

ACCORDO PER LA LOCAZIONE AD USO ABITATIVO
DELL'AZIENDA DI SERVIZI ALLA PERSONA ISTITUTI MILANESI MARTINITT E
STELLINE E PIO ALBERGO TRIVULZIO- ANNO 2010

Premesso:

- che è in essere l'accordo concluso il 13.11.2002, fra l'Azienda di Servizi alla Persona Istituti Milanesi Martinitt e Stelline e Pio Albergo Trivulzio e le Associazioni Sindacali dei conduttori, firmatarie del citato Accordo locale, S.U.N.I.A., S.I.C.e.T, Unione Inquilini e CO.N.I.A, ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge n. 431/1998 e successive modificazioni ed integrazioni, dei decreti ministeriali 30 dicembre 2002 e 14 luglio 2004, e dell'Accordo locale vigente per la Città di Milano del 5 luglio 1999
- che alla data del 31/12/2010 vi sono circa n. 500 contratti di locazione scaduti o in scadenza;
- che è intenzione dell'Azienda di Servizi alla Persona ISTITUTI MILANESI MARTINITT E STELLINE E PIO ALBERGO TRIVULZIO proporre ai titolari dei contratti di affitto scaduti o in scadenza, di cui sopra, un rinnovo;
- che le suddette sigle sindacali hanno mandato a negoziare in nome e per conto degli inquilini di cui all'allegato "A" – elenco contratti da rinnovare;

tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue:

1) AMBITO DI APPLICAZIONE.

Le clausole e i contenuti tutti del presente Accordo si applicano ai rinnovi dei contratti stipulati a c.d. "canone concordato" che risultino già scaduti alla data della firma del presente Accordo o in scadenza fino al 31.12.2012, relativamente alle unità immobiliari di proprietà dell'Azienda di Servizi alla Persona Istituti Milanesi Martinitt e Stelline e Pio Albergo Trivulzio site in Milano, Peschiera Borromeo, Sesto San Giovanni e Cesano Maderno, negli stabili di cui all'allegato "A"- elenco contratti da rinnovare.

E' data la possibilità a tutti i conduttori (ed eredi che avrebbero potuto subentrare nel contratto ex art. 6 Legge 392/78), salvo quelli relativi alle unità immobiliari escluse dal presente Accordo, titolari di contratto di locazione a suo tempo stipulato secondo il regime del c.d. canale, concordato, in stato di morosità o con contenziosi contrattuali in atto, di regolarizzare la propria posizione per potere accedere al rinnovo del contratto alle condizioni del presente Accordo .

2) DURATA DELL'ACCORDO.

Il presente accordo esaurisce la sua validità e la sua efficacia con il rinnovo dei contratti scaduti o in scadenza entro il 31.12.2012, stipulati a c.d. "canone concordato".

3) CRITERI DI DETERMINAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE.

Per la determinazione dei canoni di locazione si applicano i valori in €/anno indicati per ciascuna singola unità immobiliare nell'allegato "A" in corrispondenza della colonna "canone potenziale", ottenuti moltiplicando la superficie di cui sotto per il canone annuo al metro quadrato.

La superficie cui applicare il valore al metro quadrato è quella catastale, determinata ai sensi e per gli effetti delle disposizioni contenute nel decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138, e successive modificazioni ed integrazioni. Qualora la superficie catastale



dell'abitazione sia inferiore a 55 mq, si potrà applicare a detta superficie una maggiorazione del 10%, fino al limite di 55 mq.

Sino a quando l'Amministrazione non avrà determinato la superficie catastale, per equità e semplificazione la superficie sulla quale applicare il valore al metro quadrato è determinata applicando un incremento fisso del 20% sulla superficie convenzionale dell'unità immobiliare superiore a mq. 55 e un incremento fisso del 10% sulla superficie convenzionale inferiore a mq. 55 (specificata nell'allegato "A" in corrispondenza della colonna "sup_potenziale").

L'importo €/mq. da applicare è quello proposto dalle Organizzazioni Sindacali e specificato nella colonna "canone mq. sindacati" dell'allegato "A".

4) AGGIORNAMENTO E ADEGUAMENTO DEL CANONE.

Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente e senza richiesta nella percentuale massima consentita dalla legge 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 a quello di decorrenza dell'aggiornamento. Attualmente la percentuale è del 75%.

