

# ACCORDO TERRITORIALE per la Provincia di LODI

## VALEVOLE nei sottoelencati COMUNI della PROVINCIA di LODI

- **GRUPPO A:** CASALPUSTERLENGO - CODOGNO - SANT'ANGELO LODIGIANO - ZELO BUON PERSICO.
  
- **GRUPPO B:** ABBADIA CERRETO - BERTONICO - BORGHETTO LODIGIANO - BORGO SAN GIOVANNI - BREMBIO - CASALETTO LODIGIANO - CASALMAIOCCO - CASELLE LANDI - CASELLE LURANI - CASTELGERUNDO - CASTELNUOVO BOCCA D'ADDA - CASTIGLIONE D'ADDA - CASTIRAGA VIDARDO - CAVENAGO D'ADDA - CERVIGNANO D'ADDA - COMAZZO - CORNO GIOVINE - CORNOVECCHIO - CRESPIATICA - FOMBIO - GALGAGNANO - GRAFFIGNANA - GUARDAMIGLIO - LIVRAGA - MACCASTORNA - MAIRAGO - MALEO - MARUDO - MASSALENGO - MELETI - MERLINO - MULAZZANO - ORIO LITTA - OSPEDALETTO LODIGIANO - OSSAGO LODIGIANO - PIEVE FISSIRAGA - SALERANO SUL LAMBRO - SAN FIORANO - SAN ROCCO AL PORTO - SANTO STEFANO LODIGIANO - SECUGNAGO - SENNA LODIGIANA - SOMAGLIA - SORDIO - TERRANOVA DEI PASSERINI - TURANO LODIGIANO - VALERA FRATTA - VILLANOVA DEL SILLARO.

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 del 16 gennaio 2017, pubblicato sulla G.U. n. 62 del 15/03/2017,

### **premesse che:**

- in data 16 gennaio 2017 il Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, ha emanato il decreto di cui all'art. 4, comma 2, Legge n. 431 del 9/12/1998, successivamente pubblicato sulla G.U. n.62 del 25/03/2017, 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.;
- ai sensi dell'art. 1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, vista la mancata convocazione delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, le stesse organizzazioni hanno provveduto all'Autoconvocazione per la definizione degli Accordi locali da applicarsi nei territori dei Comuni elencati;

- l'Accordo locale, secondo il disposto dell'art. 1 commi 1, 2 e 3 del Decreto Interministeriale del 16/01/2017 pubblicato sulla G.U. n. 62 del 15/03/2017, individuate le zone urbane omogenee in cui suddividere il territorio dei Comuni oggetto del presente Accordo, 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 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 dei Comuni oggetto del presente Accordo, secondo il disposto degli artt. 2 e 3 del D.M.16 gennaio 2017, 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 n. 431 del 9/12/1998;
- i canoni di locazione per gli immobili situati nel territorio dei Comuni oggetto del presente Accordo 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. 16 gennaio 2017, 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, le Organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, partecipanti al tavolo di confronto per il rinnovo della Convenzione Nazionale o comunque firmatarie dell'Accordo locale;
- secondo il disposto degli artt. 1 comma 10, 2 comma 7 e 3 comma 4, del D.M. 16 gennaio 2017, 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 n. 431 del 9/12/1998, devono essere stipulati esclusivamente utilizzando i tipi di contratti stabiliti dal D.M. 16 gennaio 2017 ed allo stesso allegati;
- ai sensi dell'art. 2, comma 4, della Legge n. 431 del 9/12/1998 per promuovere la realizzazione dell'Accordo locale, i Comuni hanno facoltà di deliberare aliquote dell'Imposta Municipale Unica (IMU) più favorevoli per i proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale degli immobili alle condizioni definite dall'Accordo locale stesso;
- è facoltà dei Comuni oggetto del presente Accordo deliberare, anche per gli effetti dell'art. 11, comma 5, della Legge n. 431 del 9/12/1998 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;
- il presente Accordo, con validità per il territorio amministrativo dei Comuni elencati, avrà applicazione per i contratti stipulati, tacitamente rinnovati o prorogati sotto la sua vigenza;

**tutto ciò premesso,**

l'anno **2019**, il giorno **14 ottobre**, nella sede del Comune di Lodi,

tra le Associazioni sindacali territoriali degli Inquilini:

