

Accordo locale per il Comune di MONZA - (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 30 dicembre 2002.

Premesso che

- in data 5 marzo 1999 il Ministro dei Lavori Pubblici, di concerto con il Ministro delle Finanze, ha emanato il decreto di cui all'art.4, comma 2, legge 9 dicembre 1998 n.431, successivamente modificato dal Decreto Interministeriale 30 dicembre 2002, contenente i criteri generali per la definizione dei canoni di locazione da determinare nell'ambito degli Accordi locali previsti dall'art.2, comma 3 della citata legge;
- ai sensi dell'art.2, comma 3, legge 9 dicembre n.431, il Comune di Monza ha convocato le Associazioni Sindacali dei conduttori e della proprietà edilizia maggiormente rappresentative, allo scopo di promuovere la definizione dell'Accordo locale da applicarsi nel territorio della città di Monza;
- l'Accordo Locale, secondo il disposto dell'art.1, commi 1, 2 e 3 del D.M. 5 marzo 1999 così come successivamente modificato dal Decreto Interministeriale 30 dicembre 2002 - acquisite le informazioni concernenti la delimitazione delle microzone censuarie ai sensi del D.P.R. 138/1998 e individuate le zone urbane omogenee in cui suddividere il territorio del Comune di Monza - 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, 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;
- i canoni di locazione per gli immobili situati nel territorio del Comune di Monza 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. 5 marzo 1999, così come successivamente modificato dal Decreto Interministeriale 30 dicembre 2002 - 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, assistite - a loro richiesta - dall'Associazione di rappresentanza prescelta fra quelle firmatarie dell'Accordo locale, e le Organizzazioni sindacali dei conduttori, rappresentative dell'inquilinato, in ogni caso firmatarie dell'Accordo locale;
- secondo il disposto degli artt.1, 2, e 3, ultimi commi, del D.M. 5 marzo 1999, così come successivamente modificato dal Decreto Interministeriale 30 dicembre 2002 - i contratti di locazione realizzati in base all'Accordo locale, anche per la conformità

del contratto ai fini dell'applicazione delle norme di agevolazione fiscale (ove prevista) di cui all'art.2, comma 4, e all'art.8, comma 1, della legge 9 dicembre 1998 n.431, devono essere stipulati esclusivamente utilizzando i contratti tipo stabiliti dallo stesso Decreto Interministeriale 30 dicembre 2002 ;

- 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 comunale sugli immobili (ICI) più favorevoli per i proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale immobili alle condizioni definite dall'Accordo locale stesso:
- 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

tutto ciò premesso, l'anno duemilacinque, il giorno tre del mese di novembre, in Monza, nella Sede del Comune

tra

le Associazioni sindacali territoriali dei conduttori:

S.U.N.I.A. - C.G.I.L, con sede legale in Monza, via Boito 84,
rappresentata dalla Sig.ra Mariella Pollara

S.I.C.E.T. - C.I.S.L, con sede legale in Monza, via Dante 17/a,
rappresentata dal Sig. Isidoro Pavesi

U.N.I.A.T. - U.I.L, con sede legale in Monza, via Massimo D'Azeglio, 12/a,
rappresentata dal Sig. Aldo Piazza

e

le Associazioni della proprietà edilizia:

ASPPI, con sede legale in Monza, via A. Boito 35/b,
rappresentata dalla Sig.ra Diana Qualizza

A.P.E., con sede legale in Monza, via Mosè Bianchi 18/a,
rappresentata dal Presidente Geom. Paolo Sandrini

UNIONCASA, con sede legale in Milano, via Boltraffio 16/b,
rappresentata dalla Sig.ra Chiara Sole Benedetta Bernareggi

