



Comune di San Giuliano Milanese  
Codice Ente 11083

G.C. N. 37 del 10/02/2015

### Verbale di deliberazione della Giunta Comunale

OGGETTO:

**APPROVAZIONE RINNOVO ACCORDO LOCALE PER LA CITTA'  
DI SAN GIULIANO MILANESE AI SENSI DELLA LEGGE  
431/1998 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI**

L'anno **duemilaquindici** il giorno dieci del mese di Febbraio alle ore **17:00** nella sala delle adunanze, in seguito a convocazione, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legislazione, si è riunita la Giunta Comunale.

Risultano presenti o assenti al momento dell'adozione della presente delibera:

Presente		
S	LORENZANO ALESSANDRO	Sindaco
S	PIRAINA GENNARO	Vice Sindaco
S	CARMINATI MARIA GRAZIA	Assessore
S	DIMA PIERLUIGI	Assessore
S	ORO MARIO	Assessore
S	ZANNONE ROSARIO	Assessore
N	LUCA' MARIA MORENA	Assessore
S	FILIPAZZI SILVANO	Assessore

**Totale Presenti:**

7

**Totale Assenti:**

1

Partecipa ed è incaricato della redazione del presente verbale il Segretario Generale TERRIZZI LUIGI.

Presiede LORENZANO ALESSANDRO, Sindaco.

Il Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita i convenuti a deliberare sull'oggetto sopraindicato.



Comune di San Giuliano Milanese  
Codice Ente 11083

## **LA GIUNTA COMUNALE**

Premesso che in data 16.11.1999 è stato sottoscritto dalle Associazioni Sindacali dei conduttori e della proprietà edilizia maggiormente rappresentative l'accordo locale per la Città di San Giuliano Milanese ai sensi dell'art. 2 comma 3 della legge 09.12.1998 n. 431 e del D.M. 05.03.1999;

Preso atto che con delibera di G.C. n. 181 del 09.11.2010 è stato approvato il primo rinnovo del suddetto accordo locale che ha tenuto conto delle trasformazioni territoriali del Comune di San Giuliano Milanese, dei valori di mercato, delle dotazioni infrastrutturali e delle tipologie edilizie;

Rilevata la grave situazione del Comune di San Giuliano Milanese, indicato tra quelli ad alta tensione abitativa, con la mancanza di alloggi popolari da dare in locazione ed elevati affitti richiesti dai proprietari di alloggi nel mercato privato della locazione;

Vista l'attuale crisi economica e gli elevati canoni richiesti nel Comune di San Giuliano Milanese che causa decine di sfratti per morosità e che di conseguenza i piccoli proprietari hanno sempre più difficoltà a stipulare contratti di locazione nel mercato libero;

Ritenuto che le modifiche apportate all'accordo locale tese a dare maggiore sicurezza nel rapporto contrattuale, sia attraverso agevolazioni fiscali sia attraverso convenzioni che li tutelano contro mancati pagamenti, hanno creato un crescente interesse verso la stipula di contratti e che dal 2010 ad oggi sono stati stipulati n. 43 contratti di locazione secondo l'accordo locale;

Verificato che tale situazione e la durata triennale dell'accordo hanno portato l'Assessore al Welfare Solidale, Casa e Lavoro dell'ente a promuovere degli incontri con le Associazioni Sindacali di conduttori e proprietà edilizia finalizzati a migliorare ulteriormente l'accordo locale tenendo conto di come si è modificata la situazione abitativa nel nostro territorio;

Verificata la necessità di apportare alcune modifiche nel corpo dell'accordo precedente e che pertanto sono state convocate le parti per fare un bilancio del triennio precedente e valutare la proposta dell'Amministrazione Comunale di alcune modifiche all'accordo precedente;

Considerato che le trattative si sono concluse in data 20.01.2015, data in cui è stato sottoscritto l'ulteriore rinnovo dell'accordo locale;

Verificato che le parti non citate nel Protocollo di Intesa non saranno soggette a modifica e quindi rimarranno invariate;

Visti gli allegati pareri favorevoli sotto il profilo della regolarità tecnica e contabile espressi rispettivamente dal Responsabile del servizio interessato e dal Responsabile di

"Il presente documento è firmato digitalmente a norma del D.Lgs 82/2005 e successive modificazioni."



Comune di San Giuliano Milanese  
Codice Ente 11083

ragioneria, così come previsto dall'art.49, I° comma, del Dlgs.267/00 come modificato art.3 comma 1 lett. b) DL n.174/2012 convertito con L. n. 213/2012;

A voti unanimi espressi nei modi e forme di legge;

**DELIBERA**

1. Di approvare il Protocollo di Intesa sottoscritto tra le OO.SS. degli Inquilini, le Associazioni della Proprietà Edilizia e il Comune di San Giuliano Milanese in data 20.01.2015 che allegato alla presente deliberazione ne costituisce parte sostanziale e integrante (Allegato A) con i relativi allegati riguardanti la modifica delle vie e il documento per costituire l'Agenzia Sociale per la Casa;
2. Di approvare lo schema tipo dei nuovi contratti di locazione secondo l'accordo locale che hanno subito alcune piccole modifiche e che costituiscono parte integrante dell'accordo stesso, e cioè:
  - contratto tipo locazione abitativa agevolata con le modifiche apportate (allegato B);
  - contratto tipo di natura transitoria con le modifiche apportate (allegato C);
  - contratto tipo per studenti universitari con le modifiche apportate (allegato D);
3. Di approvare la scheda semplificata predisposta dall'ufficio casa per il calcolo del canone concordato (allegato E);
4. Di dare atto che il nuovo accordo locale prevede la possibilità di ridurre l'IMU dal 10,6°/°° al 4°/°° come previsto dal Consiglio Comunale, dando fin da ora indicazioni per gli anni successivi di una conferma o diminuzione di tale aliquota;
5. Di dare mandato al Dirigente competente di firmare la Convenzione con la società finanziaria e/o Consorzio fidi Art & Ars S.r.l. di Milano individuata con determina n. 79. del 05.02.2015;
6. Di dare atto che l'Accordo locale prevede la facoltà per l'Amministrazione Comunale di coprire parte della polizza fidejussoria in caso di famiglie in difficoltà da erogare con modalità che verranno definite con il dirigente responsabile e secondo quanto stabilito dal punto 14 del protocollo d'intesa;
7. Di dare atto che l'intervento del Comune per il finanziamento di cui al punto 6 viene previsto a titolo di contributo assistenziale nei confronti dell'inquilino oppure direttamente alla società finanziaria convenzionata; tale contributo potrà anche essere erogato attingendo da eventuali fondi regionali in via di erogazione;
8. Di approvare la costituzione del fondo di garanzia con le modalità previste al punto 13 del Protocollo di Intesa dando atto dell'appostazione nel bilancio comunale 2015 Intervento 110405 Capitolo 517 le risorse economiche necessarie; i contributi potranno altresì essere erogati ai conduttori che dovessero avere cadute di reddito certificate



*Comune di San Giuliano Milanese*  
Codice Ente 11083

durante il contratto di locazione secondo il regolamento dei servizi sociali comunali approvato dall'Amministrazione Comunale;

9. Di dare mandato agli uffici competenti a dare ampia pubblicizzazione del rinnovo dell'accordo locale in tutte le forme che si riterranno più opportune.

Quindi la Giunta Comunale, ad unanimità di voti, dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, IV° comma, del D.lgs. 267/00.



*Comune di San Giuliano Milanese*  
Codice Ente 11083

Letto, firmato e sottoscritto.

**IL SINDACO**  
**LORENZANO ALESSANDRO**

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
**TERRIZZI LUIGI**



*Comune di San Giuliano Milanese*

**ALLEGATO ALLA DELIBERA DELLA GIUNTA COMUNALE**

OGGETTO:

**APPROVAZIONE RINNOVO ACCORDO LOCALE PER LA CITTA' DI SAN GIULIANO MILANESE AI SENSI DELLA LEGGE 431/1998 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI**

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA ESPRESSO AI SENSI DELL'ART. 49 DEL D.LGS. N.267/00.**

Si esprime parere favorevole.

San Giuliano Milanese, lì 6/2/2015

**IL SEGRETARIO GENERALE  
(LUIGI TERRIZZI)**

REDATTORE: MARIA PROIETTO

"Il presente documento è firmato digitalmente a norma del D.Lgs 82/2005 e successive modificazioni."



*Comune di San Giuliano Milanese*

**ALLEGATO DELIBERA DELLA GIUNTA COMUNALE**

OGGETTO:

**APPROVAZIONE RINNOVO ACCORDO LOCALE PER LA CITTA' DI SAN GIULIANO MILANESE AI SENSI DELLA LEGGE 431/1998 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI**

**PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE ESPRESSO AI SENSI DELL'ART. 49 DEL D.LGS. N.267/00, E S.M.I.**

Si esprime parere favorevole.

San Giuliano Milanese, lì 6/2/2015

Il Dirigente del Settore Economico Finanziario  
MONICA CURTI

REDATTORE: MARIA PROIETTO

"Il presente documento è firmato digitalmente a norma del D.Lgs 82/2005 e successive modificazioni."



