

Accordo locale per la città di Canegrate

ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 9 dicembre 1998 n. 431 e del
D.M. 5 marzo 1999

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, contenente i criteri generali per la definizione dei canoni di locazione da determinare nell'ambito degli Accordi locali previsti dall'art. 2, comma 3, l. cit.;
- che, ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 9 dicembre 1998 n. 431, il Comune di **Canegrate** 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 **Canegrate**;
- che l'Accordo locale, secondo il disposto dell'art. 1 commi 1, 2 e 3 del D.M. 5 marzo 1999 – acquisite le informazioni concernenti la delimitazione delle microzone censuarie ai sensi del DPR 138/98 e individuate le zone urbane omogenee in cui suddividere il territorio del Comune - 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;
- che i valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione del canone di locazione, riferiti a ciascuna zona urbana omogenea, previsti dall'Accordo locale, devono altresì costituire, nell'ambito del territorio del Comune di **Canegrate**, secondo il disposto degli artt. 2 e 3 del D.M. 5 marzo 1999, i limiti di riferimento per la determinazione dei canoni di locazione degli immobili ad uso abitativo per i contratti di natura transitoria, previsti dall'art. 5 della legge 9 dicembre 1998 n. 431;
- che i canoni di locazione per gli immobili situati nel territorio del Comune di **Canegrate** 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, 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;
- che secondo il disposto degli artt. 1, 2 e 3, ultimi commi, del D.M. 5 marzo 1999, 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 Accordo locale;
- che 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;
- che 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 **1999**, il giorno **14 luglio**, in **Canegrate**, nella sede del Comune

Lh

FB

Stammati
Madella
Modona

tra

Le Associazioni sindacali territoriali dei conduttori:

SUNIA rappresentata da Maurizio CRIPPA;**SICET** rappresentata da Ezio MOSTONI;**UNIAT** rappresentata da ANTONIO BORDONARO**CONIA** rappresentata da Sergio RONDELLI

e

le Associazioni della proprietà edilizia:

ASSOEDILIZIA, aderente alla CONFEDILIZIA, rappresentata dal Presidente Avv. ACHILLE LINEO COLOMBO CLERICI;**CONFAPPI** rappresentata dal Rag. Sergio RADAELLI

alla presenza

del **Sindaco del Comune di Canegrate**, Alberto RAIMONDI

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 **Canegrate**.
3. **TERMINI DI VALIDITÀ 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 all'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, l. cit., continuerà ad applicarsi il presente Accordo.
Per il rinnovo dell'Accordo locale si applicano le procedure previste all'art. 2, l. cit.
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 **MODALITÀ PER LA DETERMINAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE SITUATI NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI CANEGRATE, IN CONFORMITÀ AI CRITERI PREVISTI ALL'ART. 1 DEL D.M. 5 MARZO 1999**

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"

il territorio del Comune di **Canegrate** viene suddiviso nelle seguenti micro zone omogenee (vedi particolari in allegato 1):

- Zona Unica

h

AB

Raimondi
 Radaelli
 Floriani

Elementi di tipo D (prossimità a valore massimo di fascia)

- 1) presenza di elementi accessori: balconi o terrazzo;
- 2) presenza di elementi funzionali: cantina o soffitta;
- 3) appartamenti con vetustà inferiore a 30 anni, tranne che si tratti di immobili di pregio edilizio, ancorché non vincolati ai sensi di legge;
- 4) assenza di fonti specifiche di inquinamento ambientale ed acustico;
- 5) affaccio esterno di pregio;
- 6) giardino privato o spazio aperto esclusivo;
- 7) posto auto scoperto;
- 8) appartamenti fatti oggetto, negli ultimi 10 anni, d'intervento edilizio manutentivo per il quale è richiesta la dichiarazione in Comune di inizio attività (D.I.A.);
- 9) terrazza di superficie superiore a 20 mq.

La presenza di almeno 5 degli elementi di tipo D sopra specificati comporta la possibilità di applicare all'unità immobiliare il valore massimo del canone della 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 banda di oscillazione e per le relative fasce i seguenti valori minimi e massimi dei canoni di locazione espressi in Lit./mq. annuo:

Zona Unica

Fascia 1	45.000	60.000
Fascia 2	61.000	82.000
Fascia 3	83.000	96.000

4.1.d) Determinazione del "valore effettivo" del canone di locazione

Individuata la banda di oscillazione relativa alla zona urbana omogenea in cui è ubicato l'immobile e stabilita la 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.

Alloggio ammobiliato

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

- a) del 15% se la superficie dell'alloggio è pari od inferiore a mq. 55;
- b) del 10% negli altri casi.

Il canone di locazione determinato con l'applicazione degli elementi di valutazione sopra indicati potrà aumentare fino ad un massimo del 15%

Superficie alloggio

La superficie cui applicare il canone di locazione unitario come sopra definito è quella prevista dal DPR 138/98. 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 55 mq., si potrà applicare a detta superficie una maggiorazione del 10%, fino al limite di 55 mq..

Albramoni
 Stadel
 Modoni

h

A3

