

# Accordo locale per la città di Cinisello Balsamo

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 **Cinisello Balsamo** 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 **Cinisello Balsamo**;
- 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 canoni di locazione per gli immobili situati nel territorio del Comune di **Cinisello Balsamo** 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.

*[Handwritten signature]*

Tutto ciò premesso, l'anno **1999**, il giorno **9 NOVEMBRE**, in **Cinisello Balsamo**, nella sede del Comune

tra

Le Associazioni sindacali territoriali dei conduttori:

**SUNIA** con sede legale in Milano via Giambellino 115, rappresentata dal Sig. STEFANO CHIAPPELLI E MARIO FEDELE;

**SICET** con sede legale in Milano via Tadino 18, rappresentata dal Sig. LEO SPINELLIE ERMANNON RONDA;

**UNIAT** con sede legale in Milano via Macchi 27, rappresentata da

**U.I.** con sede legale in Milano viale Lombardia 27

**CONIA** con sede legale in Milano via S.M. Segreta 7/9, rappresentata da

e

le Associazioni della proprietà edilizia:

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

**U.P.P.I.** con sede legale in Milano via Pancaldo 1, rappresentata dal Sig. LUIGI AROSIO;

**CONFAPPI** con sede legale in Milano via Lauria 9, rappresentata da GERM. RENATO GIARELLI

**A.P.P.C.** con sede legale in Milano viale Papiniano 36 rappresentata da

**A.S.P.P.I.**, con sede legale in ~~Milano, Via Archimede 22~~ <sup>MONZA VIA A. PENNATI - 10</sup> rappresentata da

MILANO VIA ARCHIMEDE 22 rappresentata da  
alla presenza

dell'Assessore **del Comune di Cinisello Balsamo, Angelo Zaninello**

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 Cinisello Balsamo.
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 CINISELLO BALSAMO, 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"

Le "zone urbane omogenee, secondo il disposto dell'art. 1, comma 2, del D.M. 5.3.1999, sono delimitate tenuto conto dei valori di mercato, delle dotazioni infrastrutturali e dei tipi edilizi.

Le zone urbane omogenee, in numero di tre, come delimitate nell'allegata cartografia planimetrica (allegato 1).

#### 4.1.b) Criteri per la determinazione dei "valori di riferimento" minimo e massimo dei canoni di locazione

Nell'ambito di ogni **zona urbana omogenea** è definita la banda di oscillazione con un valore limite minimo e un valore limite massimo del canone espresso in L/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

- 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;
- 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

- 1) cucina abitabile con almeno una finestra;
- 2) ascensore per unità abitative situate al 2° piano o piano superiore;
- 3) stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare normale in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici, infissi, pavimenti, pareti e soffitti;
- 4) impianti tecnologici, di esalazione e scarico conformi alle norme igienico - sanitarie e di sicurezza vigenti alla data di stipula del contratto;
- 5) riscaldamento centralizzato o autonomo;

##### Elementi di tipo 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;
- 2) autorimessa o posto auto coperto (esclusivo o in comune);
- 3) giardino condominiale;
- 4) stato di manutenzione dell'unità immobiliare buono in tutti i suoi elementi costitutivi (impianti tecnologici propri dell'abitazione, infissi, pavimenti, pareti e soffitti);
- 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);
- 6) porte blindate e doppi vetri;
- 7) prossimità dell'abitazione a servizi pubblici (mezzi, sociali e commerciali);

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

- fascia 1 - *Gli immobili sono collocati in questa 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.*

*Handwritten signatures and notes on the right margin, including a large signature at the bottom right.*

- fascia 2 - *Gli immobili sono collocati in questa 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 fascia 2, e meno di tre elementi di tipo C.*
- fascia 3 - *Gli immobili sono collocati in questa 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 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 certificate.

#### Elementi di tipo D

- 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 sopra specificati comporta la possibilità di applicare il valore massimo di fascia.