U.P.P.I., con sede legale in Monza, via Missori 14
rappresentata dalla Dott. Massimo Nardi

alla presenza

del Sindaco Arch. Michele Faglia
del Vice Sindaco Assessore al Bilancio Roberto Scanagatti
dell'Assessore alle Opere Pubbliche Antonio Marrasso

e alla presenza altresì

del Sig. Mauro Danielli, rappresentante con delega alla Provincia di Monza e Brianza della FIMAA (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari) Milano, la quale prende atto della sottoscrizione da parte delle associazioni di categoria del presente accordo e si impegna a darne la massima diffusione ai propri associati sul territorio monzese

si conviene e si stipula quanto segue:

1. PREMESSE - Le premesse sono parte integrante del presente Accordo.
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 4 e art.5, si applicano esclusivamente agli immobili locati ad uso abitativo situati nel territorio del Comune di Monza.
3. TERMINI DI VALIDITA' DELL'ACCORDO LOCALE - Il presente Accordo è valido per la durata di tre anni a decorrere dalla data di stipula o comunque fino al rinnovo della Convenzione nazionale e del successivo Decreto Ministeriale, come stabilito dall'art.4, comma 1, della legge 9 dicembre 1998 n.431.
Alla predetta scadenza e fino alla stipula di un nuovo Accordo o, in caso di mancata stipula, fino all'emanazione del Decreto sostitutivo previsto dall'art.4, comma 3, della citata legge, continuerà ad applicarsi il presente Accordo.
Per il rinnovo dell'Accordo locale si applicano le procedure previste all'art.2 della citata legge.
4. CONTRATTI DI LOCAZIONE AI SENSI DELL'ART.2, COMMA 3, LEGGE 9 DICEMBRE 1998 N.431 - Le parti private potranno 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.
 - 4.1 MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE SITUATI NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI MONZA, IN CONFORMITA' AI CRITERI PREVISTI ALL'ART.1 DEL D.M. 5 MARZO 1999, COSÌ COME SUCCESSIVAMENTE MODIFICATO DAL DECRETO

INTERMINISTERIALE 30 DICEMBRE 2002 .

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. 5 marzo 1999, così come successivamente modificato dal Decreto Interministeriale 30 dicembre 2002, sono delimitate sulla base della divisione del territorio comunale in microzone, come definite dall'Ufficio Patrimonio del Comune di Monza ai sensi del D.P.R. 138/1998, e sulla base degli accorpamenti stabiliti dal presente Accordo, tenuto conto dei valori di mercato, delle dotazioni infrastrutturali e dei tipi edilizi.

Le "zone urbane omogenee", in numero di CINQUE, come delimitate nell'allegata cartografia planimetrica (allegato 1), sono:

- Zona 1: Centro Storico, Boschetti, Villa Reale, Parco
- Zona 2: S. Biagio, S. Carlo, Grazie Vecchie, Cazzaniga, S. Giuseppe, Triante
- Zona 3: S. Fruttuoso, Taccona, Rondò dei Pini, Regina Pacis
- Zona 4: Libertà, Cederna, Buonarroto, S. Donato, S. Albino, S. Rocco
- Zona 5: Agricola

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 Euro/mq. annuo.

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:

ELEMENTI DI TIPO A

A 1 = bagno interno completo di tutti gli elementi (tazza; lavabo; vasca da bagno o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di areazione meccanica;

A 2 = 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.

ELEMENTI DI TIPO B

B 1 = cucina abitabile con almeno una finestra;

B 2 = ascensore per unità abitative situate al 2° piano o piano superiore;

B 3 = stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare normale in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici, infissi, pavimenti, pareti e soffitti;

B 4 = impianti tecnologici, di esalazione e scarico conformi alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti alla data di stipula del contratto:

B 5 = riscaldamento centralizzato o autonomo.