- S.U.N.I.A. Lodi, con sede legale in Lodi, Via Lodivecchio n.31, rappresentata dal Segretario Generale Dott.sa Elena Rossetti;
- S.I.C.eT. Pavia e Lodi, con sede legale in Pavia, Via Rolla n.3, rappresentata dal Segretario Generale Sig. Tiziano Cabrini;
- UNIONE INQUILINI Lodi, con sede legale in Lodi, Corso Adda n.96, rappresentata dal Presidente Dott. Enrico Bosani
- C.O.N.I.A. Lodi, con sede legale in Milano, Viale Monza n.137, rappresentata dal Presidente Dott. Egidio Rondelli;

- U.N.I.A.T. Milano e Lombardia, con sede legale in Milano, Via A. Campanini n.7, rappresentata dal Prof. Dario Homok;

e le Associazioni della Proprietà Edilizia:

- A.L.P.E. – CONFEDILIZIA Lodi, con sede legale in Lodi, C.so Vittorio Emanuele II n.12, rappresentata dal Presidente Avv. Gianfranco Del Monte;
- CONFABITARE Lodi, con sede legale in Lodi, Via N. Dall'Oro n.4/d, rappresentata dal Presidente Geom. Diego Venosta;
- U.P.P.I. Pavia, con sede legale in Pavia, Via D. Sacchi n.10, rappresentata dal Presidente Geom. Alessandro Boffelli;
- CONFAPPI Pavia, con sede legale in Pavia, Lungo Ticino n.7/b, rappresentata dalla Presidente Dott.sa Arianna Cornelli;
- A.P.P.C. Pavia, con sede legale in Pavia, Via S. Boezio n.10, rappresentata dal Presidente Dott. Mariano Da Prati;
- FEDERPROPRIETA' Milano, con sede legale in Milano, Viale Certosa n.1, rappresentata dalla Presidente Avv. Francesca Pizzagalli;

**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 tipo di contratto stabiliti dal presente Accordo, per ciascuno dei regimi pattizi previsti dalla Legge 431/1998, art. 2 comma 4 e art. 5 si applicano esclusivamente agli immobili locati ad uso abitativo situati nel territorio dei Comuni elencati.

### **3. TERMINI DI VALIDITÀ DELL'ACCORDO LOCALE**

Il presente Accordo è valido per la durata di 3 anni a decorrere dalla data di stipula salvo rinnovo della Convenzione nazionale e del successivo Decreto Ministeriale, come stabilito all'art. 4, comma 1, della L. 431/1998. 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.

In tal caso i limiti inferiori e superiori delle fasce di oscillazione dei canoni risultanti dal presente Accordo sono incrementati applicando le variazioni dell'indice nazionale ISTAT dei prezzi al consumo intervenute dal mese successivo alla data di sottoscrizione del presente Accordo, al mese precedente la data di sottoscrizione del nuovo contratto di locazione da stipularsi.

Per il rinnovo dell'Accordo locale si applicano le procedure previste all'art. 2, Legge citata.

## **CONTRATTI DI LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA**

### **4. CONTRATTI DI LOCAZIONE > ai sensi art. 2, comma 3, L. 431/1998 e art. 1, D.M. 16 gennaio 2017**

Le parti possono stipulare contratti di locazione ai sensi dell'art. 2, comma 3, Legge 431/1998, applicando le modalità per la determinazione del canone e il tipo di contratto come di seguito definiti.

#### **4.1 Modalità per la determinazione dei canoni di locazione nei Comuni in elenco.**

Per la determinazione del canone nei contratti di locazione stipulati ai sensi dell'art. 2, comma 3, Legge 431/1998, 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. 16 gennaio 2017, sono delimitate sulla base della divisione del territorio comunale in zone.

In considerazione delle dimensioni demografiche e delle specifiche conformazioni urbanistiche, si è ritenuto di suddividere i Comuni oggetto del presente Accordo Territoriale in due Gruppi (Gruppo A e Gruppo B, vedi pag.1) e di prevedere per tutti i Comuni appartenenti a ciascun Gruppo una **ZONA UNICA**.

Tale individuazione, finalizzata all'obiettivo della determinazione dei canoni, viene ritenuta confacente alle caratteristiche del mercato locativo e tecnicamente adeguata in funzione all'introduzione di molteplici altri fattori interconnessi e variabili, quali le tipologie edilizie degli alloggi e le dotazioni degli stessi.

#### **4.1. B Criteri per la fissazione dei Valori di riferimento / minimo e massimo dei canoni locativi**

Nell'ambito della **ZONA UNICA** stabilita per ciascun Gruppo di Comuni in elenco (Gruppo A e Gruppo B) è definita la fascia di oscillazione con un valore limite minimo e massimo del canone espresso in €/mq annuo.

