



AZIENDA DI SERVIZI ALLA PERSONA "GOLGI-REDAELLI" DI MILANO

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

PREMESSO che, tra, questa Azienda (già Amministrazione delle II.PP.A.B. di Milano), e le Associazioni sindacali territoriali dei Conduuttori, si è proceduto, in data 02 dicembre 2008, alla sottoscrizione dell'Accordo Integrativo Locale per l'applicazione del canale agevolato, relativamente ai contratti di locazione, ad uso abitativo, in scadenza negli anni 2009 e 2010, presso gli stabili, di proprietà, di v.le Brianza 23 / via Macchi 70 e 72, via Sottocorno 46, via Ponzio 48, e via Corno di Cavento 3, in Milano, ed altresì, di via Pontida nn. 12-14 e 18-20, in Abbiategrasso (Mi), 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;

Ravvisata l'opportunità - e l'esigenza - di seguire analoga procedura, tesa a disciplinare i rinnovi dei contratti di locazione in oggetto, previsti in scadenza per gli anni 2011 e 2012 presso i suddetti stabili, 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, l'anno 2010, addì 29 novembre 2010, 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", di Milano, rappresentata dal Direttore Generale, Dr. Francesco FASCIA, e dal Dirigente del Servizio Patrimonio, Dr. Innocenzo AVERSA,

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. Marco BISTOLFI,
- **S.U.N.I.A.**, con sede legale in Milano, Via Giambellino n. 115, rappresentata dal Segretario di Milano, Sig.ra Marisa FRESCHI,
- **U.I.**, 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 negli anni 2011 e 2012, relativamente alle unità immobiliari, di proprietà, site negli stabili di v.le Brianza 23 / via Macchi 70 e 72, via Sottocorno 46, via Ponzio 48, e via Corno di Cavento 3, in Milano, ed, altresì, di via Pontida nn. 12-14 e 18-20, in Abbiategrasso (Mi);
- 3) **TERMINI DI VALIDITA' DELL'ACCORDO INTEGRATIVO LOCALE** – Il presente Accordo integrativo locale avrà validità sino al 31 dicembre 2012;
- 4) **CRITERI DI DETERMINAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE** – Per la determinazione dei canoni di locazione, relativamente ai soli immobili di cui sopra detto, si applica il valore convenzionale al mq, per singolo stabile, così come in appresso riportato:

<u>A N N O 2011</u>	
A) STABILI IN MILANO	PREZZO UNITARIO €/MQ
- V.le Brianza 23 / Via M. Macchi 70/72	78,08
- Via Sottocorno 46	78,08
- Via Ponzio 48	65,00
- Via Corno di Cavento 3	60,51
B) STABILI IN ABBIATEGRASSO	PREZZO UNITARIO €/MQ
- Via Pontida 12/14 e 18/20	51,50
<u>A N N O 2012</u>	
A) STABILI IN MILANO	PREZZO UNITARIO €/MQ
- V.le Brianza 23 / Via M. Macchi 70/72	78,08 + Istat
- Via Sottocorno 46	78,08 + Istat
- Via Ponzio 48	65,00 + Istat
- Via Corno di Cavento 3	60,51 + Istat
B) STABILI IN ABBIATEGRASSO	PREZZO UNITARIO €/MQ
- Via Pontida 12/14 e 18/20	51,50 + Istat
N.B.: Gli importi unitari previsti per l'anno 2012, <u>verranno aggiornati di ISTAT dal 01-01-2012.</u>	

4.a) Per l'immobile di via Corno di Cavento, il canone di locazione come sopra determinato verrà applicato nei confronti dei nuclei familiari con reddito lordo complessivo, risultante dall'ultima dichiarazione dei redditi e avendo a riferimento le modalità di calcolo per la decadenza dall'assegnazione previste dalla Legge 457/78 e dalla ex L.R. 28/90, pari o inferiore ad Euro 36.730,41 (+ Istat nel 2012) se derivante da lavoro dipendente o assimilabili o da pensione, e ad Euro 21.691,19 (+ Istat nel 2012) se derivante da lavoro autonomo. In ogni caso, il canone di locazione per il rinnovo del contratto non potrà essere inferiore a quello attualmente pagato, fermo restando l'applicazione della restanti condizioni, fatta eccezione per la clausola sociale, e la durata;

4.b) Ai nuclei familiari dell'immobile di via Corno di Cavento con redditi superiori ai predetti limiti, 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 l'anno 2011 un valore annuo al mq pari a € 78,08 (+ Istat nel 2012).