Comune di San Giuliano Milanese

## **PROTOCOLLO D'INTESA RINNOVO ACCORDO LOCALE PER LA CITTA' DI SAN GIULIANO MILANESE ANNO 2014**

### **Premesso**

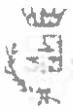
- Che in data 01.07.2010 è stato sottoscritto dalle Associazioni Sindacali dei conduttori e della proprietà edilizia maggiormente rappresentative il rinnovo dell'accordo locale per la Città di San Giuliano Milanese ai sensi dell'art. 2 comma 3 della Legge 09.12.1998 n. 431 e del D.M. 05.03.1999;
- Che contestualmente nella medesima data è stato sottoscritto un Protocollo d'Intesa ritenuto necessario dalle parti per sviluppare un'azione organica sul mercato delle locazioni;
- Che nonostante le agevolazioni previste dal Comune di San Giuliano Milanese a sostegno di tale accordo locale che prevedevano la deliberazione di un'alliquota IMU più favorevole ai proprietari pari al 4°/100 e le agevolazioni fiscali previste dalla Legge 431/1998 l'accordo locale, sebbene abbia raggiunto risultati migliori rispetto al passato, non ha risolto le gravi problematiche abitative presenti a livello locale e nazionale;
- Che dall'analisi dei dati raccolti dall'Ufficio Casa che si occupa della verifica sulla condizione abitativa, si è riscontrato che dal rinnovo dell'accordo locale del 01.07.2010 ad oggi sono stati stipulati n. 36 contratti a canone concordato ad uso abitativo;
- Che dalla stessa analisi si è verificato che i prezzi di mercato a San Giuliano Milanese variano tra €. 500,00 e €. 900,00 mensili escluse le spese e che tali somme sono difficilmente sostenibili dagli inquilini;
- Che dall'ultimo censimento dell'anno 2001 risultano nel Comune di San Giuliano Milanese circa 568 alloggi sfitti e che pur non essendo ancora stati pubblicati i dati relativi al censimento 2011 si calcola approssimativamente che siano sfitti all'incirca 1500 alloggi;

L'anno 2014 il giorno 10 del mese di dicembre in San Giuliano Milanese nella sede del Comune

tra:

### **le Associazioni provinciali dei proprietari:**

ASSOEDILIZIA, con sede legale in Milano, Via Meravigli n. 3,  
rappresentata dall'Avv. Delia Marra  
CONFAPPI, con sede legale in Milano, Via Ruggero Di Lauria n. 9,  
rappresentata dall'Avv. Luca Rezzonico



UPPI,

Comune di San Giuliano Milanese  
con sede legale in Milano, Via Leone Pancaldo n. 1,  
rappresentata dal Dott. Marco Peretti

**le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini:**

SUNIA, con sede legale in Milano, Via Giambellino n. 115,  
rappresentato dal Sig. Francesco Di Gregorio  
SICET, con sede legale in Milano, Via A. Tadino n. 20,  
rappresentato dal Sig. Mattia Gatti

e

il **Comune di San Giuliano Milanese**, rappresentato dal Sindaco Alessandro Lorenzano e dall'Assessore al Welfare Solidale, Casa e Lavoro dott. Pierluigi Dima, assistiti dai tecnici Segretario Generale Reggente dott. Luigi Terrizzi e il Responsabile del Settore Sociale Assistenziale delegato Sig.ra Maria Maddalena Sordini

**Si conviene quanto segue:**

**1. Azzonamento**

Viene confermato l'azzonamento previsto dal precedente Accordo Locale.

**2. Nuove vie**

Si prende atto che dalla stipula del precedente accordo locale del 09.11.2010 alla data odierna sul territorio di San Giuliano Milanese non sono state create delle nuove vie; inoltre si rettifica la posizione della via Aurelio Folli che passa dalla zona 1 Capoluogo alla zona 2 Frazioni a causa di un errore di collocazione e pertanto nella delibera verranno riportate tutte le vie, compresa Via Antonio Cechov nella zona Capoluogo che era stata tralasciata per un errore materiale di trascrizione.

**3. Canone**

Per ogni zona vengono determinati i valori minimi e massimi del canone espressi in Euro mensili e annui per ogni metro quadrato utile, come da tabelle allegate al punto 5.

**4. Metro quadrato utile**

Viene definito il metro quadrato utile calcolando il 100% della superficie calpestabile, il 50% della superficie dei box e il 25% di cantine, soffitte, balconi e terrazze e indicando nel contratto le relative metrature.

**5. Durate contrattuali e aggiornamenti valori minimi e massimi**

Le parti tutte convengono sull'incrementata emergenza abitativa nella quale versa il Comune di San Giuliano Milanese a causa della crisi economica e sociale e sulla necessità di aggiornare i parametri di calcolo stabiliti nel 2010 a causa della variazione ISTAT intervenuta tra il mese di maggio 2010 al mese di ottobre 2014 pari al 7,6%.



Comune di San Giuliano Milanese

Le parti confermano, così come stabilito dal D.M. del 30.12.2002 (art. 1, comma 8) e dall'accordo precedente, una durata contrattuale che va da anni 3+2 ad anni 6+2; concordano altresì di modificare il punto 4.1.b) del precedente accordo e in particolare la definizione della sub-fascia 3 che verrà definita come segue:

**"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 e in ogni caso non possono essere collocati in questa sub-fascia gli immobili di tipologia catastale A4 e A6".**

Inoltre si concorda di aumentare la variazione ISTAT del valore intervenuto tra la data di sottoscrizione del precedente accordo e il mese di ottobre 2014 (D.M. 14.07.2004) e che è pari al 7,6%; si concorda altresì che, fermo restando la variazione ISTAT del 7,6% di cui sopra per una durata contrattuale 3+2, le altre durate contrattuali verranno modificate come segue: +7% per il contratto 4+2, +12% per il contratto 5+2 e +16% per il contratto 6+2.

**TABELLE ESPLICATIVE DEL PUNTO 5**

**TABELLE VALORI MINIMI E MASSIMI DEI CANONI DI LOCAZIONE ESPRESSI IN EURO MENSILI E ANNUI AL METRO QUADRATO UTILE**

CONTRATTO 3 + 2						
	SUB-FASCIA 1		SUB-FASCIA 2		SUB-FASCIA 3	
	Mensili	Annui	Mensili	Annui	Mensili	Annui
Zona 1 CAPOLUOGO EDIFICATO	2,87 – 3,44	34,44 – 41,28	3,50 – 4,59	42,00 – 55,08	4,65 – 5,73	55,80 – 68,76
Zona 2 FRAZIONI	2,57 – 3,44	30,84 – 41,28	3,50 – 4,29	42,00 – 51,48	4,36 – 5,16	52,32 – 61,92
Zona 3 AGRICOLA- INDUSTRIALE	2,29 – 2,57	27,48 – 30,84	2,62 – 3,38	31,44 – 40,56	3,44 – 4,01	41,28 – 48,12

*Handwritten signatures and initials:*  
Df  
3h  
all  
[initials]



Comune di San Giuliano Milanese

CONTRATTO 4 + 2						
	SUB-FASCIA 1		SUB-FASCIA 2		SUB-FASCIA 3	
	Mensili	Annuì	Mensili	Annuì	Mensili	Annuì
Zona 1 CAPOLUOGO EDIFICATO	3,07 - 3,68	36,84 - 44,16	3,74 - 4,91	44,88 - 58,92	4,97 - 6,13	59,64 - 73,56
Zona 2 FRAZIONI	2,75 - 3,68	33,00 - 44,16	3,74 - 4,59	44,88 - 55,08	4,66 - 5,52	55,92 - 66,24
Zona 3 AGRICOLA- INDUSTRIALE	2,45 - 2,75	29,40 - 33,00	2,80 - 3,62	33,60 - 43,44	3,68 - 4,29	44,16 - 51,48

CONTRATTO 5 + 2						
	SUB-FASCIA 1		SUB-FASCIA 2		SUB-FASCIA 3	
	Mensili	Annuì	Mensili	Annuì	Mensili	Annuì
Zona 1 CAPOLUOGO EDIFICATO	3,21 - 3,85	38,52 - 46,20	3,92 - 5,14	47,04 - 61,68	5,21 - 6,42	62,52 - 77,04
Zona 2 FRAZIONI	2,88 - 3,85	34,56 - 46,20	3,92 - 4,80	47,04 - 57,60	4,88 - 5,78	58,56 - 69,36
Zona 3 AGRICOLA- INDUSTRIALE	2,56 - 2,88	30,72 - 34,56	2,93 - 3,78	35,16 - 45,36	3,85 - 4,49	46,20 - 53,88

*Handwritten notes and signatures:*  
A large handwritten number '4' is written in the bottom right area.  
To the right of the '4', there are two handwritten signatures or initials, one above the other.



Comune di San Giuliano Milanese

CONTRATTO 6 + 2						
	SUB-FASCIA 1		SUB-FASCIA 2		SUB-FASCIA 3	
	Mensili	Annui	Mensili	Annui	Mensili	Annui
Zona 1 CAPOLUOGO EDIFICATO	3,33 - 3,99	39,96 - 47,88	4,06 - 5,32	48,72- 63,84	5,39 -6,65	64,68 - 79,80
Zona 2 FRAZIONI	2,98 - 3,99	35,76 - 47,88	4,06 - 4,98	48,72 -59,76	5,06 -5,98	60,72 - 71,76
Zona 3 AGRICOLA- INDUSTRIALE	2,66 - 2,98	31,92 - 35,76	3,04 - 3,92	36,48- 47,04	3,99 -4,65	47,88 - 55,80

**6. Riduzione I.M.U.**

Ai proprietari che affittino gli alloggi secondo il nuovo accordo locale, oltre alle agevolazioni fiscali previste per legge, verrà applicata un'imposta municipale propria (I.M.U.) ridotta al 4‰. L'Amministrazione applicherà l'IMU massima pari al 10,6‰ per i proprietari che tengono sfitti gli alloggi o che affittano secondo il libero mercato.