#### 4.1.c) Definizione dei valori di riferimento minimo e massimo dei canoni di locazione

Nell'ambito della zona urbana omogenea sono definiti per ciascuna fascia di oscillazione e per le relative fasce i seguenti valori minimi e massimi dei canoni di locazione espressi in Lit./mq. annuo:

<b>Zona 1</b>	<b>Minimo</b>	<b>Massimo</b>
Sub-Fascia 1	73.000	75.000
Sub-Fascia 2	76.000	80.000
Sub-Fascia 3	81.000	85.000
<b>Zona 2</b>	<b>Minimo</b>	<b>Massimo</b>
Sub-Fascia 1	57.000	60.000
Sub-Fascia 2	61.000	65.000
Sub-Fascia 3	66.000	70.000
<b>Zona 3</b>	<b>Minimo</b>	<b>Massimo</b>
Sub-Fascia 1	52.000	55.000
Sub-Fascia 2	56.000	60.000
Sub-Fascia 3	61.000	65.000

*Handwritten notes and signatures:*  
 - Top right: "collocati"  
 - Middle right: "fascia"  
 - Bottom right: "Zona 1", "Zona 2", "Zona 3" with arrows pointing to the corresponding rows in the table.  
 - Further down: "Zona 1", "Zona 2", "Zona 3" with arrows pointing to the corresponding rows in the table.  
 - Bottom right: "Zona 1", "Zona 2", "Zona 3" with arrows pointing to the corresponding rows in the table.

#### 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.

##### 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..

##### 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, della legge 9 dicembre 1998 n.431 le parti private potranno valersi esclusivamente del "Contratto tipo locale" convenuto nel presente Accordo (allegato n. 2), in conformità al modello di contratto di cui all'allegato A, del D.M. 5 marzo 1999.

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 è specificamente prevista nel contratto tipo locale, di cui all'allegato n. 2 del presente Accordo, la seguente clausola:

*"Ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo territoriale più sopra citato, anche a riguardo del canone, una Commissione di conciliazione stragiudiziale formata, quanto a due componenti – scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo di cui trattasi – sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore e, a quanto a un terzo – che svolgerà eventualmente funzioni di presidente -, sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati ove gli stessi, di comune accordo, ritengano di nominarlo. In caso di variazione in più o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire una Commissione Stragiudiziale di Conciliazione composta nei modi sopra indicati, la quale determinerà, nel termine perentorio di novanta giorni, il nuovo canone a valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga biennale, o fino a nuova variazione."*

#### 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 MODALITÀ PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE, SECONDO I CRITERI DELL'ART. 2 DEL D.M. 5 MARZO 1999

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 stesso ai sensi dell'art.2, comma 4, del D.M. 5 marzo 1999.

*Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.*

**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, della legge 9 dicembre n.431 le parti private potranno valersi esclusivamente del "Contratto tipo locale" convenuto nel presente Accordo (allegato n. 3), in conformità al modello di contratto di cui all'allegato B, del D.M. 5 marzo 1999.

Per la durata del contratto di locazione vale quanto previsto all'art. 2, comma 1 del D.M. 5 marzo 1999.

Ai fini della qualificazione della 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 contratto-tipo, sono individuate le seguenti condizioni :

a) quando il locatore abbia necessita' di adibire l'immobile ad abitazione propria, dei figli, dei genitori o di parenti fino al 2° grado per motivi di :

- separazione o divorzio;
- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- matrimonio dei figli;
- vicinanza momentanea a congiunti con necessità di assistenza.

e/o

b) quando il conduttore ha necessità 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 MODALITÀ PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE, SECONDO I CRITERI DELL'ART. 3 DEL D.M. 5 MARZO 1999**

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, della legge 9 dicembre n.431 le parti private potranno valersi esclusivamente del "contratto tipo locale" convenuto nel presente Accordo (allegato n. 4), in conformità al modello di contratto di cui all'allegato C, del D.M. 5 marzo 1999.

Per la durata del contratto di locazione vale quanto previsto all'art. 3, comma 2 del D.M. 5 marzo 1999.