ELEMENTI DI TIPO C

C 1 = doppio bagno di cui almeno uno completo di tutti gli elementi (tazza; lavabo; vasca da bagno o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di areazione meccanica;

C 2 = autorimessa o posto auto coperto (esclusivo o in comune);

C 3 = giardino condominiale;

C 4 = 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;

C 5 = stato di manutenzione e conservazione dello stabile normale in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici comuni, facciate, coperture, scale e spazi comuni interni;

C 6 = porte blindate e doppi vetri;

C 7 = prossimità dell'abitazione all'insieme dei servizi: rete dei pubblici trasporti, esercizi commerciali e servizi sociali.

Ai fini dell'individuazione delle sub-fasce di oscillazione deve verificarsi, per ciascuna di esse, la seguente composizione degli elementi oggettivi relativi all'immobile, come sopra specificati:

SUB-FASCIA 1 = Gli immobili sono collocati in questa sub-fascia:

- a) se manca uno solo degli elementi di TIPO A o comunque se di tipologia catastale A/5;
- b) se, pur dotati di riscaldamento, esso è realizzato con stufe nei singoli locali, comunque alimentate, fatta eccezione per gli immobili che hanno almeno quattro elementi del TIPO B;
- c) se hanno meno di tre elementi di TIPO B, pur avendo tutti gli elementi di TIPO A.

SUB-FASCIA 2 = Gli immobili sono collocati in questa sub-fascia:

- a) se hanno tutti gli elementi di TIPO A e almeno tre elementi di TIPO B;
- b) se hanno tutti gli elementi minimi di TIPO A e B, richiesti per la sub-fascia 2, e meno di tre elementi di TIPO C.

SUB-FASCIA 3= Gli immobili sono collocati in questa sub-fascia se hanno tutti gli elementi di TIPO A, almeno tre elementi di TIPO B e tre elementi di TIPO C ed in ogni caso non possono essere collocati in questa sub-fascia gli immobili se di tipologia catastale A/3 (di classe 1, 2,3), A/4 e A/6.

Il riferimento alla tipologia catastale s'intende fatte salve le situazioni reali verificate.

ELEMENTI DI TIPO D

D 1 = presenza di elementi accessori: balconi o terrazzo;

D 2 = presenza di elementi funzionali: cantina o soffitta;

D 3 = appartamenti con vetustà inferiore a 30 anni, tranne che si tratti di immobili di pregio edilizio, ancorché non vincolati ai sensi di legge;

- D 4 = assenza di fonti specifiche di inquinamento ambientale ed acustico;
- D 5 = affaccio esterno di pregio;
- D 6 = giardino privato o spazio aperto esclusivo;
- D 7 = posto auto scoperto;
- D 8 = appartamenti fatti oggetto, negli ultimi 10 anni, d'intervento edilizio manutentivo per il quale è richiesta la dichiarazione in Comune d'inizio attività (D.I.A.);
- D 9 = terrazza di superficie superiore a 20 mq.

La presenza di almeno cinque degli elementi di TIPO D, sopra specificati, comporta la possibilità di applicare all'unità immobiliare il valore massimo del canone della sub-fascia di appartenenza.

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 seguenti valori minimi e massimi dei canoni di locazione, espressi in Euro/mq annuo:

ZONA 1 = CENTRO STORICO, BOSCHETTI, VILLA REALE, PARCO

Valore minimo annuale di locazione Euro/mq.: 52,88=

Valore massimo annuale di locazione Euro/mq.: 115,79=

sub-fasce	Valore minimo Euro/mq.	valore massimo Euro/mq.
sub-fascia 1	52,88	72,71
sub-fascia 2	69,94	94,51
sub-fascia 3	92,01	115,79

ZONA 2 = S. BIAGIO, S. CARLO, GRAZIE VECCHIE, CAZZANIGA, S. GIUSEPPE, TRIANTE

Valore minimo annuale di locazione Euro/mq.: 39,66=

Valore massimo annuale di locazione Euro/mq.: 82,26=

sub-fasce	Valore minimo Euro/mq.	valore massimo Euro/mq.
sub-fascia 1	39,66	49,57
sub-fascia 2	47,88	69,3
sub-fascia 3	67,64	82,26