La fascia di oscillazione è suddivisa in 3 **SUB-FASCE**, i cui valori minimi e massimi del canone sono compresi nei limiti di fascia.

Ai fini dell'attribuzione di appartenenza a una delle SUB-FASCE di oscillazione, deve essere verificata la presenza degli elementi relativi all'immobile sotto specificati:

##### **Elementi di tipo A :**

**A<sub>1</sub>** bagno interno completo di tutti i 4 elementi (tazza, lavabo, bidet o tazza con doccetta, vasca da bagno o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di areazione meccanica

**A<sub>2</sub>** impianti tecnologici essenziali e funzionanti: adduzione acqua potabile; impianto predisposto per l'erogazione dell'acqua calda sanitaria; impianto elettrico; fonti di riscaldamento a norma

---

##### **Elementi di tipo B :**

**B<sub>1</sub>** presenza di elementi funzionali: cantina o soffitta o ripostiglio esterno

**B<sub>2</sub>** ascensore per unità abitative situate dal 3° piano incluso

**B<sub>3</sub>** stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare normale in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici, infissi, pavimenti, pareti e soffitti

**B<sub>4</sub>** impianti tecnologici, di esalazione e scarico conformi alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti alla data di stipula del contratto

**B<sub>5</sub>** riscaldamento centralizzato o autonomo

---

##### **Elementi di tipo C :**

**C<sub>1</sub>** cucina di almeno 9 mq di superficie utile con almeno una finestra

**C<sub>2</sub>** autorimessa o posto auto coperto (esclusivo o in comune)

**C<sub>3</sub>** giardino condominiale

**C<sub>4</sub>** 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<sub>5</sub>** 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<sub>6</sub>** presenza di porta blindata e/o doppi vetri

**C<sub>7</sub>** prossimità dell'abitazione all'insieme dei servizi: rete trasporti, esercizi commerciali e servizi sociali

---

##### **Elementi di tipo D :**

**D<sub>1</sub>** presenza di elementi accessori: balconi o terrazzo

**D<sub>2</sub>** doppio bagno di cui almeno uno completo di tutti i 4 elementi (tazza, lavabo, bidet o tazza con doccetta, vasca da bagno o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di areazione meccanica

**D<sub>3</sub>** appartamenti con vetustà costruttiva inferiore a 30 anni, tranne che si tratti di immobili di pregio edilizio, ancorché non vincolati ai sensi di legge ed i casi di ristrutturazioni totali dell'unità avvenute negli ultimi 30 anni

**D<sub>4</sub>** assenza di fonti specifiche di inquinamento ambientale ed acustico, ossia immobili rientranti nelle Classi 1-2-3 dei Piani Comunali di Zonizzazione acustica

**D<sub>5</sub>** affaccio esterno dell'alloggio o dell'edificio su strade, piazze o luoghi di pregio storico-architettonico o ambientale

D<sub>6</sub> presenza di giardino privato o di spazio esterno in uso esclusivo

D<sub>7</sub> dotazione di posto auto scoperto

D<sub>8</sub> appartamenti fatti oggetto, negli ultimi 10 anni, d'intervento edilizio manutentivo per il quale è richiesta in Comune la Comunicazione di inizio attività o altra procedura amministrativa documentata