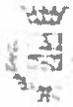
- 7. Alloggi ammobiliati** si stabilisce che dal 15% al 20% se uguale o inferiore a 55 mq. e in base all'idoneità dell'arredamento fornito, e dal 10% al 15% negli altri casi. Nella stesura del contratto dovrà essere indicato l'elenco dell'arredamento.

**8. Superficie alloggio**

Si confermano altresì le maggiorazioni previste qualora la superficie sia inferiore a 55 mq. (+10%) rimanendo il limite massimo a 55 mq.

**9. Deposito cauzionale**

I nuovi contratti o rinnovi di contratto che verranno stipulati sulla base dell'accordo locale potranno prevedere la stipula di una polizza fidejussoria, di cui al successivo punto 14, comprensiva del deposito cauzionale; nel caso la proprietà fosse orientata a non comprendere la cauzione nella polizza, si potranno richiedere al massimo due mensilità di deposito cauzionale.



#### **10. Aggiornamento del canone di locazione**

E' facoltà delle parti prevedere che il canone di locazione possa essere aggiornato annualmente nella misura massima del 75% della variazione annuale dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT verificatesi nell'anno contrattuale precedente quello di decorrenza dell'aggiornamento. In caso di applicazione della "cedolare secca" l'ISTAT non sarà applicabile.

#### **11. Contratti di locazione di natura transitoria e/o per studenti universitari**

Per quanto riguarda i contratti di locazione di natura transitoria e quelli per le esigenze abitative di studenti universitari di cui all'art. 5 della Legge 431/1998, si confermano le condizioni riportate rispettivamente al punto 5. e al punto 6. dell'accordo locale rinnovato il 09.11.2010. In relazione al nuovo azzonamento del territorio di San Giuliano Milanese e ai valori delle sub-fasce per il calcolo del canone di locazione si farà riferimento alle modifiche apportate dal rinnovo dell'accordo locale previsto con il presente Protocollo d'Intesa.

#### **12. Commissione di Conciliazione Stragiudiziale**

Le parti concordano di confermare la Commissione di Conciliazione Stragiudiziale il cui funzionamento sarà regolato come dal punto 8 dell'accordo locale precedente. Entro tre mesi le OO.SS. degli Inquilini e le Associazioni della Proprietà Edilizia concorderanno i nominativi delle persone delegate al funzionamento di tale Commissione.

#### **13. Fondo di garanzia**

Il Comune di San Giuliano Milanese con la parte di finanziamento stanziata in apposito capitolo di Bilancio per i Servizi Sociali e con eventuali finanziamenti di carattere regionale continuerà a sostenere le famiglie che abbiano avuto cadute di reddito certificate durante il contratto di locazione.

Per l'erogazione di tale contributo verranno prese in considerazione le domande di nuclei familiari in difficoltà di pagamento per motivi di caduta di reddito e/o difficoltà economiche comprovate e documentate e secondo il Regolamento degli interventi sociali approvato dall'Amministrazione Comunale.

L'inquilino potrà fare richiesta di accesso a tale fondo presentando apposita domanda agli organi preposti.

#### **14. Polizza Fidejussoria**

A) L'Amministrazione Comunale si impegna a confermare la stipula di una Convenzione che permetta attraverso un'apposita polizza fideiussoria di garantire contro mancati pagamenti del canone da parte dell'inquilino fino ad un massimo di 12 mensilità e comprensiva anche del deposito cauzionale.

B) La Polizza fideiussoria verrà erogata in caso di stipula di contratto secondo i parametri previsti dal rinnovo dell'accordo locale e potrebbe essere pagata per il 50% dalla proprietà e per il 50% dall'inquilino; inoltre qualora intervenissero finanziamenti regionali si valuterà la possibilità che questa polizza possa essere pagata direttamente dal Comune. L'erogazione del contributo all'inquilino da parte del Co-



## Comune di San Giuliano Milanese

mune, sarà legata allo stato di bisogno della famiglia per nuclei familiari che abbiano un ISEE inferiore a €. 11.000,00.

- C) La richiesta di stipula della polizza potrà essere effettuata dalle proprietà o dagli inquilini interessati presso gli uffici comunali competenti o attraverso la costituenda Agenzia Sociale per la Casa.
- D) Per avere diritto alle agevolazioni previste dall'accordo locale copia del contratto registrato dovrà essere depositata presso l'Ufficio Tributi del Comune e presso l'Ufficio Casa.

### 15. Assistenza Organizzazioni

Le parti contrattuali possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni sindacali.

### 16. Validità dell'accordo

Il presente accordo ha valore in tutto il territorio del Comune di San Giuliano Milanese ed è valido per la durata di tre anni a decorrere dalla data di stipula o comunque fino a eventuali rinnovi della Convenzione Nazionale e di successivi Decreti Ministeriali.

### 17. Agenzia Sociale per la Casa

L'Amministrazione Comunale si impegna a valutare entro sei mesi dalla stipula del presente accordo la possibilità della costituzione di una Agenzia Sociale per l'Affitto con i seguenti obiettivi:

- informare e sensibilizzare i locatori, gli amministratori, le agenzie immobiliari, ecc... circa le opportunità offerte dall'accordo locale;
- offrire un supporto e una mediazione nell'incontro tra domanda e offerta nel mercato privato della locazione;
- supportare l'Ente locale alla realizzazione dell'Osservatorio Locale sulla condizione abitativa;
- coadiuvare i Servizi Sociali nella realizzazione di progetti di autonomia abitativa;
- avere disponibilità economica da ricercare anche attraverso la partecipazione di bandi per l'accesso a finanziamenti (esempio Bandi Cariplo per l'Housing Sociale).

Tale Agenzia potrà essere istituita presso il Comune attraverso un progetto che potrebbe anche essere sostenuto dalla Regione Lombardia con personale comunale trasversale a più settori, o attraverso il coinvolgimento di strutture di volontariato come ad esempio la Caritas di San Giuliano e Cooperative Sociali e società in-house comunali o patrimoniali.

Periodicamente ci saranno momenti di confronto con le parti firmatarie del presente accordo (vedi Consulta Permanente).

### 18. Osservatorio Locale della condizione abitativa

Si conferma l'istituzione presso l'Assessorato competente del Comune di San Giuliano Milanese dell'**Osservatorio Locale della condizione abitativa**.



## Comune di San Giuliano Milanese

L'attività dell'Osservatorio Locale sarà finalizzata alla realizzazione delle seguenti funzioni:

- a) raccolta e tenuta degli accordi locali per renderne possibile la conoscenza a tutti i cittadini interessati;
- b) raccolta e tenuta dei contratti di locazione ammessi allo sgravio dell'I.M.U.;
- c) banca dati sul sistema abitativo: flussi di offerta e domanda di abitazione, ricognizione ed organizzazione delle conoscenze sulle condizioni abitative sul territorio milanese;
- d) banca dati e monitoraggio dei prezzi, sia rispetto ai comparti di offerta a prezzo "contrattato-convenzionato" che ai settori d'offerta a prezzo "libero" e raccolta dati e analisi delle condizioni economico-sociali e dell'incidenza canone/reddito delle famiglie in affitto allo scopo di garantire il relativo supporto informativo per la scelta del modo di intervento più efficace del fondo sociale.

Presso l'Osservatorio sarà insediata una **Consulta Permanente** composta dai rappresentanti del Comune e dai rappresentanti designati dalle Organizzazioni Sindacali degli Inquilini e dalle Associazioni delle Proprietà Immobiliari.

Alla Consulta è demandato l'esercizio delle funzioni di controllo riguardanti l'attuazione e la gestione dei compiti dell'Osservatorio e di proposta sulle politiche abitative locali.

### **19. Pubblicizzazione rinnovo accordo locale**

Le Associazioni delle Proprietà Immobiliari e le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini si impegnano attraverso le forme di comunicazione che riterranno più opportune alla pubblicizzazione delle possibilità offerte dal rinnovo dell'accordo locale facendone rilevare i vantaggi economici e pratici ai propri associati o iscritti. Inoltre potranno assistere i loro associati per la stipula di contratti sulla base del nuovo accordo locale.

### **20. Verifica dell'applicazione dell'accordo**

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

### **NOTE DI IMPEGNO E PRESA D'ATTO**

Le parti convengono di dare mandato all'Ufficio Casa del Comune di San Giuliano Milanese per stilare il nuovo accordo locale che si impegnano espressamente a sottoscrivere congiuntamente.



Comune di San Giuliano Milanese

Resta inteso che tutte le parti che restano in vita del vecchio accordo verranno citate nella nuova stesura dell'accordo locale.

Il presente accordo locale è stato letto approvato e sottoscritto in data **20 GEN. 2015**

Per il **Comune di San Giuliano Milanese:**  
Il Sindaco Sig. Alessandro Lorenzano  
L'Assessore al Welfare Solidale, Casa e Lavoro

Per le **Associazioni Provinciali dei proprietari:**

ASSOEDILIZIA, rappresentata dall'Avv. Delia Marra

CONFAPPI, rappresentata dall'Avv. Luca Rezzonico

UPPI, rappresentata dal Dott. Marco Peretti

Per le **Organizzazioni Sindacali degli Inquilini:**

SUNIA, rappresentato dal Sig. Francesco Di Gregorio

SICET, rappresentato dal Sig. Mattia Gatti

Allegati: 1) elenco zone con nuove vie.