ZONA 3 = S. FRUTTUOSO, TACCONA, RONDO' DEI PINI, REGINA PACIS

Valore minimo annuale di locazione Euro/mq.: 36,36=

Valore massimo annuale di locazione Euro/mq.: 67,03=

sub-fasce	Valore minimo Euro/mq.	valore massimo Euro/mq.
sub-fascia 1	36,36	42,96
sub-fascia 2	41,58	56,7
sub-fascia 3	55,46	67,03

ZONA 4 = LIBERTA', CEDERNA, BUONARROTI, S. DONATO, S. ALBINO, S. ROCCO

Valore minimo annuale di locazione Euro/mq.: 33,04=

Valore massimo annuale di locazione Euro/mq.: 57,89=

sub-fasce	Valore minimo Euro/mq.	valore massimo Euro/mq.
sub-fascia 1	33,04	39,66
sub-fascia 2	38,43	50,41
sub-fascia 3	49,35	57,89

ZONA 5 = AGRICOLA

Valore minimo annuale di locazione Euro/mq.: 19,82=

Valore massimo annuale di locazione Euro/mq.: 36,56=

sub-fasce	Valore minimo Euro/mq.	valore massimo Euro/mq.
sub-fascia 1	19,82	29,74
sub-fascia 2	28,98	34,66
sub-fascia 3	34,12	36,56

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. 5 marzo 1999 così come successivamente modificato dal Decreto Interministeriale 30 dicembre 2002.

Alloggio ammobiliato - Quando l'alloggio sia completamente arredato, con mobilio efficiente ed elettrodomestici funzionanti, i valori delle sub-fasce potranno aumentare fino ad un massimo:

- del 15% se la superficie dell'alloggio è pari o inferiore a mq.60;
- del 10% negli altri casi.

Superficie alloggio - La superficie cui applicare il canone di locazione unitario come sopra definito è quella prevista dal D.P.R. 138/1998. 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 60 mq., si potrà applicare a detta superficie una maggiorazione del 15%, fino al limite di 60 mq..

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.

4.2 CONTRATTO TIPO PER LE LOCAZIONI AI SENSI DELL'ART.2, COMMA 3, LEGGE 9 DICEMBRE 1998 N.431.

Per le locazioni da stipulare in applicazione dell'art.2, comma 3, legge 9 dicembre 1998 n.431 le parti private potranno valersi esclusivamente del contratto tipo locale convenuto nel presente Accordo (allegato 2), in conformità al modello di contratto di cui all'allegato A del Decreto Interministeriale 30 dicembre 2002 (Locazione abitativa agevolata).

Allo scopo di prevenire l'insorgenza di contenziosi, od eventualmente favorirne il superamento, circa la corretta interpretazione e applicazione del presente Accordo, le Organizzazioni di categoria firmatarie dell'Accordo stesso, s'impegnano a promuovere presso i propri associati e a sviluppare, se richiesto dalle parti contraenti, la fase di contrattazione preventiva per la stipula dei contratti di locazione.

Ognuna delle parti potrà attivare una procedura di accertamento contrattuale della conformità del canone all'Accordo locale, valendosi delle rispettive Associazioni, anche nel corso della locazione.

Per consentire detta procedura di accertamento, ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo locale, anche a riguardo del canone di locazione, una Commissione di Conciliazione, ai sensi dell'art.14 del modello di contratto di cui all'allegato A del Decreto Interministeriale 30 dicembre 2002 (Locazione abitativa agevolata) (allegato 2 del presente Accordo).

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 MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE, SECONDO I CRITERI DELL'ART.2 DEL D.M. 5 MARZO 1999, COSÌ COME SUCCESSIVAMENTE MODIFICATO DAL DECRETO INTERMINISTERIALE 30 DICEMBRE 2002 .

