVIZI ALLA PERSONA "GOLGI-REDAELLI"**

Stabile di via Corno di Cavento 3, Milano.

Anno 2014

PREMESSO che tra questa Azienda e le Associazioni sindacali territoriali dei Conduuttori si è proceduto alla sottoscrizione dell'Accordo Integrativo Locale per l'applicazione del canale agevolato, relativamente ai contratti di locazione, ad uso abitativo, in scadenza negli anni 2011 e 2012, presso lo stabile di via Corno di Cavento 3, in Milano, secondo l'art. 2, comma 3, Legge 9 dicembre 1998 n. 431, il Decreto Ministero lavori pubblici del 5 marzo 1999, l'Accordo locale per la città di Milano del 5 luglio 1999, i Decreti Ministero infrastrutture-trasporti del 30 dicembre 2002, del 14 luglio 2004, e del 10 marzo 2006;

considerato che detto accordo alla scadenza non è stato rinnovato per l'anno 2013, ma che si ravvisa l'opportunità di procedere in tal senso per disciplinare i rinnovi dei contratti di locazione in oggetto, previsti in scadenza per l'anno 2014 presso il suddetto stabile, secondo la sopra richiamata normativa, e relativi decreti ed accordi attuativi, applicando le rivalutazioni ISTAT al 100% agli importi delle fasce di oscillazione previsti nel già summenzionato Accordo locale per la città di Milano;

Tutto ciò premesso, il 24.06.2014, in Milano, presso la Sede dell'Azienda di Servizi alla Persona "Golgi-Redaelli" di Milano, Via Olmetto, 6,

tra

l'AZIENDA DI SERVIZI ALLA PERSONA "GOLGI-REDAELLI", con sede legale in Milano, via Olmetto n. 6, rappresentata dal Direttore Generale, Dr. Francesco FASCIA, e dal Dirigente dell'Area Affari Generali, Qualità e Gestione Patrimonio, Dott.ssa. Cristina Callerio,

e

le ASSOCIAZIONI SINDACALI territoriali dei CONDUTTORI:

- **C.O.N.I.A.**, con sede legale in Milano, Via S. Maria Segreta n. 7/9, rappresentata dal Segretario di Milano, Sig. Egidio RONDELLI;
- **S.I.C.e.T.**, con sede legale in Milano, Via A. Tadino n. 18, rappresentata dal Segretario di Milano, Sig. Renato LINDO, e dal Sig. Roberto CETARA;
- **S.U.N.I.A.**, con sede legale in Milano, Via Giambellino n. 115, rappresentata dal Segretario di Milano, Sig.ra Marisa FRESCHI,
- **UN.INQ.**, con sede legale in Milano, Via Mossotti n. 1, rappresentata dal Segretario di Milano, Sig. Bruno CATTOLI,

si conviene e si stipula quanto segue:

1) **PREMESSE** – Le premesse tutte costituiscono parte integrante del presente Accordo;

- 2) **AMBITO DI APPLICAZIONE** – Le clausole, ed i contenuti tutti, del presente Accordo, si applicano ai rinnovi dei contratti di locazione, ad uso abitativo, in scadenza nell'anno 2014 relativamente alle unità immobiliari di proprietà site nello stabile di via Corno di Cavento 3, in Milano;
- 3) **TERMINI DI VALIDITA' DELL'ACCORDO INTEGRATIVO LOCALE** – Il presente Accordo integrativo locale avrà validità sino al 31 dicembre 2014.
- 4) **CRITERI DI DETERMINAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE** – Per la determinazione dei canoni di locazione, relativamente all'immobile di cui sopra detto, si applica il valore convenzionale al mq in funzione del reddito lordo complessivo dei nuclei familiari, risultante dall'ultima dichiarazione dei redditi - avendo a riferimento le modalità di calcolo per la decadenza dell'assegnazione previste dalla Legge 457/78 e dalla ex L.R. 28/90 – come di seguito indicato:

REDDITO LORDO COMPLESSIVO DEL NUCLEO FAMILIARE	PREZZO UNITARIO €/MQ	DURATA CONTRATTO
Pari o inferiore ad Euro 36.700	67,00	4 anni + 2
Superiore ad Euro 36.700	81,00	4 anni + 4

In ogni caso il canone di locazione come sopra determinato non potrà essere inferiore all'ultimo canone corrisposto.