Allegato: 2) documento Agenzia Sociale per la casa

NOTE A VERBALE

1) LE PARTI CONVENGONO DI INSERIRE NELLE BOZZE CONTRATTUALI UNA NOTA CHE INDICHI L'AVVENUTA ASSISTENZA NELLA STESURA DEL CONTRATTO PARTE DELLE OO.SS. DEGLI INQUILINI O DA PARTE DELLE ASSOCIAZIONI OSCI PROPRIETÀ EDILIZIA TALE ASSISTENZA NON È OBBLIGATORIA MA È LASCIATA ALLA LIBERA INIZIATIVA DI CIASCUNA PARTE CONTRAENTE.

2) VIENE MODIFICATO LA PARTE OVVE IL COMUNE CONVIENE IL CONTRATTO SCRIVENDO LA SEGUENTE FRASE:  
" IL COMUNE DI SAN GIULIANO M. PUL CODIFICAZIONE RISPETTO ACCORDO LOCALE

3) IN MERITO ALLA COMANO DI CONCILIAMENTO E PER UNA MIGLIORE GESTIONE DEGLI QUESTIONI CONTRATTUALI SI DETERMINA CHE LE ORGANIZZAZIONI FINANZIARIE SARANNO COMPRESI DALLE PARTI CONTRAENTI.



Comune di San Giuliano Milanese

**ALLEGATO 1**

**ELENCO VIE IN ORDINE DI ZONA**

**ZONA 1 = CAPOLUOGO EDIFICATO**

VIA/P.ZZA	NOME VIA
VIA	ABBA
P.ZZA	ALFIERI
VIA	ARIOSTO
VIA	BARACCA
VIA	BELLI
VIA	BERCHET
C.NA	BETTOLINO
VIA	BIXIO
VIA	BOCCACCIO
VIA	BOITO
VIA	BRAMANTE
VIA	BUONARROTI
VIA	BRIGATE PARTIGIANE
P.ZZA	BRIVIO SFORZA
VIA	BUOZZI
P.ZZA	BUSSY SAINT GEORGES
LARGO	CADUTI DI NASSIRYA
VIA	CAMPOVERDE
VIA	CARDUCCI GIOSUE'
VIA	PRIVATA CARDUCCI GIOSUE'
VIA	CARPIANELLO
C.NA	CARLOTTA
LOC.	CASE NUOVE
VIA	CASELLO F.S.
VIA	CORRIDONI
VIA	CARROCCIO
LARGO	CATTANEO
VIA	CATTANEO
VIA	CAVALCANTI
VIA	CAVALIERI
VIA	CECHOV ANTONIO
VIA	CONTE CAMILLO BENSO DI CAVOUR
VIA	CAVOUR PRIVATA
VIA	CERTOSA

1  
D/g/ Zu [Signature]

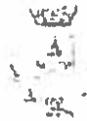


Comune di San Giuliano Milanese

Segue ZONA I = CAPOLUOGO EDIFICATO

VIA/P.ZZA	NOME VIA
VIA	CODECASA
VIA	CARLO COLLODI
VIA	COLOMBO
VIA	COSTA
VIA	COSTITUZIONE
VIA	CROCIATE
VIA	CURIEL
VIA	DA GIUSSANO
VIA	DALLA CHIESA
VIA	DA VINCI
VIA	DANTE
VIA	DE NICOLA
VIA	DEI GIGANTI
VIA	DEI MILLE
VIA	DELLA PACE
P.ZZA	DI VITTORIO
VIA	DONIZETTI GAETANO
LARGO	DON VINCENZO MORONI
VIA	DOSTOEVSKIJ FEDOR MICHAJLOVIC
VIA	EMILIA
VIA	EMILIA KM. 316
VIA	FRATELLI BANDIERA
VIA	F.LLI BOSSI
VIA	F.LLI CERVI
VIA	F.LLI FERRARI
VIA	F.LLI MAGRI
VIA	F.LLI RIZZI
VIA	FRATELLI ROSSELLI
VIA	FRATELLI RUFFINI
VIA	FRATELLI VIGORELLI
VIA	FORNACE
VIA	FOSCOLO
PIAZZA	GARIBALDI GIUSEPPE
VIA	GIOLITTI
VIA	G. FALCONE
VIA	PAPA GIOVANNI VENTITREESIMO
VIA	GIUSTI
VIA	GOGOL NIKOLAJ VASILEVIC
VIA	GOLDONI
VIA	GORIZIA
VIA	GORKI
VIA	GRAMSCI
VIA	GREPPI

*Handwritten signatures and initials*



Comune di San Giuliano Milanese

**Segue ZONA 1 = CAPOLUOGO EDIFICATO**

VIA/P.ZZA	NOME VIA
VIA	INDIPENDENZA
VIA	I. CALVINO - PRIVATA
VIA	LABRIOLA
VIA	LEOPARDI
VIA	M. SERRATI
VIA	MANZONI ALESSANDRO
VIA	MARCONI
VIA	MARINO GIOVAN BATTISTA
VIA	MARZABOTTO
VIA	MASCAGNI PIETRO
P.ZZA	MATTEOTTI
VIA	MATTEOTTI
VIA	MAZZINI GIUSEPPE
VIA	METASTASIO
VIA	MILANO
VIA	MONTE BIANCO
VIA	MONTE BIANCO PRIVATA
VIA	MONTE GRAPPA
VIA	MONTE ROSA
VIA	MONTENERO
VIA	MONTENERO PRIVATA
VIA	MONTI
VIA	NEGRÌ PRIVATA
VIA	NISOLI
VIA	P. BORSELLINO
VIA	PAOLO RIZZI
VIA	PAPA GIOVANNI PAOLO SECONDO
VIA	PARINI
VIA	PARLAMENTO
VIA	PASCARELLA
VIA	PASCOLI
VIA	PAVESE
LARGO	S. PERTINI
VIA	PETRARCA
VIA	PINCIROLI
VIA	POLIZIANO
VIA	POLO
VIA	PONTIDA
VIA	PORTA CARLO
VIA	PRATI
VIA	PRIVATA CADUTI SUL LAVORO
VIA	PUCCHINI GIACOMO
VIA	QUASIMODO
VIA	REPUBBLICA

*Handwritten signatures and initials*



Comune di San Giuliano Milanese

**Segue ZONA 1 = CAPOLUOGO EDIFICATO**

<b>VIA/P.ZZA</b>	<b>NOME VIA</b>
VIA	RESISTENZA
VIA	RISORGIMENTO
VIA	ROMA
VIA	ROSSINI GIOACCHINO
VIA	SAN CARLO BORROMEO
VIA	SAN GIOVANNI BOSCO
VIA	SANREMO
VIA	SANZIO
VIA	SAURO
VIA	SCIESA
VIA	SESTOGALLO
VIA	SOZZI
LARGO	STAZIONE SAN GIULIANO MILANESE
VIA	TASSO
VIALE	TOLSTOJ LEONE
VIA	TOSCANI
VIA	TRENTO
VIA	TRIESTE
VIA	TURATI
VIA	G. UNGARETTI
LARGO	UNITA' D'ITALIA
VIA	VERDI GIUSEPPE
VIA	VESPUCCI
P.ZZA	VITTORIA
VIA	UNDICI FEBBRAIO
VIA	XXV APRILE
VIA	ZERBI MARIO

4

*Handwritten signatures and initials:*  
A large stylized 'A' or 'S' followed by 'F', 'P', 'M', and other illegible marks.

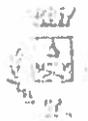


Comune di San Giuliano Milanese

**ZONA 2 = FRAZIONI**

VIA/P.ZZA	NOME VIA
VIA	ARCHIMEDE
VIA	ARISTOTELE
VIA	ASPROMONTE
VIA	BESTIANI
VIA	BEZZECA
VIA	BRACCIANO
VIA	BRUNELLESCHI FILIPPO
VIA	CIVESIO
VIA	CLAVESE
VIA	CURTATONA E MONTANARA
VIA	DELL'ABBAZIA
VIA	DELLA VITTORIA
VIA	DON MINZONI
VIA	FOLLI
VIA	GABELLINA
VIA	GALILEI
VIA	GASPAROTTO
VIA	GIOTTO
VIA	GOITO
VIA	LOMBARDI
VIA	MAMELI
VIA	MANARA
VIA	MANIN
VIA	MARIGNANO civici 1/3/5/7
VIA	MARONCELLI
VIA	MARSALA
VIA	MENTANA
FRAZIONE	MEZZANO
VIA	MOLINO TORRETTA
VIA	NOVARO PRIVATA
VIA	PALOT
VIA	PASTRENGO
VIA	PELLICO
VIA	PISACANE
VIA	PITAGORA
LARGO	SANTISSIMI APOSTOLI PIETRO E PAOLO
VIA	SETTEMBRINI LUIGI
VIA	SONDRIO
VIA	STRADA PRIVATA OGLIO
VIA	TAGLIABUE
VIA	TITO SPERI
VIA	TOSCANA
VIA	UNICA POASCO
VIA	VALLE D'AOSTA
VIA	VENEGONI
VIA	VENETO