D<sub>9</sub> presenza di terrazza di superficie superiore a mq 20

D<sub>10</sub> dotazione di zanzariere su finestre e porte finestre

D<sub>11</sub> presenza di impianto di climatizzazione estiva

D<sub>12</sub> presenza di parcheggio per cicli o motocicli

D<sub>13</sub> presenza di impianto di allarme- antifurto

D<sub>14</sub> presenza di collegamento Internet attivo

D<sub>15</sub> presenza di collegamento alla rete di fibra ottica

### **SCHEMA RIEPILOGATIVO delle caratteristiche per l'inserimento nella SUB-FASCIA**

<b>N.°</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>
<b>1</b>	Bagno completo con finestra o aspirazione	Dotazione di cantina / ripostiglio esterno / soffitta	Cucina di almeno 9 mq utili con finestra	Presenza di balcone o di terrazzo
<b>2</b>	Impianti tecnologici a norma e fonti di riscaldamento	Impianto ascensore dal 3° piano incluso	Dotazione di box auto o di posto auto coperto	Dotazione di doppio bagno
<b>3</b>		Infissi, pareti, soffitti, pavimenti, in stato normale	Infissi, pareti, soffitti, pavimenti, in buone condizioni	Vetustà inferiore a 30 anni di costruzione o ristrutturazione totale dell'unità eseguita negli ultimi 30 anni
<b>4</b>		Impianti di esalazione e scarico conformi a norme igienico-sanitarie e di sicurezza	Parti comuni ed esterne : facciate, scale, copertura, cortile in normali condizioni	Assenza di fonti di inquinamento ambientale e acustico
<b>5</b>		Riscaldamento centrale o autonomo / escluse stufe	Presenza di giardino condominiale	Affaccio dell'alloggio o dell'edificio su strade, piazze, luoghi di pregio storico o ambientale
<b>6</b>			Dotazione di doppi vetri e/o porta blindata	Presenza di giardino o di area esterna in uso esclusivo
<b>7</b>			Vicinanza a trasporti e a zone commerciali	Dotazione di posto auto scoperto
<b>8</b>				Esecuzione negli ultimi 10 anni di manutenzioni autorizzate e documentate
<b>9</b>				Presenza di terrazza superiore a mq 20
<b>10</b>				Presenza di zanzariere
<b>11</b>				Presenza di impianto di climatizzazione estiva
<b>12</b>				Presenza di parcheggio per cicli o per motocicli
<b>13</b>				Presenza impianto di allarme-antifurto
<b>14</b>				Presenza di collegamento Internet attivo
<b>15</b>				Presenza di collegamento alla rete di fibra ottica

## COLLOCAZIONE DELL'IMMOBILE NELLA SUB-FASCIA DI APPARTENENZA:

■ **SUB - FASCIA 1 / INFERIORE** - Gli immobili sono collocati in questa Sub-fascia :

- se manca 1 solo elemento di **tipo A**
- se, pur dotati di riscaldamento, esso è realizzato con stufe nei singoli locali, comunque alimentate, fatta eccezione per gli immobili che hanno **almeno 4 elementi del tipo B**
- se hanno **meno di 3 elementi di tipo B**, pur avendo **tutti gli elementi di tipo A**

■ **SUB - FASCIA 2 / INTERMEDIA** - Gli immobili sono collocati in questa Sub-fascia :

- se hanno **tutti gli elementi di tipo A** e **almeno 3 elementi di tipo B**
- se hanno **tutti gli elementi di tipo A e B**, ma **meno 3 elementi di tipo C**

■ **SUB - FASCIA 3 / SUPERIORE** - Gli immobili sono collocati in questa Sub-fascia:

se hanno **tutti gli elementi di tipo A**, **almeno 3 elementi di tipo B** e **almeno di 3 elementi di tipo C**

\* La presenza di **almeno 5 elementi di tipo D**, come sopra riportati, comporta la possibilità di applicare all'unità immobiliare il valore massimo del canone della SUB-FASCIA di appartenenza.

\*\* Nel caso di unità abitative situate in fabbricati con le parti comuni in stato di evidente degrado (facciata, cortile, vano scala) non potrà essere applicato il canone stabilito per la sub-fascia 3.

### 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 valori minimi e massimi dei canoni, espressi in €/mq su base annua. In relazione alla tipologia media usuale degli alloggi, sulla base di considerazioni tecniche convenzionalmente condivise, sono state individuate le seguenti CLASSI DI SUPERFICIE :

- Fino a mq 60,00 > *indicativamente mono-bilocali*
- Da mq 61 a mq 100 > *indicativamente bi-trilocali*
- Da mq 101 in poi > *qualsiasi tipologia e numero di locali*

TABELLA DEI VALORI MINIMI E MASSIMI DEI CANONI DI LOCAZIONE							
		ZONE					
		GRUPPO A			GRUPPO B		
Mq	min/ max	Sub 1	Sub 2	Sub 3	Sub 1	Sub 2	Sub 3
< 60	min	37	49	63	27	40	53
	max	48	63	75	43	58	70
61- 100	min	32	42	53	22	32	43
	max	39	50	60	34	45	55
> 101	min	31	38	47	21	28	37
	max	33	42	53	28	37	48

Ove ricorrano una o più delle condizioni sotto riportate, ai valori minimi e massimi della precedente Tabella, possono essere applicati i seguenti incrementi percentuali:

#### > Alloggio arredato

Quando l'alloggio è compiutamente arredato, con mobili decorosi e funzionali e con elettrodomestici efficienti, i valori dei canoni potranno avere un incremento fino ad un **massimo del 15 %**.