Tale fattispecie contrattuale è utilizzabile esclusivamente qualora l'inquilino sia iscritto ad un corso di laurea in comune diverso da quello di residenza e comunque fuori provincia.

Nel "contratto-tipo locale" (allegato 4) dovranno essere previste le seguenti integrazioni :

- "In caso di recesso da parte di uno o più conduttori firmatari, in presenza di almeno uno degli iniziali conduttori, è ammesso il subentro di altra persona nel rapporto di locazione. Il subentro dovrà essere comunicato per iscritto dal/i conduttore/i iniziali e dal conduttore subentrante, al locatore, che dovrà darne approvazione scritta."
- "indipendentemente dai gravi motivi, e' concesso al conduttore/i di recedere dal contratto, dandone preavviso al locatore di due mesi, quando si verifichi prima della scadenza contrattuale l'interruzione degli studi".

*[Handwritten signatures and initials]*

- "In caso di cessazione dell'iscrizione universitaria il contratto di locazione si risolverà, previa comunicazione scritta del locatore, a mezzo di lettera raccomandata, con preavviso di almeno tre mesi."

7. **ACCORDI INTEGRATIVI E PER COMPARTI IMMOBILIARI** – Per la stipula dei contratti di locazione degli immobili situati nel territorio del Comune di **Cinisello Balsamo** 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, 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. 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 20 giorni dal ricevimento della comunicazione la propria disponibilità ad 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 20 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 di ciascuna 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. **ALLEGATI** – Sono parte integrante del presente Accordo i seguenti allegati:

Allegato 1: Planimetria della città di Cinisello Balsamo – Suddivisione del territorio in zone urbane omogenee.

Allegato 2: Contratto tipo locale, ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998 n. 431

Allegato 3: Contratto tipo locale, ai sensi dell'art. 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998 n. 431

Allegato 4: Contratto tipo locale, ai sensi dell'art. 5, comma 2, della legge 9 dicembre 1998 n. 431

*Handwritten signatures and notes on the right margin, including the name "Qualifica" and various initials.*

Letto, confermato e sottoscritto

Per le Associazioni della Proprietà

**ASSOEDILIZIA**

Aderente alla CONFEDILIZIA

Avv. Achille LINEO COLOMBO CLERICI

CONFAPPI

GEOM. RENATO GIRELLI *Renato Girelli*

UPPI

Sig. LUIGI AROSIO

A.P.P.C

A.S.P.P.I. *luigi*



Per i Sindacati degli Inquilini

SUNIA Sig. STEFANO CHIAPPELLI E MARIO FEDELE *Stefano Chiappelli*

SICET Sig. LEO SPINELLI E ERMANNO RONDA *Leo Spinelli*

UNIAT

CONIA

U.I.

Per il Comune di Cinisello Balsamo l'Assessore Angelo Zaninello *Angelo Zaninello*

Cinisello Balsamo, 9/11/1999.

*Renato Girelli*



3) **DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE** - L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Per la successione del contratto si applica l'art. 6 della L. 27 luglio 1978, n. 392 nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale 7 aprile 1988, n. 404.

4) **DIVIETO DI SUBLOCAZIONE** - Il conduttore potrà/non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto

5) **CANONE DI LOCAZIONE** - Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo locale per la città di Cinisello Balsamo definito e depositato in data \_\_\_\_\_ 1999 presso il Comune di Cinisello Balsamo è convenuto in lire \_\_\_\_\_/euro \_\_\_\_\_, che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario ovvero \_\_\_\_\_ in n. \_\_\_\_\_ rate eguali anticipate di lire \_\_\_\_\_ ciascuna, scadenti il \_\_\_\_\_.

Tale canone è stato determinato dalle parti sulla base dell'applicazione dei criteri e parametri: (Zona urbana omogenea:<sup>(3)</sup> \_\_\_\_\_; Sub-fascia:<sup>(4)</sup> \_\_\_\_\_) secondo quanto stabilito ai punti 4.1.a); 4.1.b); 4.1.c) e 4.1.d) dell'Accordo locale sopra citato.