*Handwritten signatures and initials*



**ZONA 3 = AGRICOLA-INDUSTRIALE**

VIA/P.ZZA	NOME VIA
VIA	BASENTO
VIA	BASILICATA
VIA	BERGAMO
C.NA	CANTALUPO
C.NA	CASSINETTA
C.NA	CASTELLETTO
LOC.	COLOMBARA
VIA	DEI PLATANI
C.NA	FOLLAZZA
VIA	LARIO
VIA	LAZIO
VIA	LIBERAZIONE
VIA	LIGURIA
VIA	LOMBARDIA
VIA	MARIGNANO
VIA	MINCIO
C.NA	MOLINAZZO
VIA	MOLISE
VIA	MONFERRATO
RIONE	MONTONE PRIMAVERA
VIA	OCCHIO'
FRAZ.	PEDRIANO
LOC.	PESCU'
VIA	DEI PIOPPI
VIA	PO
VIA	PUGLIA
FRAZ.	RAMPINA
C.NA	RANCATE
C.NA	ROCCA BRIVIO
VIA	ROMAGNA
C.NA	ROVIDA
C.NA	S. BRERA
VIA	S.ANGELO
VIA	SARDEGNA
VIA	SEGRINO
VIA	SELE
VIA	S.P. 164
VIA	STRADA PER COLOGNO
VIA	STRADA PRIV. LOCATE TRIULZI
VIA	TANG. OVEST KM. 26,500

*A/c/ PU # amh*



Comune di San Giuliano Milanese

**Segue ZONA 3 = AGRICOLA-INDUSTRIALE**

VIA/P.ZZA	NOME VIA
VIA	TECCHIONE
VIA	TICINO
VIA	TIRSO
VIA	UMBRIA
VIA	UNICA POASCO
C.NA	VETTABILOLO
C.NA	VIDESERTO
VIA	VOLTURNO

*D/af* *Fu all*  
*h*

ALLEGATO 2



Comune di San Giuliano Milanese

Provincia di Milano

**DOCUMENTO PER LA COSTITUZIONE DELL'AGENZIA  
SOCIALE PER LA CASA**

*[Handwritten signatures and initials]*

## Premessa

Per far fronte al crescente fabbisogno abitativo, nelle sue diverse forme, ed alla pressante richiesta di risposte concrete che i Suoi cittadini le pongono, l'Amministrazione comunale di San Giuliano Milanese, ha previsto la costituzione di una **AGENZIA SOCIALE PER LA CASA (ASPLC d'ora in poi)**; un'agenzia immobiliare, un semplice gestore del patrimonio ERP comunale e di ALER, un soggetto "urbanisticamente deputato direttamente alla pianificazione urbanistica, uno sportello al cittadino per consulenze sulle opportunità offerte dal comune e dal territorio: tutte queste cose insieme ma soprattutto un vero e proprio servizio pubblico in grado di offrire tutto ciò ed anche molto di più nell'ottica di offrire un servizio al cittadino.

**L'obiettivo è quello di mettere in campo strategie e programmi per garantire a tutti i cittadini il diritto ad abitare in una casa dignitosa e adeguata alle loro esigenze.**

Ad oggi alcuni significativi esempi di Agenzie per la casa si possono riscontrare in Piemonte (Torino), in Lombardia (Bergamo) ed in Toscana (Firenze), ognuna con le sue peculiarità, mentre solo la Regione Liguria ha disciplinato la costituzione delle *Agenzie sociali per la casa*, intese quali strumenti da porre in affiancamento alle tradizionali e istituzionali funzioni esistenti volte a ridurre l'emergenza abitativa.

Particolarmente innovativi i servizi svolti dalle ASPLC liguri che riguardano l'intermediazione per facilitare la locazione di alloggi, il recupero e l'acquisto della prima casa sia da parte di cittadini italiani che da parte di cittadini stranieri immigrati legittimamente e stabilmente residenti che si trovino in situazione di "disagio abitativo". L'ASPLC ha il compito di reperire alloggi sul mercato privato e fare da intermediario per l'assegnazione a coloro che ne hanno bisogno individuando i destinatari, ponendosi, pertanto, quale intermediaria e incrementando gli strumenti di garanzia a tutela del pagamento del canone di locazione ai proprietari e il rispetto degli accordi contrattuali.

Al contempo svolge una serie di attività finalizzate alla selezione e individuazione degli assegnatari, attività di orientamento e accompagnamento dei potenziali conduttori e attività di coordinamento e marketing sociale.

*Delf* *su all*  
*SP*

Questo modello se efficace, nella speranza che intervengano provvedimenti legislativi da parte di Regione Lombardia, ha preso a riferimento il documento programmatico Sandonatese , altro comune ad alta tensione abitativa e col quale si potrebbe intraprendere un lavoro comune, una integrazione degli interventi in ambito di edilizia residenziale e di politiche sociali per la casa nonché il coinvolgimento di tutti i soggetti pubblici e privati che in qualche modo operano **TERRITORIALMENTE** nel settore (ALER, Associazioni di categoria di Inquilini e proprietari, Agenzie immobiliari, ASP, fondazioni, Terzo Settore, Istituzioni religiose).

*[Handwritten signatures]*

## 1. Le Funzioni

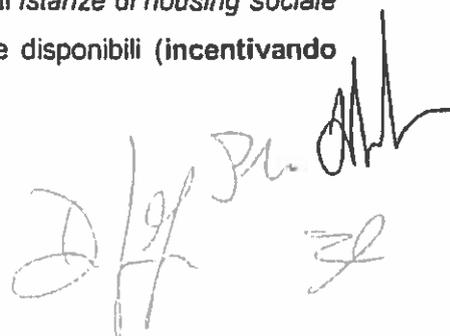
L'Agenzia per la casa è un servizio comunale trasversale ai diversi Servizi comunali (tecnici e sociali in primis) – che si può evolvere in un soggetto giuridico dotato di autonomia propria nel rispetto delle leggi vigenti - il cui obiettivo principale DEVE essere quello di ascoltare i cittadini, con l'obiettivo di un accompagnamento qualificato alla risoluzione del problema del disagio abitativo, cercando di coinvolgere e mettere in rete gli strumenti e le risorse che il territorio offre.

In primis dovrà favorire l'incontro della domanda e dell'offerta di abitazioni in affitto. Sarà destinato agli inquilini che hanno un reddito troppo alto per ottenere l'assegnazione di un alloggio ERP, ma troppo basso per affittarne uno al normale canone di mercato.

Ai proprietari che affittano alloggi a canone concordato tramite l'ASPLC il Comune di San Giuliano Milanese riconoscerà incentivi, garanzie e sgravi fiscali.

I principali servizi che l'ASPLC dovrà fornire a regime ai cittadini possono essere così individuati:

- fornire gratuitamente assistenza e mediazione nella ricerca di un alloggio in locazione (non solo quelli di proprietà del Comune o di ALER) e, più generalmente, informazioni su come accedere all'acquisto della proprietà, agli alloggi di edilizia residenziale pubblica, a quelli a canone moderato, ai contratti di fornitura agevolati (acqua, luce, gas), etc..
- raccogliere informazioni sull'offerta abitativa costituendo una mappatura delle risorse considerando il patrimonio disponibile (Comune, ALER, Fondazioni / Associazioni che a vario titolo si occupano della proprietà e della locazione), rivolgendosi alle agenzie immobiliari del territorio ed ai privati che intendono concedere in locazione la propria abitazione, strutturando così una serie di reti locali corte, ovvero un network tra agenzie immobiliari, associazioni locali di volontariato, uffici tecnici e servizi comunali, Caritas parrocchiali, ALER, associazioni di categoria, singole persone in posizione strategica, reti spontanee di solidarietà, che favoriscano la possibilità di incontro tra domanda ed offerta;
- effettuare una raccolta sistematica delle diverse tipologie di *istanze di housing sociale* da parte dell'utenza e delle offerte di alloggi in locazione disponibili (incentivando

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

anche – ove possibile – il loro frazionamento), inserendo i relativi dati in un database specifico, da aggiornare con cadenza periodica; il team di tecnici che l'ASPLC mette a disposizione dei cittadini, composto da tutte le professionalità interne all'Ente (dall'ufficio tecnico ai tributi), accompagnerà il cittadino – soprattutto le fasce più deboli – che “vuole” mettere in rete la propria unità immobiliare sovradimensionata nel percorso tecnico-normativo che lo aiuti a frazionarlo con minimali lavori di adattamento; per tali tipologie di intervento saranno previste agevolazioni fiscali specifiche;

- raccogliere e selezionare gli aspiranti conduttori, verificando che posseggano i requisiti richiesti per poter usufruire dei servizi offerti e, in particolare, per accedere al fondo sostegno all'affitto;
- analizzare la situazione degli utenti al fine di orientare i medesimi verso la categoria abitativa più adatta alle loro esigenze: emergenza abitativa grave, edilizia residenziale pubblica Comunale o di ALER, edilizia convenzionata, alloggi a canone concordato o moderato (*Social Housing*), alloggi in affitto con patto di futura vendita [accordi ad hoc con i costruttori, per sviluppare tale tema], ricerca nel libero mercato, e, verificata la capacità reddituale, fornire una eventuale consulenza sull'accesso alla proprietà, favorendo lo sviluppo di una compartecipazione responsabile dell'utenza alle azioni di ricerca degli alloggi;
- accompagnare l'utente nel compimento di tutti gli atti necessari relativi al percorso prescelto, anche di natura amministrativa, compresa l'assistenza alla partecipazione al bando di Assegnazione Alloggi ERP periodico e ad altri bandi inerenti l'offerta alloggiativa, sia promossi dal Comune che da altri soggetti istituzionalmente competenti;
- fornire una prima offerta di informazioni e consulenze su diritti e doveri dei locatori e conduttori in riferimento alle leggi vigenti, provvedendo, quando trattasi di persone immigrate, ad un servizio di traduzione delle principali forme dei contratti di locazione ed informando l'utenza sulle varie realtà locali che offrono consulenza ed assistenza giuridica in materia (forme e contenuto dei contratti di affitto o di comodato, assistenza giuridica per la stipula della locazione, verbali di consegna e riconsegna degli immobili, etc.);
- provvedere ad un accompagnamento alla conduzione responsabile della casa: dalle spiegazioni sulle pratiche necessarie per l'attivazione o la voltura delle utenze e dei servizi (acqua, energia elettrica, gas, IMU, TA.R.E.S.) alla manutenzione ordinaria, se del caso provvedendo ad un servizio di traduzione dei regolamenti condominiali quale