Per i nuclei familiari con redditi superiori ad Euro 36.700, l'A.S.P. "Golgi-Redaelli" procederà al rinnovo dei contratti di locazione ai sensi del comma 1 art. 2 Legge 431/98 applicando per il primo anno un valore al mq pari ad Euro 70,00 che verrà gradualmente incrementato fino ad Euro 81,00 (oltre ISTAT) secondo il seguente piano:

1° anno: 70,00 €
 2° anno: 75,00 €
 3° anno: 81,00 € (oltre ISTAT)

Ai rinnovi contrattuali aventi durata di 4 (quattro) anni + 2 (due), si applicano tutte le clausole, di cui al presente Accordo, **mentre per quelli aventi durata di 4 (quattro) anni + 4 (quattro) non si applica la clausola sociale.**

- 5) **INDIVIDUAZIONE DELLA SUPERFICIE DEGLI ALLOGGI** - La superficie degli alloggi sulla quale applicare il valore al mq di cui al precedente punto 4) definito é quella risultante dal precedente contratto, salvo rettifiche dovute ad errori;
- 6) **CRITERI DI AGGIORNAMENTO DEL CANONE DI LOCAZIONE** - Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente dal primo giorno del secondo anno dalla data di stipula del contratto, 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, fatta esclusione i contratti aventi durata 4 (quattro) anni + 4 (quattro) anni, per i quali l'aumento ISTAT partirà dal terzo anno;
- 7) **GRADUAZIONE DEGLI AUMENTI** – L'eventuale aumento derivante dalla differenza tra il nuovo canone come determinato dal punto 4) del presente accordo ed il canone in corso al momento della stipula verrà così graduato:

- il 30% a decorrere dal primo anno e fino alla scadenza del secondo anno;
 - il rimanente 70% a decorrere dal terzo anno;
fatta eccezione per i contratti aventi durata di 4 (quattro) anni + 4 (quattro) per i quali vale l'incremento graduale descritto al precedente punto 4;
- 8) **DURATA E DECORRENZA DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE** – I contratti di locazione oggetto di rinnovo saranno stipulati ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 431/98, ed avranno la durata di anni 4 (quattro), con ulteriore proroga di diritto di anni 2 (due), o di anni 4 ove previsto, alla prima scadenza. La data di inizio mese, di effettiva stipula, costituirà, in ogni caso, la decorrenza giuridica, sulla quale computare la durata, ed ogni altra statuizione contrattuale;
- 9) **MANUTENZIONI INTERNE AGLI ALLOGGI** – Le manutenzioni interne agli alloggi sono ripartite in base alla normativa vigente. Sono, in particolare, a carico della proprietà, gli interventi specifici di adeguamento degli impianti alla normativa vigente. L'A.S.P. "Golgi-Redaelli" s'impegna ad eseguire detti interventi in tempi congrui e, comunque, nei limiti stabili dalle normative vigenti, ed, altresì, si rende disponibile a confrontarsi con le rappresentanze sindacali degli inquilini in merito al problema delle manutenzioni degli stabili in generale, tenuto anche conto dei maggiori introiti derivanti dai nuovi canoni di locazione;
- 10) **USO "CONTRATTO TIPO LOCALE"** – Per i rapporti di locazione, da rinnovare con applicazione del presente Accordo, l'A.S.P. "Golgi-Redaelli" si avvarrà esclusivamente del "Contratto tipo ad uso abitativo" di cui agli Allegati n. 1, così come previsto dal Decreto Ministero infrastrutture-trasporti e Ministro Economia e Finanze del 30 dicembre 2002, e qui espressamente richiamato come parte integrante, comprese le variazioni nello stesso riportate, che s'intendono condivise, ed approvate;
- 11) **DEPOSITO CAUZIONALE** – L'Azienda accetta di ricevere un deposito cauzionale, infruttifero d'interessi, pari a due mensilità di canone, per eventuali danni ai locali, rilevabili a fine locazione, a fronte della rinuncia agli interessi stessi, da parte dell'inquilino, visto che, la legge (art. 11 L. 392/1978), consente al locatore di ottenere fino a tre mensilità;
- 12) **MODALITA' PER IL RINNOVO DEI CONTRATTI SCADUTI** – Per i contratti legalmente scaduti alla data del presente Accordo, l'A.S.P. "Golgi-Redaelli" s'impegna ad inviare ai conduttori, una comunicazione con l'indicazione dei seguenti elementi di massima:
- il valore al mq del canone, e la superficie, come risultante dal contratto scaduto;
 - l'importo del nuovo canone di locazione;
 - la durata, e la prevista data di scadenza del contratto;
- 13) **CLAUSOLA SOCIALE** – Ai rinnovi contrattuali aventi durata di 4 (quattro) anni + 2 (due), su richiesta scritta degli interessati, e previa trasmissione della documentazione a comprova, il canone di locazione di cui ai valori convenzionali al mq riportati al precedente art. 4, verrà ridotto del 10% dell'importo nei confronti dei conduttori aventi reddito familiare lordo complessivo da lavoro dipendente o assimilabili o da pensione, pari o inferiore ad Euro 18.453 aumentato di Euro 3.691 per ogni ulteriore componente del nucleo familiare, oltre il primo. Il reddito da prendersi in considerazione è quello dell'ultima dichiarazione dei redditi. La riduzione del canone verrà applicata a condizione che i componenti del nucleo familiare non risultino proprietari di altro alloggio idoneo sul territorio comunale. In ogni caso, detta riduzione verrà applicata sino al limite dell'importo dell'ultimo canone corrisposto aumentato del 5%; il mantenimento del possesso dei requisiti per l'ottenimento della riduzione di cui al presente punto va comprovato annualmente a cura del conduttore, entro una data stabilita: in assenza, il conduttore decade dal diritto al beneficio, tornando a corrispondere il canone pieno a partire dal 1° gennaio dell'anno successivo.
- 14) **RIPARTIZIONE ONERI ACCESSORI** – Fermo restando quanto previsto dall'art. 9 Legge 392/78, le parti si danno reciprocamente atto che, per la ripartizione degli oneri accessori, sarà applicata la



Tabella oneri accessori, allegato G al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, secondo l'articolo 4, comma 2, della legge n. 431 del 9 dicembre 1998.

15) **ALLEGATI** – I seguenti Allegati costituiscono parte integrante del presente Accordo:

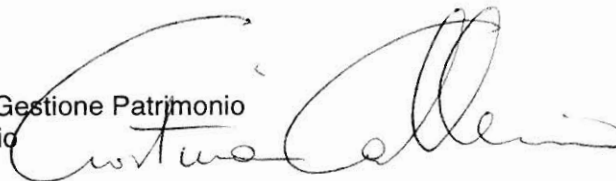
- ALLEGATO n. 1: Contratto tipo, ad uso abitativo, quale allegato B al decreto Ministro infrastrutture e trasporti del 30 dicembre 2002;
- ALLEGATO n. 2: Tabella oneri accessori, quale allegato G al sopra citato decreto.

Letto, confermato, e sottoscritto.

Milano, 24.06.2014

p. l'Azienda di Servizi alla Persona

Il Dirigente Area Affari Generali, Qualità e Gestione Patrimonio
Dott.ssa Cristina Callerio



Il Direttore Generale
Dott. Francesco Fascia



p. le Associazioni Sindacali

C.O.N.I.A.
Sig. Egidio RONDELLI



S.I.C.e.T.
Sig. Renato LINDO



Sig. Roberto CETARA;



S.U.N.I.A.
Sig.ra Marisa FRESCHI



UN.INQ.
Sig. Bruno CATTOLI