Le dotazioni che danno diritto all'incremento sono altresì precisate nell'apposita Tabella **ALLEGATO 1**

**> Maggiore durata contrattuale**

Nel caso le parti convengano una durata contrattuale superiore a quella minima di 3 anni, i limiti minimi e massimi della sub-fascia possono essere aumentati come segue:

- per durata di 4 anni	+ 3%
- per durata di 5 anni	+ 5%
- per durata di 6 anni	+ 10%
- per durata di 8 anni	+ 12%
- per durata di 10 anni	+ 14%

\* In applicazione all'art.1572 del Codice Civile, i contratti di locazione di durata superiore a nove anni dovranno essere trascritti nei pubblici registri immobiliari.

**CARATTERISTICHE SPECIFICHE**

In applicazione dell'art.1, comma 7, 2° periodo, del D.M. 16 gennaio 2017, sono individuati i sotto indicati elementi oggettivi che riguardano le caratteristiche qualitative dell'abitazione.

In base a tali elementi, i valori stabiliti sono da assoggettare all'applicazione di coefficienti che comportano aumenti o diminuzioni cumulabili dei limiti di fascia.

<b>N</b>	<b>CARATTERISTICHE E COMPONENTI DELLE UNITA' IMMOBILIARI che determinano i coefficienti di maggiorazione o riduzione del</b>	<b>COEFFICIENTI</b>
<b>1</b>	<b>U.I. con Certificazione Energetica in <u>Classi "A - B - C"</u></b>	<b>+ 10,00%</b>
<b>2</b>	<b>U.I. con Certificazione Energetica in <u>Classi "D - E "</u></b>	<b>+ 5,00%</b>
<b>3</b>	<b>U.I. con Certificazione Energetica in <u>Classe "F "</u></b>	<b>+ 2,00%</b>
<b>4</b>	<b>U.I. con Certificazione Energetica in <u>Classe "G"</u></b>	<b>0,00</b>
<b>5</b>	<b>U.I. situate in immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), L. n. 431/1998 (immobili vincolati ai sensi della L. 1 giugno 1939, n. 1089, o inclusi in categorie catastali A/1-A/8 -A/9)</b>	<b>+ 5,00%</b>
<b>6</b>	<b>U.I. prive di efficiente impianto di riscaldamento alimentato da caldaia autonoma o centralizzata (con riscaldamento fornito da stufe a gas o altro combustibile o apparecchi elettrici mobili, ecc.)</b>	<b>- 5,00%</b>
<b>7</b>	<b>U.I. situate in territori comunali con una densità demografica inferiore a 1.000 abitanti, secondo l'ultimo censimento ISTAT</b>	<b>- 10,00%</b>
<b>8</b>	<b>U.I. con bagno privo di finestra o con sola aspirazione forzata, salvo la presenza di un secondo bagno finestrato</b>	<b>- 5,00%</b>
<b>9</b>	<b>U.I. situate oltre il 2° piano fuori terra in stabili privi di ascensore</b>	<b>- 5,00%</b>
<b>10</b>	<b>U.I. situate oltre il 2° piano fuori terra in stabili privi di ascensore</b>	<b>- 5,00%</b>

## MODALITA' DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'ALLOGGIO

La superficie convenzionale dell'unità immobiliare a cui applicare il canone di locazione unitario come sopra definito è prevalentemente quella catastale desumibile dalla relativa certificazione rilasciata dal competente Ufficio del Territorio.

Qualora tale certificazione non possa essere ritenuta conforme a quella reale, la superficie dell'alloggio verrà calcolata come somma delle superfici computate con le modalità seguenti.

1. *Superficie lorda interna dell'alloggio, compresi bagni e vani accessori quali ripostigli, corridoi e simili interni all'abitazione, esclusi i muri perimetrali ed i muri in comunione ad altre unità ;*
2. *Superficie di accessori, cantine o soffitte, autorimesse e simili, con le modalità previste dallo **"Schema illustrativo per facilitare il calcolo delle superfici"** – ALLEGATO 2*

### **Altre precisazioni :**

*Qualora la superficie dell'alloggio, intesa come somma delle superfici dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, ecc.) **sia inferiore a mq 30** si potrà applicare una **maggiorazione del 10%** entro il limite massimo di mq 30.*

*Una misurazione della superficie dell'unità immobiliare difforme in più o in meno del 4% di quelle indicate in contratto, non darà diritto alla modifica del canone annuo convenuto.*

### **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. 16 gennaio 2017.

Ferma la procedura di individuazione della Zona urbana omogenea e della sub-fascia, le parti possono convenire un canone inferiore al minimo indicato nella tabella.