Ai rinnovi contrattuali di cui a questo stesso punto 4.b) si applicano tutte le clausole di cui al presente Accordo, fatta eccezione per la clausola sociale, e la durata, che sarà di 4 (quattro) anni + 4 (quattro);

4.b). per i soli alloggi, individuati come **attici**, e siti, rispettivamente, in Via Sottocorno 46 (Unità locative nn. 5, 6, 19, 22, 36 e 37, del piano 1°, e nn. 15 e 44 del piano 4°, e nn. 16, 34 e 47, del piano 5°), in V.le Brianza 23 (Unità locativa n. 24, piano 6°), in Via Macchi M. 70 (Unità locative nn. 93 e 104, piano 6°) ed in Via Macchi M. 70 (Unità locativa n. 147, piano 6°), **il valore al mq viene stabilito** come segue:

STABILE IN MILANO	ANNO 2011	
	PREZZO €/MQ	DURATA CONTRATTO
- Via Sottocorno 46	84,59	4 anni + 2
- V.le Brianza 23, Via Macchi nn. 70 e 72	84,59	4 anni + 4*

STABILE IN MILANO	ANNO 2012	
	PREZZO €/MQ	DURATA CONTRATTO
- Via Sottocorno 46	84,59 + Istat	4 anni + 2
- V.le Brianza 23, Via Macchi nn. 70 e 72	84,59 + Istat	4 anni + 4*

Ai rinnovi contrattuali, di cui a questo medesimo punto 4.b), ed 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.

Per gli inquilini degli alloggi-attici, l'Azienda s'impegna a concedere, su richiesta dell'interessato, il cambio di alloggio, entro la scadenza del contratto in essere.

5) **INDIVIDUAZIONE DELLA SUPERFICIE DEGLI ALLOGGI** - La superficie degli alloggi sulla quale applicare il valore al mq di cui al precedente punto 4) definito è quella risultante dal precedente contratto, salvo rettifiche dovute ad errori;

- 6) **CRITERI DI AGGIORNAMENTO DEL CANONE DI LOCAZIONE** - Il canone di locazione potrà essere aggiornato annualmente, a richiesta del locatore, 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;
- 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;
- 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), alla prima scadenza, in assenza di nuovo Accordo sulle condizioni di rinnovo. 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 differenza tra, canone precedente, e nuovo canone;
- la graduazione degli aumenti, ed i relativi importi;
- la durata, e la prevista data di scadenza del contratto;

13) **CLAUSOLA SOCIALE** – Su richiesta scritta degli interessati, e previa rassegna della documentazione a comprova, il canone di locazione di cui ai valori convenzionali al mq riportati al 1° comma del precedente art. 4, verrà ridotto del 20% 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 (+ Istat nel 2012) aumentato di Euro 3.691 (+ Istat nel 2012) 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 del canone-base, dagli stessi corrisposto, alla scadenza del precedente contratto, aggiornato dell'ISTAT;

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, 29 novembre 2010.

p. l'Azienda di Servizi alla Persona
"Golgi-Redaelli"

p. le Associazioni Sindacali Conduttori

C.O.N.I.A.

Sig. Egidio RONDELLI

S.I.C.e.T.

Sig. Marco BISTOLFI

S.U.N.I.A.

Sig.ra Marisa Freschi

Il Dirigente Servizio Patrimonio

Dr. Innocenzo AVERSA

Il Direttore Generale

Dr. Francesco FASCIA

U.I.

Sig. Bruno CATTOLI