D/g/ 3/4  
all  
=

- parte dell'opera di supporto nella prevenzione dei conflitti nei rapporti con il vicinato, nonché ad un monitoraggio costante sull'andamento dell'integrazione abitativa;
- affiancare l'inquilino nella valutazione della sussistenza dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza previsti dalle relative normative, anche in relazione ai certificati di idoneità alloggiativa richiesti dalla legislazione statale per il rilascio del permesso di soggiorno, dei ricongiungimenti familiari ...;
  - mettere in opera di azioni tese a prevenire il formarsi di morosità, favorendo nell'ambito dell'offerta di alloggi una mobilità che consenta al conduttore in temporanea difficoltà di disporre di una soluzione abitativa a canone più contenuto, senza danno per il locatore e quindi con la possibilità di scioglimento consensuale anticipato del contratto di locazione;
  - sostenere temporaneamente l'inquilino in caso di morosità incolpevole (licenziamento, grave malattia, decesso, e altro), attraverso l'avvio del **Progetto Canone sostenibile garantito** attraverso l'istituzione di un "Fondo di garanzia affitto" che arrivi a coprire un massimo di 3 mensilità di affitto previsti dal contratto di locazione, purchè il contratto sia stato stipulato con la "mediazione" dell'ASPLC attraverso una selezione ponderata tra alloggi messi a disposizione da parte dei proprietari sangiulianesi aderenti al progetto e le domande abitative pervenute all'ASPLC;
  - promuovere attività innovative per l'accoglienza abitativa al fine di ottenere dati ed analisi necessari per poter validamente supportare l'operato degli organismi comunali deputati all'individuazione delle possibili scelte strategiche nel campo dell'abitazione;
  - favorire la creazione – attraverso uno specifico bando – di imprese e artigiani del territorio (e non) che offrono prestazioni a prezzi calmierati ma con pagamento garantito (nella logica del connubio tra ufficio-casa e ufficio-lavoro);
  - favorire il coinvolgimento di forze provenienti dal mondo del volontariato, delle associazioni e degli studenti per creare una serie di attività correlate al servizio "casa".

La presenza diretta del Comune in questo ruolo di facilitatore è elemento di garanzia per tutti i cittadini.

*Handwritten signatures and initials:*  
JH, Su, and other illegible marks.

## 2. L'ASPLC e l'Osservatorio Casa

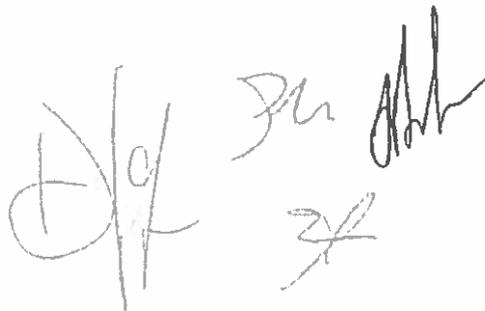
Per far fronte all'obiettivo prioritario di garantire una soluzione abitativa dignitosa per ogni cittadino sangiulianese, necessaria e fondamentale è la ricerca di soluzioni alloggiative idonee e sostenibili, per una fascia sempre più ampia di famiglie, soprattutto giovani.

A fronte di una domanda sempre più complessa e differenziata di alloggi in locazione a canoni sostenibili, all'interno della ASPLC verrà istituito, sul modello milanese, un Osservatorio permanente per la casa, strumento conoscitivo sistematico e permanente in grado di consentire la costruzione di un quadro completo del rapporto tra domanda e offerta e di fornire indicazioni operative per orientare le politiche abitative, sia gestionali spicchiole che di più ampio respiro nell'ambito della pianificazione territoriale attuativa (PL, PII) o generale (varianti al PGT).

Tale strumento rientra nel novero delle azioni volte a favorire l'accesso delle fasce deboli alla locazione privata che prevedono, oltre al potenziamento dell'offerta e alla riqualificazione del patrimonio residenziale pubblico, misure di monitoraggio e moderazione del mercato in locazione oltre che di oculata programmazione della pianificazione e gestione del territorio.

Gli obiettivi che ci si prefigge con tale attività di monitoraggio sono:

- la definizione di un quadro di riferimento per le politiche di settore: l'ASPLC dovrà essere non semplicemente un soggetto passivo ma promotore, nei confronti dell'amministrazione comunale, di modelli di gestione – anche innovativi – sul tema dell'*housing-sociale*, arrivando – senza volersi in alcun modo sostituire alle scelte politiche – a definire le *basi di strategie condivisibili* in un campo ove quotidianamente si assiste alla crescita della domanda ma al contempo alla sua diversificazione;
- la costruzione di politiche abitative fortemente mirate in ragione dell'articolazione della domanda sociale, monitorata ed analizzata, e sistematicamente ridefinite in ragione delle dinamiche del sistema abitativo e la valutazione dell'efficacia dei provvedimenti in corso e in progetto.



### **3. Le diverse discipline abitative – non ERP - "governate dall'ASPLC" nell'ambito delle politiche abitative**

Compito principale dell'ASPLC, nell'ambito del territorio comunale, è quello di governare le politiche dell'abitare – non solo sociale – attraverso le diverse forme che la legislazione nazionale e regionale le mette a disposizione, sperimentandone anche di nuove a seconda del bisogno rilevato ed emergente, individuando al contempo forme di incentivazione alla locazione "concordata".

#### **3.1 Alloggi a canone sociale**

Sono gli alloggi costruiti a completo carico pubblico (di proprietà comunale o ALER), assegnati in locazione a nuclei familiari con reddito basso, tramite la partecipazione ad un apposito bando di concorso che viene aperto periodicamente dall'Amministrazione.

I canoni di locazione sono correlati alla composizione e al reddito del nucleo familiare dell'assegnatario e soggetti ad adeguamenti in relazione alle sopravvenute situazioni economiche dei nuclei familiari, accertate nel corso di verifiche periodiche.

Gli accertamenti possono anche dar luogo alla decadenza dell'assegnazione per il venir meno dei requisiti di legge per la permanenza negli alloggi.

Per l'utilizzo ottimale del patrimonio e per evitare il sottoutilizzo o l'eventuale sovraffollamento creatosi con l'incremento del nucleo familiare, è sempre aperto un bando di mobilità interna per un cambio di alloggio, la cui graduatoria è aggiornata periodicamente.

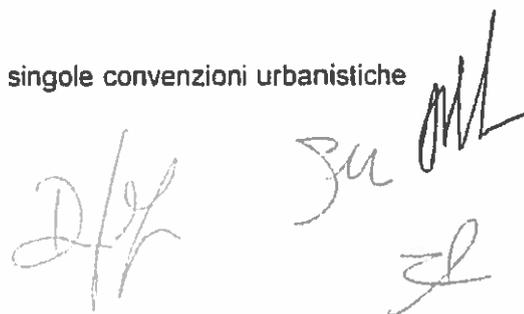
Per gravi e documentati motivi l'assegnatario può presentare domanda di cambio alloggio fuori graduatoria.

#### **3.2 Alloggi in edilizia convenzionata**

##### **3.2.1 Alloggi a Canone calmierato**

I nuovi strumenti urbanistici, attuativi del PGT, prevedono che, nel caso di intervento residenziale, una quota dell'intervento sia destinata ad housing sociale; housing che si esplica nella realizzazione di alloggi destinati alle diverse forme dell'affitto (puro o con patto di futura vendita) od in altra forma di edilizia convenzionata, sulla base di Accordi con il Comune.

Per l'attuazione di questa disciplina vengono predisposte singole convenzioni urbanistiche

The image shows three handwritten signatures or initials in the bottom right corner of the page. The first is a stylized signature that appears to be 'D/f'. The second is a signature that looks like 'Zu' followed by a large, sweeping flourish. The third is a smaller, more compact signature.

con gli operatori privati che realizzano gli interventi edilizi, mentre gli alloggi messi a disposizione del Comune sono assegnati con apposito bando.

### 3.2.2 Alloggi a Canone sostenibile garantito

Ai fini di promuovere la locazione privata sostenibile, il Comune promuoverà l'istituzione di un fondo di garanzia - a copertura di situazioni di morosità incolpevole - verso i proprietari di alloggi posti in affitto con contratti ad un canone inferiore rispetto a quello (concordato) calcolato secondo gli Accordi territoriali tra le organizzazioni degli inquilini e quelle dei proprietari.

Il fondo può essere attivato a fronte di inadempimenti del conduttore, per morosità incolpevole del canone e oneri condominiali accessori spettanti all'inquilino (e non corrisposti al proprietario) ai sensi della vigente normativa, nell'arco di durata del rapporto contrattuale, sino ad un importo massimo di 3 mensilità del canone locativo iniziale.