### **4.1. E 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 verificatasi nell'anno contrattuale precedente quello di decorrenza dell'aggiornamento.

Nel caso di opzione "Cedolare Secca" le variazioni ISTAT non si applicano fino alla revoca della scelta

### **4.2 TIPO DI CONTRATTO per locazioni ai sensi dell'art. 2, comma 3, Legge 431/1998**

Per le locazioni da stipulare in applicazione dell'art. 2, comma 3, della Legge 431/1998 le parti private potranno valersi esclusivamente del "Tipo di Contratto" in conformità al modello di cui agli allegati A del D.M.16 gennaio 2017 - **Locazione abitativa agevolata.**

## CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

### **5. CONTRATTI DI LOCAZIONE > ai sensi dell'art. 5, comma 1 – L. 431/1998 e art. 2, D.M. 16 gennaio 2017.**

Le parti private potranno stipulare contratti di locazione ai sensi dell'art. 5, comma 1, L. 431/1998 applicando le modalità per la determinazione del canone e il tipo di contratto come di seguito definiti.

### **5.1 – MODALITÀ' PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE, secondo i criteri dell'art. 2 del D.M. 16 gennaio 2017.**

Il canone di locazione nei contratti stipulati ai sensi dell'art. 5, comma 1, Legge 431/1998, è determinato dalle parti 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. Ai fini dell'art. 2, comma 2, D.M. 16 gennaio 2017, le Organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuati in epigrafe è definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione di cui ai precedenti punti 4.1.a), 4.1.b), 4.1.c) e 4.1.d) del presente Accordo, con un **aumento massimo del 7%** nei valori minimi e massimi, al fine di agevolare le esigenze di mobilità sul territorio.

Ai sensi del comma 2 dell'art.2 del D.M. 16 gennaio 2017 i canoni di locazione e la ripartizione degli



oneri accessori relativi ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni, sono rimessi alla libera contrattazione delle parti, così come i canoni di locazione relativi ad immobili ricadenti in Comuni con un numero di abitanti inferiori a 10.000, in base alle risultanze dei dati ufficiali dell'ultimo censimento.

## **5.2 – TIPO DI CONTRATTO per locazioni ai sensi dell'art. 5, comma 1, Legge 431/1998**

Per le locazioni da stipulare in applicazione dell'art. 5, comma 1, Legge 431/1998, le parti private potranno valersi esclusivamente del "Tipo di Contratto" in conformità al modello di cui all'allegato B del D.M.16 gennaio 2017 – **Locazione abitativa di natura transitoria**

Per la durata del contratto di locazione vale quanto previsto all'art. 2, comma 1 del D.M. 16 gennaio 2017, pubblicato sulla G.U. n. 62 del 15 marzo 2017.

Ai fini della qualificazione dell'esigenza del locatore e/o del conduttore che giustifica la transitorietà del contratto, come previsto dalla clausola n. 1 e dalla clausola n. 3 del tipo di contratto sono individuate le seguenti condizioni:

a) *quando il LOCATORE abbia l'esigenza comprovata 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*
- *vicinanza momentanea a congiunti con necessità di assistenza*
- *altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata espressamente indicata nel contratto e risultante da idonea documentazione da allegarsi obbligatoriamente al contratto stesso.*

b) *quando il CONDUTTORE abbia l'esigenza comprovata di abitare l'immobile per motivi di:*

- *trasferimento temporaneo della sede di lavoro*
- *contratto di lavoro a tempo determinato*
- *separazione o divorzio*
- *motivi di studio*
- *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*
- *altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata espressamente indicata nel contratto e risultante da idonea documentazione da allegarsi obbligatoriamente al contratto stesso.*

c) *quando un'Associazione o un'Organizzazione di volontariato o una Cooperativa sociale o altri Enti, che hanno fra le proprie finalità statutarie la realizzazione di programmi di accompagnamento e sostegno alle famiglie in difficoltà socio-economica, diano in locazione un appartamento per accoglienza temporanea a nuclei famigliari in grave emergenza abitativa.*

Qualora la condizione di transitorietà sia per motivi di studio, nel contratto dovrà essere prevista la seguente clausola:

*"Indipendentemente dai gravi motivi, è concesso al conduttore/i di recedere dal contratto, dandone preavviso scritto a mezzo raccomandata al locatore di 2 mesi, quando si verifichi prima della scadenza contrattuale l'interruzione degli studi."*

---

## **7. LOCAZIONE DI CAMERE e/o LOCAZIONE PARZIALE**

Le parti possono stipulare, in conformità al presente Accordo, i contratti di locazione, di cui ai precedenti punti 4, 5 e 6, aventi ad oggetto singole camere all'interno di unità abitative o singole porzioni di esse. In tal caso il canone sarà determinato secondo le modalità del presente Accordo.