Qualora vengano eseguite nell'unità immobiliare o sulle parti comuni dell'edificio opere dirette alla conservazione della destinazione dell'immobile che determinano un cambiamento degli elementi oggettivi che, a sua volta, hanno determinato l'individuazione della sub-fascia di appartenenza, l'Amministrazione incrementerà l'importo €/mq. applicando il nuovo valore che verrà rinegoziato tra gli intervalli minimo-massimo della nuova sub-fascia.

5) GRADUAZIONE AUMENTI DEL CANONE.

Con esclusione dei contratti i cui canoni siano determinati secondo la cd. clausola sociale, di cui *infra* all'articolo 12 del presente Accordo, l'eventuale aumento del canone si applicherà, nella misura del 60%, alla data del rinnovo, mentre il restante 40% all'inizio del secondo anno di contratto, fatto salvo l'aggiornamento ISTAT nel frattempo maturato.

6) DURATA E DECORRENZA DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE.

I contratti di locazione oggetto del presente Accordo saranno rinnovati ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge n. 431/98 e avranno la durata di anni 4 (quattro). Alla prima scadenza del contratto, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto di 2 (due) anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui all'articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni.

La decorrenza giuridica del contratto, sulla quale computare la durata ed ogni altra statuizione contrattuale, non potrà avvenire se non alla firma o dopo la firma del contratto.

7) ARRETRATI

Il rinnovo contrattuale, nei casi consentiti e alle condizioni previste dal presente Accordo, sarà possibile previo pagamento della differenza tra il *nuovo* canone ed il canone pagato al momento della scadenza del contratto. Tale somma sarà versata in un numero di rate pari alle mensilità intercorrenti dalla scadenza del contratto alla data di stipula del nuovo patto locatizio

8) DEPOSITO CAUZIONALE.



L'Azienda di Servizi alla Persona Istituti Milanesi Martinitt e Stelline e Pio Albergo Trivulzio accetta di ricevere, in deroga all'art.11 della legge n. 392/78, un deposito cauzionale *infruttifero* pari a 2 (due) mensilità del canone, a fronte della rinuncia agli interessi da parte dell'inquilino.

Il canone di riferimento per la costituzione del deposito cauzionale è quello a regime una volta esaurita la fase di progressione temporale degli aumenti.

In caso di rinnovo del contratto, il deposito cauzionale già in possesso dell'Azienda di Servizi alla Persona Istituti Milanesi Martinitt e Stelline e Pio Albergo Trivulzio, relativo al rapporto di locazione preesistente, sarà restituito al conduttore ovvero, in caso di aumento, integrato della differenza.

9) MANUTENZIONI INTERNE DEGLI ALLOGGI.

Le Parti concordano che il conduttore possa scegliere di assumere la manutenzione *straordinaria* all'interno dell'alloggio, comprensiva dell'adeguamento degli impianti alle normative di sicurezza vigenti nel tempo, sollevando così la Proprietà da ogni responsabilità al riguardo.

Fanno eccezione gli interventi relativi ai consolidamenti statici, agli impianti tecnologici comuni e quelli relativi alle parti esterne e comuni.

Per l'effettuazione degli interventi, il conduttore dovrà procedere dopo aver acquisito l'assenso dell'Ente e quindi l'autorizzazione del Comune o degli altri enti preposti, ove necessaria.

Per l'assunzione di tale impegno, la Proprietà defalca una percentuale dal canone annuo concordato.

Tale percentuale viene determinata nel **5%** del canone annuo, con un ulteriore **10%** da applicare dalla data di produzione della certificazione comprovante gli avvenuti interventi di manutenzione straordinaria, in particolare, di adeguamento impiantistico alla normativa di sicurezza.

10) RIPARTIZIONE ONERI ACCESSORI.

Ferma restando l'osservanza della normativa vigente e quanto previsto al punto 9, le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini prendono atto che, per la ripartizione degli oneri accessori, l'Azienda di Servizi alla Persona Istituti Milanesi Martinitt e Stelline e Pio Albergo Trivulzio applicherà la Tabella allegato "B".

11) SCONTO PER ASSENZA IMPIANTO ASCENSORE

Le parti concordano uno sconto del **10%** del canone di locazione delle unità immobiliari ubicate in stabili sprovvisti di impianto ascensore, a partire dal 2° piano. Nessuno sconto sarà applicato per il piano terra, rialzato e 1°.