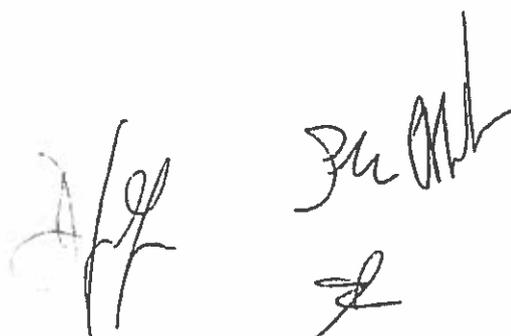
Per accedere a tale possibilità gli aspiranti inquilini ed i proprietari degli alloggi - contestualmente - dovranno presentare domanda di accesso alla locazione calmierata garantita presso l'Agenzia sociale per la Casa, stipulando un accordo a tre (Proprietari, inquilini e ASPLC).

I proprietari/locatari intenzionati a concedere in locazione un alloggio di loro proprietà o del quale essi siano titolari di diritti reali per l'affitto devono segnalare la propria disponibilità, anche tramite le rispettive Organizzazioni di categoria, alla locazione calmierata presentando apposita richiesta attestante la proprietà o disponibilità dell'alloggio alla locazione calmierata.

### **3.3 Alloggi in edilizia ex EEP**

Per edilizia ex EEP si intendono gli alloggi costruiti su terreni concessi in diritto di superficie e proprietà in aree di edilizia economica e popolare (PEEP) e aree assimilate.

Gli alloggi realizzati dalle cooperative ed imprese fruente di agevolazioni pubbliche spesso sono stati realizzati su aree concesse dal Comune in diritto di superficie, restando l'area stessa di proprietà comunale. Gli assegnatari od acquirenti possono acquisire la completa proprietà dell'alloggio e del terreno chiedendo la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, ed al contempo richiedere anche l'eliminazione dei vincoli alla alienabilità degli stessi previo pagamento di un piccolo corrispettivo e la stipula di un nuovo atto convenzionale.

The image shows two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is a stylized, cursive 'A' followed by a vertical line and a horizontal stroke. The signature on the right is more complex, starting with a large 'Z' or 'S' shape, followed by several loops and a final horizontal stroke.

### **3.4 Contributo all'affitto**

Il contributo fa riferimento alla gestione del fondo nazionale/regionale per l'accesso alle abitazioni in locazione ex art.11 L.431/98.

Consiste nell' erogazione di un aiuto economico per il pagamento dell'affitto. Per accedere al contributo è necessario partecipare all'apposito bando che ha cadenza annuale.

Accanto a questo vi è anche il Contributo straordinario alla locazione per licenziati o messi in mobilità o con sfratto esecutivo, recentemente deliberato dalla Regione Lombardia.

### **3.5 Riduzioni fiscali per i proprietari**

Per le abitazioni concesse in locazione con contratto registrato stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 3 della legge n. 431/1998 o con contratto di affitto derivante da Accordi tra il Comune di San Giuliano Milanese e le organizzazioni di categoria degli inquilini o con canoni di locazione pari al Valore medio di "Civile Abitazione di tipo NORMALE" risultante al 31.12 dell'anno di imposta precedente nel Bollettino - Banca dati delle quotazioni immobiliari edito dall'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) l'Amministrazione Comunale ha previsto nel Regolamento IMU un'aliquota agevolata del 4%.

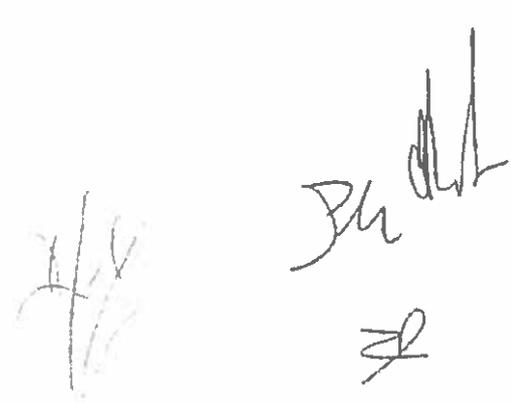
*D/9*  
*Ph*  
*all*  
*z*

#### 4. Competenze dell'ASPLC nell'ambito della gestione del patrimonio ERP (comunale o di ALER)

L'ASPLC provvederà:

- all'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, sia di proprietà comunale che di proprietà ALER, sulla base di bandi e graduatorie a cadenza semestrale o annuale;
- alle scadenze dall'assegnazione di alloggi di proprietà del Comune o dell'ALER;
- a tutti gli atti conseguenti le assegnazioni di alloggi di proprietà comunale: gestione amministrativa, cambio intestazione contratto, ampliamenti nucleo familiare previa verifica dei requisiti; all'emanazione di bandi di concorso (Comune/ALER) per l'assegnazione, il cambio alloggio, al caricamento delle domande presentate nel sistema - informatico della Regione, alla formazione della graduatoria per il cambio alloggio e alla relativa pubblicazione;
- alla riscossione degli affitti e delle spese condominiali degli alloggi comunali, anche tramite società patrimoniali o partecipate;
- alla organizzazione e gestione degli interventi manutentivi del patrimonio ERP comunale nonché alla definizione degli standard manutentivi minimi da porsi a carico degli inquilini assegnatari.

L'ASPLC sarà inoltre incaricata di svolgere tutte le attività finalizzate al recupero della morosità corrente e pregressa nonché a promuovere, in collaborazione con la Polizia locale, attività territoriali di controllo finalizzate all'emersione degli affitti "in nero".

The bottom right corner of the page contains several handwritten signatures and initials in black ink. There are two distinct signatures, one larger and more stylized than the other, and a few smaller initials or marks below them.

## 5. L'ASPLC: organizzazione operativa nel Comune di San Giuliano Milanese

Dal punto di vista operativo, sia la riorganizzazione del servizio per le politiche abitative, che la riorganizzazione di altri settori che possono collegarsi alle funzioni sin qui indicate dovrà prevedere la costituzione della Agenzia comunale per la Casa (ASPLC).

L'ASPLC sarà costituita da una "cabina di regia" multi professionale che contempererà la presenza di più soggetti e funzioni con l'obiettivo di mantenere il coordinamento e lo sguardo di insieme sul tema dell'abitare. Il Coordinamento generale delle attività e la programmazione/pianificazione delle stesse (dalle turnazioni alle ferie alla gestione ordinaria delle attività) sarà posto sotto la Direzione dell'Area Territorio, Ambiente ed attività produttive, nell'ambito dell'Unità Trasversale coesione sociale, avvalendosi, nella fase di *start-up* della Posizione Organizzativa dei Servizi Sociali.

Riassumerà in sé le peculiarità ed il personale dell'Ufficio casa e le risorse ad oggi dedicate dell'Area Territorio, attraverso la messa a disposizione – per tutti i progetti condivisi dell'abitare – di almeno una figura amministrativa tecnica ed una amministrativa con esperienza di ufficio casa, nonché una figura tecnica propria delle professioni sociali che possa fornire il proprio contributo professionale specifico: personale, che, una volta a regime, potrebbe essere speso anche per quanto riguarda la tematica del lavoro. Va infatti fatto rilevare come il binomio bisogno abitativo e bisogno lavorativo sia ormai una costante che genera un circolo vizioso da cui le persone sempre più faticano ad uscire.

Esclusi dalla gestione dall'agenzia sociale

per la casa, ma rimandati direttamente alla gestione dei Servizi sociali -, saranno la gestione degli alloggi dedicati all'ospitalità temporanea di proprietà comunale o attraverso convenzione con privati per rispondere all'emergenza abitativa e che saranno collegati all'area degli interventi sociali .

*Handwritten signatures:*  
A large signature on the left, and two smaller signatures on the right, one above the other.

## CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 2, comma 3)

Il/La sig./soc. (1) \_\_\_\_\_ di seguito denominato/a locatore, nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_ e residente a/sede legale in \_\_\_\_\_ ( ), Via \_\_\_\_\_ n. civico \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ P. IVA \_\_\_\_\_ - (assistito/a da (2) \_\_\_\_\_ in persona di .....)

### CONCEDE IN LOCAZIONE

al/ alla sig. (1) \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_ e residente in \_\_\_\_\_ ( ), Via \_\_\_\_\_ n. civico \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ di seguito denominato/a conduttore, identificato/ a mediante (3) \_\_\_\_\_ (assistito/ a da (2) \_\_\_\_\_ in persona di \_\_\_\_\_), che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ piano \_\_\_\_\_ scala \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_ composta di n. \_\_\_\_\_ vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: solaio, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.)

non ammobiliata / ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

TABELLE MILLESIMALI: proprietà _____	spese generali _____	riscaldamento _____	acqua _____
altre _____			

COMUNICAZIONE ex articolo 8, 3° comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n.333 convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359:

a) Estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: _____					
b) codice fiscale del locatore _____					
DOCUMENTAZIONE	AMMINISTRATIVA	E	TECNICA	SICUREZZA	IMPIANTI
CERTIFICATO	DI	COLLAUDO	E	CERTIFICAZIONE	ENERGETICA:

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

**1 - DURATA DEL CONTRATTO:** Il contratto è stipulato per la durata di \_\_\_\_\_ anni (5), dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_, e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria

intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni. Nel caso in cui il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisito tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdetta o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

**2 – CANONE:** Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo locale per la Città di San Giuliano Milanese definito e depositato il ...../2015 presso il Comune di San Giuliano Milanese , è convenuto in euro ..... , che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero..... in n. .... rate eguali anticipate di euro ..... ciascuna, alle seguenti date: .....(4). Tale canone è stato determinato dalle parti sulla base dell'applicazione dei criteri e parametri: (zona urbana omogenea: \_\_\_\_\_ sub-fascia: \_\_\_\_\_ ) secondo quanto stabilito ai punti 4.1.a), 4.1.b), 4.1.c) e 4.1.d) dell'Accordo locale sopra citato (Vedi scheda allegata).