Nella determinazione della superficie le parti possono calcolare anche una percentuale di quella destinata all'uso comune pari alla proporzione tra la superficie totale delle camere e la superficie della camera locata, ovvero della porzione locata.

Nella determinazione degli oneri accessori le parti potranno procedere allo stesso modo.

Il canone di locazione è determinato dalle parti 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.

In nessun caso la somma dei canoni di locazione delle singole stanze e/o porzioni e relative superfici ad uso comune potrà essere superiore al canone di locazione dell'intera unità immobiliare.

## **8. ACCORDI INTEGRATIVI E PER COMPARTI IMMOBILIARI**

Per la stipula dei contratti di locazione di proprietà degli immobili situati nel territorio dei Comuni oggetto del presente Accordo di proprietà di Compagnie Assicuratrici, Fondi immobiliari, Associazioni e Fondazioni di previdenza, Istituti di credito, Enti Previdenziali Pubblici, e soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari (per tali sono da intendersi le proprietà caratterizzate dalla attribuzione in capo ad un medesimo soggetto di più di 50 unità immobiliari destinate ad uso abitativo anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sul territorio comunale) i canoni sono definiti, all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti dalle fasce di oscillazione per le aree omogenee e le eventuali zone individuate dalla contrattazione territoriale, in base ad appositi "Accordi integrativi e di comparto" fra la proprietà interessata e le Organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori partecipanti al tavolo di confronto per la Convenzione Nazionale, come previsto dal disposto dell'art. 1, commi 5 e 6, del D.M. 16 gennaio 2017, o comunque firmatarie dell'Accordo locale.

Gli Accordi integrativi e di comparto stabiliscono i canoni di locazione nei limiti previsti dal presente Accordo locale.

Tali Accordi integrativi prevedono di norma speciali condizioni per far fronte ad esigenze di particolari categorie di conduttori, nonché la possibilità di modificare ed integrare il tipo di contratto.

Alla sottoscrizione degli Accordi Integrativi e di Comparto possono partecipare i soggetti di cui al comma 6 dell'art.1 del DM 16 gennaio 2017 con le finalità ivi precisate.

## **9. ONERI ACCESSORI**

Per tutti i tipi di contratto di cui sopra si applicano i criteri di ripartizione degli oneri accessori di cui all'allegato D del D.M. 16 gennaio 2017 con acconti e verifica del consuntivo da effettuarsi a fine gestione **ALLEGATO 3**. Nel caso di alloggio provvisto di collegamento Internet attivo, il relativo costo documentato sarà rimborsato dal conduttore.

## **10. DEPOSITO CAUZIONALE**

Il deposito cauzionale non può superare 3 mensilità del canone di locazione.

Al fine di limitare i costi amministrativi di inizio locazione i contraenti hanno facoltà di convenire altre forme di garanzia.

## **11. RECESSO DEL CONDUTTORE**

E' facoltà delle parti concordare la possibilità di recesso da parte del conduttore indipendentemente dai gravi motivi. La comunicazione dovrà pervenire al locatore a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno e con il preavviso previsto dal contratto.

## **12. COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE**

Per l'attivazione della procedura prevista dall'art.6 del DM 16 gennaio 2017 e dagli artt.14 del tipo di contratto Allegato A - B - C al DM citato, si applica quanto stabilito dal Regolamento allegato E del DM. Per l'avvio della procedura, la parte interessata utilizza il modello **ALLEGATO 4** al presente Accordo.

## **13. ATTESTAZIONE**

Le parti contrattuali a loro richiesta possono essere assistite in sede di stipula dalle Organizzazioni della proprietà e dei conduttori firmatarie del presente Accordo e comunque maggiormente rappresentative, come definito dal comma 1 art. 4 della Legge n. 431/1998. Le stesse parti contrattuali possono chiedere alle Organizzazioni firmatarie del presente Accordo, e comunque maggiormente rappresentative, come definito dal comma 1 art. 4 della Legge n. 431/1998, di attestare la rispondenza all'Accordo territoriale del contenuto economico e normativo del contratto che hanno già stipulato tramite l'elaborazione e la consegna dell'**ALLEGATO 5**.