Il canone sarà/non sarà aggiornato ogni anno, a richiesta del locatore, nella misura 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.

6) **REGOLARE PAGAMENTO DEL CANONE** - Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 L. 27 luglio 1978, n. 392.

7) **ACCESSO ALL'ABITAZIONE** - Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.

8) **CONSEGNA DELL'IMMOBILE** - Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto e - così - di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento della medesima custode. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai sensi dell'art. 1590 C.C. di quanto segue:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

ovvero come da allegato Verbale di Consegna.

9) **MODIFICHE, INNOVAZIONI E MIGLIORIE** - Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, migliona o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

10) **ESONERO DI RESPONSABILITA'** - Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

11) **DEPOSITO CAUZIONALE** - A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di lire \_\_\_\_\_/euro \_\_\_\_\_ pari a \_\_\_\_\_ mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al conduttore al termine di ogni anno di locazione.

Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

ALTRE FORME DI GARANZIA: \_\_\_\_\_

*Handwritten notes and signatures on the right margin:*  
- Top: "M.B." (likely initials)  
- Middle: "Debiti" (written vertically)  
- Below: "L. M." (written vertically)  
- Further down: "M.A." (written vertically)  
- Bottom: A large signature and the initials "M.A." written vertically.

12) **ONERI ACCESSORI** - Sono interamente a carico del conduttore le spese - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alle forniture degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito, saranno a carico del conduttore nella misura del novanta per cento. Il pagamento di quanto sopra deve avvenire - in sede di consuntivo - entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione presso il locatore (o presso il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate, anche tramite le organizzazioni sindacali. In una col pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore verserà una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

13) **DIRITTO DI VOTO NELL'ASSEMBLEA CONDOMINIALE** - Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulla delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni. Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condòmini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

14) **ANTENNA TV** - Il conduttore - in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi esclusivamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore - in caso di inosservanza - autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla potrà pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.

15) **VENDITA DELL'IMMOBILE** - Nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'unità immobiliare locata il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi, oppure con le seguenti modalità:

16) **DIRITTO DI PRELAZIONE IN CASO DI VENDITA** - Il locatore concede/o non concede il diritto di prelazione al conduttore in caso di vendita dell'immobile locato da esercitarsi secondo gli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

17) **DIRITTO DI PRELAZIONE IN CASO DI NUOVA LOCAZIONE** - Il locatore concede/o non concede il diritto di prelazione al conduttore in caso di nuova locazione, alla scadenza del contratto, da esercitarsi secondo l'art. 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

18) **SPESE DI REGISTRAZIONE** - Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponderà la quota di sua spettanza, pari alla metà. Le parti potranno delegare per la registrazione del contratto una delle organizzazioni che abbiano prestato assistenza per la stipula del presente contratto.

19) **DOMICILIO DEL CONDUTTORE** - A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

20) **MODIFICHE AL CONTRATTO** - Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

21) **TRATTAMENTO DATI PERSONALI** - Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge 31 dicembre 1996, n. 675).

22) **RINVIO A NORME VIGENTI** - Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio al D.M. 5 marzo 1999 di cui all'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, all'Accordo locale sopra citato, alle disposizioni del codice civile, della legge 27/7/1978 n. 392, della legge 9/12/1998 n. 431 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

23) **CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE** - Ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo locale, anche a riguardo del canone di locazione, una Commissione di Conciliazione Stragiudiziale formata, quanto a due componenti - scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo, sulla base delle designazioni rispettivamente del locatore e del conduttore, - e, quanto a un terzo, che svolgerà eventualmente funzioni di presidente, sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati ove gli stessi, di comune accordo, ritengano di nominarlo. In caso di variazioni in più o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire una Commissione di Conciliazione Stragiudiziale, composta nei modi sopra indicati, la quale

*[Handwritten signatures and initials on the right margin, including 'M.D.', 'L.D.', 'D.O.', and others.]*