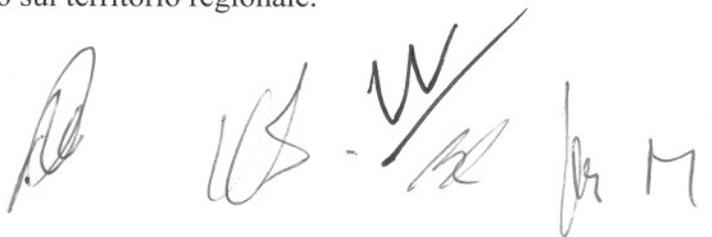
12) CLAUSOLA SOCIALE.

Su richiesta scritta degli interessati e previa produzione della documentazione necessaria, il canone di locazione verrà ridotto:

- del **40%** (quaranta per cento) per i conduttori aventi reddito familiare lordo complessivo da *lavoro dipendente* o *pensione* pari o inferiore a €. 18.000,00 annui, aumentato di €. 4.000,00 per ogni ulteriore componente del nucleo familiare oltre il primo,
- **del 20%** (venti per cento) per i conduttori aventi reddito familiare lordo complessivo da *lavoro dipendente* o *pensione* compreso tra €. 18.000,00 annui e € 34.000,00 annui, aumentato di €. 4.000,00 per ogni ulteriore componente del nucleo familiare oltre il primo.

Il reddito da prendere in considerazione è quello dell'ultima dichiarazione fiscale.

La riduzione del canone opererà sempre che i componenti del nucleo familiare non risultino proprietari di altro alloggio idoneo sul territorio regionale.



L'Azienda di Servizi alla Persona Istituti Milanesi Martinitt e Stelline e Pio Albergo Trivulzio si rende in ogni caso disponibile a valutare istanze di nuclei familiari con gravi e comprovate condizioni socio economiche anche sopravvenute alla stipula del contratto.

Qualora il canone di locazione, ancorché abbattuto, risulti eccessivamente oneroso in relazione alle capacità economiche del nucleo familiare, il conduttore potrà richiedere la collocazione in altro alloggio adeguato con canone inferiore.

In caso di dichiarazioni non veritiere o mendaci, o in ogni caso non comprovate dal conduttore qualora richiesto dall'Ente, lo stesso perderà i benefici connessi alla presente clausola sociale a partire dalla data di godimento degli stessi.

ART. 13 – LIMITE DI APPLICAZIONE DELLE RIDUZIONI DI CANONE

In ogni caso, le riduzioni di cui agli articoli 9), 11) e 12) saranno applicate fino al limite dell'importo dell'ultimo canone corrisposto.

14) MODELLO CONTRATTUALE.

Per i rapporti di locazione da rinnovare in applicazione del presente Accordo, le parti si impegnano a definire specifico modello contrattuale.

15) ALLEGATI.

Allegato "A" - elenco contratti da rinnovare

Allegato "B" - tabella ripartizione oneri accessori

16) DICHIARAZIONE DI INTENTI.

Le parti si impegnano a negoziare un'ulteriore clausola relativamente all'applicazione di un eventuale sconto di canone per le unità immobiliari sprovviste di riscaldamento.

Letto, confermato e sottoscritto.

Milano, 24 GEN. 2011

AZIENDA DI SERVIZI ALLA PERSONA
ISTITUTI MILANESI MARTINITT E STELLINE
E PIO ALBERGO TRIVULZIO

Presidente

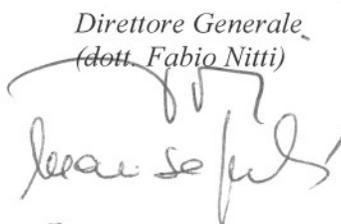
(prof. Emilio Trabucchi)



S.U.N.I.A. (Marisa Freschi)

Direttore Generale

(dott. Fabio Nitti)



S.I.C.e.T. (Marco Bistolfi)



UNIONE INQUILINI (Bruno Cattoli)



CONIA (Egidio Rondelli)



ALLEGATO "B" – TABELLA RIPARTIZIONE ONERI ACCESSORI

Spese generali	in rapporto ai mq. dell'unità immobiliare
Spese di manutenzione	in rapporto ai mq. dell'unità immobiliare
Acqua potabile	in rapporto al numero di persone
Ascensore (ove presente)	in rapporto ai mq. per piano
Acqua calda (ove presente)	in rapporto al numero di persone
Riscaldamento (ove presente)	in rapporto ai mc. dell'unità immobiliare

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left, a signature with a diagonal line through it in the center, and several smaller initials on the right.