Il canone di locazione nei contratti stipulati ai sensi dell'art.5, comma 1, legge 9 dicembre 1998 n.431 è determinato dalle parti private applicando il contratto tipo come di seguito definito restando alla loro contrattazione la determinazione del canone ai sensi dell'art.2, comma 4 del D.M. 5 marzo 1999, così come successivamente modificato dal Decreto Interministeriale 30 dicembre 2002.

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, legge 9 dicembre 1998 n.431 le parti private possono avvalersi esclusivamente del contratto tipo locale convenuto nel presente Accordo (allegato 3), in conformità al modello di contratto di cui all'allegato C del Decreto Interministeriale 30 dicembre 2002 (Locazione abitativa di natura transitoria).

Per la durata del contratto di locazione vale quanto previsto dall'art.2, comma 1, del D.M. 5 marzo 1999, così come successivamente modificato dal Decreto Interministeriale 30 dicembre 2002 .

Ai fini della qualificazione dell'esigenza del locatore e/o del conduttore che giustifica la transitorietà del contratto, come previsto dall'art.2 e dall'art.3 del contratto tipo come definito dal Decreto Interministeriale 30 dicembre 2002 (allegato 5), sono individuate le condizioni seguenti:

a) quando il locatore abbia l'esigenza di adibire l'immobile ad abitazione propria, 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.

b) quando il locatore sia un'associazione/fondazione 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, e conceda in locazione un appartamento per accogliere temporaneamente un nucleo familiare in grave emergenza abitativa

c) quando il conduttore abbia l'esigenza di abitare l'immobile per motivi di:

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- 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.

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 MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE, SECONDO I CRITERI DELL'ART.3 DEL D.M. 5 MARZO 1999, COSÌ COME SUCCESSIVAMENTE MODIFICATO DAL DECRETO INTERMINISTERIALE 30 DICEMBRE 2002 .

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, legge 9 dicembre 1998 n.431 le parti private potranno valersi esclusivamente del contratto tipo locale

convenuto nel presente Accordo (allegato 6), in conformità al modello di contratto di cui all'allegato E del Decreto Interministeriale 30 dicembre 2002 (Locazione abitativa per studenti universitari).

Per la durata del contratto di locazione vale quanto previsto dall'art.3, comma 2, del D.M. 5 marzo 1999, così come successivamente modificato dal Decreto Interministeriale 30 dicembre 2002 .

Tale fattispecie contrattuale è utilizzabile esclusivamente nelle seguenti ipotesi:

a) quando l'inquilino sia iscritto ad un corso di laurea in Comune diverso da quello di residenza.

7. ACCORDI INTEGRATIVI E PER COMPARTI IMMOBILIARI.

Per la stipula dei contratti di locazione degli immobili situati nel territorio del Comune di Monza 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. 5 marzo 1999, così come successivamente modificato dal Decreto Interministeriale 30 dicembre 2002, fra le stesse proprietà, assistite - a loro richiesta - dall'Associazione di rappresentanza prescelta fra quelle firmatarie dell'Accordo locale, e le Organizzazioni sindacali dei conduttori, rappresentative dell'inquilinato, in ogni caso firmatarie dell'Accordo locale, devono essere definiti "accordi integrativi e di comparto".

Gli "accordi integrativi e di comparto" stabiliranno i canoni di locazione nei limiti previsti dal presente Accordo locale.

8. COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE.

Su iniziativa delle parti contraenti, tramite le rispettive Organizzazioni di categoria, si procederà alla costituzione di un'apposita Commissione di Conciliazione, ai sensi dell'art.6 del Decreto Interministeriale 30 dicembre 2002, costituita con le modalità indicate negli allegati tipi di contratto.

La Commissione di Conciliazione opererà con le modalità di seguito indicate.

a) La domanda di conciliazione

Il procedimento di conciliazione può essere attivato su richiesta di una delle parti, anche attraverso la propria Associazione.