Le parti firmatarie del presente Accordo esprimono la piena disponibilità a sottoscrivere una specifica Convenzione con le Amministrazioni Comunali che stabilisca gli aspetti e le modalità di tale attività.

## **14. VERBALE DI CONSEGNA E RILASCIO**

Qualora le parti contraenti utilizzino un verbale di consegna si fa riferimento all'**ALLEGATO 6**. La stessa procedura sarà seguita al rilascio dell'immobile.

Si consiglia di allegare la relativa documentazione fotografica comprovante lo stato dei luoghi.

## **15. CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO INTEGRATIVO**

I canoni massimi dell'alloggio sociale, in applicazione dell'art.2, comma 3, del Decreto 22 aprile 2008, sono individuati all'interno delle fasce di oscillazione in misura che tenga conto delle agevolazioni pubbliche comunque erogate al locatore.

Tali agevolazioni costituiscono, anche con riferimento a quanto stabilito dall'art.1, comma 7, 2° periodo, del D.M. 16 gennaio 2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone

massimo, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente accordo.

Le modalità di calcolo dei canoni sono quelle previste nel presente accordo come pure la ripartizione degli oneri accessori (vedi tabella allegata 3).

## **16. RINNOVO ED AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO**

Il presente Accordo, depositato con la modalità previste dell'art.7, comma 2, del DM 16 gennaio 2017, ha durata di anni 3 a decorrere dal giorno successivo a quello del deposito.

Prima della scadenza ciascuna delle Organizzazioni firmatarie può chiedere al Comune di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di rinnovo.

Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta la richiedente può procedere di propria iniziativa alla convocazione. In presenza di specifiche e rilevanti esigenze di verifica dei contenuti dell'Accordo, da motivare nella richiesta, ogni Organizzazione firmataria dell'Accordo, ovvero successivamente aderente, può richiedere al Comune la convocazione delle parti firmatarie anche per introdurre modifiche ed integrazioni.

Nel caso di mancata convocazione da parte del Comune e trascorsi 30 giorni dalla richiesta, l'organizzazione istante può procedere di propria iniziativa alla convocazione.

Il presente Accordo resta in vigore sino alla sottoscrizione del nuovo Accordo.

## **17. ADESIONI ALL'ACCORDO PER ORGANIZZAZIONI NON FIRMATARIE**

Eventuali adesioni al presente Accordo saranno da considerarsi valide solo se provenienti da Organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative sul territorio, così come richiesto dalla Legge, e quando la sussistenza di tale requisito sia accertata dal Comune con parere favorevole delle Associazioni firmatarie dello stesso Accordo.

## **18. ALLEGATI**

Sono parte integrante del presente Accordo i seguenti allegati:

- **ALLEGATO 1** - Tabella degli elementi di arredo per applicare l'incremento del canone
- **ALLEGATO 2** - Schema illustrativo per facilitare il calcolo delle superfici
- **ALLEGATO 3** - Tabella degli "Oneri accessori" (all. "D" DM 16.1.17)
- **ALLEGATO 4** - Modulo di richiesta di convocazione della Commissione di Conciliazione
- **ALLEGATO 5** - Modulo di Attestazione del contratto
- **ALLEGATO 6** - Modello di Verbale di Consegna e di Rilascio

Letto, approvato e sottoscritto

**per le Associazioni della Proprietà Edilizia:**

A.L.P.E.- CONFEDILIZIA Lodi, rappresentata da:  
*Avv. Gianfranco Del Monte*

CONFABITARE Lodi, rappresentata da:  
*Geom. Diego Venosta*

U.P.P.I. Pavia, rappresentata da:  
*Geom. Alessandro Boffelli*

CONFAPPI Pavia, rappresentata da:  
*Dott.sa Arianna Cornelli*

A.P.P.C. Pavia, rappresentata da:  
*Dott. Mariano Da Prati*

FEDERPROPRIETA' Milano, rappresentata da:  
*Avv. Francesca Pizzagalli*

**per le Associazioni Sindacali degli Inquilini:**

S.U.N.I.A. Lodi, rappresentato da:  
*Dott.sa Elena Rossetti*

S.I.C.e.T. Pavia - Lodi, rappresentato da:  
*Sig. Tiziano Cabrini*

UNIONE INQUILINI Lodi, rappresentata da:  
*Dott. Enrico Bosani*

C.O.N.I.A. Lodi, rappresentata da:  
*Dott. Egidio Rondelli*

U.N.I.A.T. Milano e Lombardia, rappresentata da:  
*Prof. Dario Homok*