L'istanza, su apposito modulo, deve contenere le generalità delle parti, l'oggetto della controversia, una sommaria descrizione delle ragioni addotte, le domande della parte e la copia del contratto di locazione in corso ed ogni altro eventuale documento ritenuto utile, nonché l'indicazione dell'Associazione di cui intende avvalersi per l'assistenza nel tentativo di conciliazione e la quale, per lo scopo, dovrà nominare un proprio rappresentante come componente la Commissione di Conciliazione.

L'istanza viene depositata presso la segreteria della Commissione.

b) La segreteria

Presso le Associazioni interessate è istituita una segreteria per il coordinamento dello svolgimento del procedimento.

La segreteria si occupa della comunicazione alle parti e alle Associazioni designate per la nomina dei conciliatori della convocazione della Commissione di Conciliazione.

La segreteria provvede a rimettere copia dei verbali di conciliazione alle parti interessate al procedimento.

c) Procedura di conciliazione

A seguito dell'istanza di conciliazione presentata dalla parte, la segreteria notifica all'altra l'inizio della procedura. Quest'ultima deve far conoscere entro venti giorni dal ricevimento della comunicazione la propria disponibilità ed accettare il tentativo di conciliazione e l'Associazione di cui intende valersi per l'assistenza nel tentativo di conciliazione.

La prima riunione della Commissione di Conciliazione è convocata dalla segreteria entro i venti giorni successivi.

La Commissione si riunisce il giorno stabilito alla presenza delle parti, esamina il contenzioso, del caso aggiornando la seduta per l'esame di eventuali perizie o per le conclusioni.

Se il tentativo di conciliazione riesce, viene redatto un verbale di conciliazione sottoscritto dalle parti. Del verbale è fornita copia alle parti a cura della segreteria della Commissione.

Gli eventuali oneri fiscali per la registrazione, ove prevista dalla legge, del verbale di conciliazione sono a carico delle parti in eguale misura.

9. VERIFICA DELL'APPLICAZIONE DELL'ACCORDO

Le parti firmatarie del presente Accordo si riuniranno fra 12 mesi per verificare congiuntamente l'applicazione e l'impatto dell'Accordo.

10. ULTERIORI AGEVOLAZIONI

L'Amministrazione si impegna ad applicare, ai proprietari che sottoscrivano i contratti previsti nel presente accordo, la detrazione prevista per l'abitazione principale ai sensi dell'art. 8 del D.Lgs. 504/92, fatta salva la modifica del Regolamento Comunale ICI da approvarsi da parte del Consiglio Comunale.

11. ALLEGATI

Allegato 1 = Planimetria della Città di Monza - scala 1:15.000 - suddivisione del territorio in zone urbane omogenee/microzone.

Allegato 2 = Contratto tipo locale ai sensi dell'art.2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998 n.431 (Locazione abitativa agevolata).

Allegato 3 = Contratto tipo locale ai sensi dell'art.5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998 n.431 (Locazione abitativa di natura transitoria).

Allegato 4 = Contratto tipo locale ai sensi dell'art.5, comma 2, della legge 9 dicembre 1998 n.431 (Locazione abitativa per studenti universitari).

LETTO APPROVATO E SOTTOSCRITTO

S.U.N.I.A. - C.G.I.L.

Sig.ra Mariella Pollara

S.I.C.E.T. - C.I.S.L.
Sig. Isidoro Pavesi

U.N.I.A.T. - U.I.L.
Sig. Aldo Piazza

ASPPI
Sig.ra Diana Qualizza

A.P.E.
Geom. Paolo Sandrini

UNIONCASA
Sig.ra Chiara Sole Benedetta Bernareggi

U.P.P.I.
Dott. Massimo Nardi

il Sindaco
Michele Faglia

il Vice Sindaco Assessore al Bilancio
Roberto Scanagatti

l'Assessore alle Opere Pubbliche
Antonio Marrasso

F.I.M.A.A. Milano
Mauro Danielli

Monza, 3 novembre 2005