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 accertato dall'istat per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi nell'anno contrattuale precedente quello di decorrenza dell'aggiornamento.

**3 – POLIZZA FIDEJUSSORIA E DEPOSITO CAUZIONALE:** A garanzia degli adempimenti previsti dal presente contratto, la parte conduttrice sottoscrive oggi, a beneficio del locatore, un atto fidejussorio sostitutivo del deposito cauzionale ed a copertura di eventuali canoni e spese condominiali fino alla concorrenza totale di €. \_\_\_\_\_ valido per tutta la durata della locazione, obbligandosi fin da ora a rinnovare la garanzia entro la scadenza del primo periodo contrattuale (e così per i successivi).

L'entità della polizza sarà corrisposta per il 50% dalla proprietà e per il 50% dall'inquilino.

In caso di morosità del conduttore il proprietario informerà tempestivamente la società che ha stipulato la polizza per i successivi adempimenti. La società affidataria della polizza da parte del Comune di San Giuliano Milanese è la ART & ARS S.R.L. con sede in Milano, Via Schiaparelli n. 16.

Nel caso che la polizza non comprenda il deposito cauzionale, il proprietario potrà richiedere fino ad un massimo di 2 mensilità del canone e cioè € ..... non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Altre forme di garanzia: \_\_\_\_\_ (4)

**4 – 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 a carico del conduttore nella misura del 90%.

Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire - in sede di consuntivo - entro sessanta giorni 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 - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

**5 – SPESE DI BOLLO E DI REGISTRAZIONE:** Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore.

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà.

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

**6- PAGAMENTO, RISOLUZIONE E PRELAZIONE:** Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione alla quale viene /non viene (4) concessa la prelazione al conduttore - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

**7 - USO:** L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi .....

Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocazione, sia totale sia parziale. Per la successione nel contratto si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404/1988.

**8 - RECESSO DEL CONDUTTORE:** E' facoltà del conduttore recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno sei mesi prima.

**9 - CONSEGNA:** Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato 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 dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue:.....

ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna. (4)

**10 - MODIFICHE E DANNI:** Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti non dipendenti dal locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

**11 - ASSEMBLEE:** Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni 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, sulle deliberazioni 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 condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

**12 - IMPIANTI:** Il conduttore - in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente 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 può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.

Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, vale la normativa del DPR n. 412/93, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, del citato DPR.

**13 - ACCESSO:** Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.

Nel caso in cui il locatore intenda vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:

(4)

**14 - COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE:** Ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito all'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, di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98; la stessa è

composta al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed un terzo - che svolge funzioni di presidente - sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo. La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali. L'attività della Commissione di Conciliazione Stragiudiziale è disciplinata dal Regolamento previsto al punto 8 dell'Accordo Locale.

**15 - VARIE:** A tutti gli effetti del presente contratto, compresa 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.

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto. 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 n. 675/96).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all'Accordo territoriale.

Altre clausole: .....

Letto, approvato e sottoscritto

Per assistenza OO.SS. Inquilini o  
Associazioni Proprietà Edilizia (8)

....., li .....

.....

Il locatore .....

Il Comune di San Giuliano Milanese (7)  
per conferma rispetto accordo locale

Il conduttore .....

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15 del presente contratto.

Il locatore .....

Il conduttore .....

**NOTE**

(1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale, nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

(2) L'assistenza è facoltativa.

(3) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'articolo 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59 convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98

(4) Cancellare la parte che non interessa.

(5) La durata minima è di anni tre.

(6) Cancellare la lettera A oppure B.

(7) Per avere diritto alle agevolazioni fiscali previste dal rinnovo dell'Accordo Locale per la Città di San Giuliano Milanese è indispensabile il visto degli uffici incaricati dal Comune

(8) Sbarrare se non interessa

## CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 1)

Il/La sig./soc. (1) \_\_\_\_\_ di seguito denominato/a locatore, nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_ e residente a/sede legale in \_\_\_\_\_ ( ), Via \_\_\_\_\_ n. civico \_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ P. IVA \_\_\_\_\_ - (assistito/a da (2) \_\_\_\_\_ in persona di .....)

### CONCEDE IN LOCAZIONE

al/ alla sig. (1) \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_ e residente in \_\_\_\_\_ ( ), Via \_\_\_\_\_ n. civico \_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ di seguito denominato/a conduttore, identificato/ a mediante (3) \_\_\_\_\_ (assistito/ a da (2) \_\_\_\_\_ in persona di \_\_\_\_\_), che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ piano \_\_\_\_ scala \_\_\_\_ int. \_\_\_\_ composta di n. \_\_\_\_\_ vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: solaio, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) \_\_\_\_\_ non ammobiliata / ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

TABELLE MILLESIMALI proprietà _____ spese generali _____ riscaldamento _____ acqua altre _____
---------------------------------------------------------------------------------------------------

COMUNICAZIONE ex articolo 8, 3° comma. del decreto-legge 11 luglio 1992, n.333 convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359:

a) Estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare : _____					
b) codice fiscale del locatore _____					
DOCUMENTAZIONE	AMMINISTRATIVA	E	TECNICA	SICUREZZA	IMPIANTI
.....					
CERTIFICATO	DI	COLLAUDO	E	CERTIFICAZIONE	ENERGETICA
.....					

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

**1 - DURATA DEL CONTRATTO:** Il contratto è stipulato per la durata di ..... mesi (2), dal ..... al ..... , allorchè, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2 cessa senza bisogno di alcuna disdetta.

**2- ESIGENZE DEL LOCATORE:** Il locatore nel rispetto di quanto previsto dalla Convenzione Nazionale, firmata in Roma l'8 febbraio 1999, dall'art. 2 comma 2 del D.M. 05.03.1999 e dal punto 5.2 dell'Accordo Locale firmato e depositato il \_\_\_\_\_ presso il Comune di San Giuliano Milanese, dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto: \_\_\_\_\_ (3)

Il locatore ha l'onere di confermare il verificarsi dell'evento e della dichiarazione che ha giustificato la stipula del presente contratto di natura transitoria tramite lettera raccomandata a.r. da inviarsi al conduttore nel termine di giorni \_\_\_\_\_ prima della scadenza del contratto. In caso di mancato invio della lettera, oppure del venire meno delle condizioni che hanno giustificato la transitorietà, il contratto si intende "ricodotto alla durata prevista dall'art. 2, comma 1, della Legge n. 431/1998". In ogni caso, ove il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla scadenza e non lo adibisca, nel termine di sei mesi dalla data in cui ha riacquisito la detta disponibilità, a tale uso, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle condizioni di cui all'art. 2, comma 1, della Legge n. 431/1998 o, in alternativa, a un risarcimento in misura pari a 36 mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito.

**3 – ESIGENZE DI NATURA TRANSITORIA DEL CONDUTTORE:** Ai sensi di quanto previsto dal punto 5.2 dell'Accordo Locale di cui al precedente art. 1, le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'unità immobiliare per un periodo non eccedente i \_\_\_\_\_ mesi per il seguente motivo: \_\_\_\_\_

che documenta allegando al presente contratto:

**4 – CANONE:** Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo locale per la Città di San Giuliano Milanese definito e depositato il ...../2015 presso il Comune di San Giuliano Milanese, è convenuto in euro ..... che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. .... rate eguali anticipate di euro ..... ciascuna, alle seguenti date: .....(4). Tale canone è stato determinato dalle parti ai sensi dell'art. 2 comma 4 del D.M. 05.03.1999.

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 accertato dall'Istat per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi nell'anno contrattuale precedente quello di decorrenza dell'aggiornamento.

**5 – POLIZZA FIDEJUSSORIA E DEPOSITO CAUZIONALE:** A garanzia degli adempimenti previsti dal presente contratto, la parte conduttrice sottoscrive oggi, a beneficio del locatore, un atto fidejussorio sostitutivo del deposito cauzionale ed a copertura di eventuali canoni e spese condominiali fino alla concorrenza totale di €. \_\_\_\_\_ valido per tutta la durata della locazione, obbligandosi fin da ora a rinnovare la garanzia entro la scadenza del primo periodo contrattuale (e così per i successivi).

L'entità della polizza sarà corrisposta per il 50% dalla proprietà e per il 50% dall'inquilino.

In caso di morosità del conduttore il proprietario informerà tempestivamente la società che ha stipulato la polizza per i successivi adempimenti. La società affidataria della polizza da parte del Comune di San Giuliano Milanese è la ART & ARS S.R.L. con sede in Milano, Via Schiaparelli n. 16.

Nel caso che la polizza non comprenda il deposito cauzionale, il proprietario potrà richiedere fino ad un massimo di 2 mensilità del canone e cioè € ..... non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Altre forme di garanzia: \_\_\_\_\_ (4)

**6 – 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 90%.

Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire - in sede di consuntivo - entro sessanta giorni 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 - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

**7 – SPESE DI BOLLO E DI REGISTRAZIONE:** Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore.

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà.

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

**8- PAGAMENTO, RISOLUZIONE E PRELAZIONE:** Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione alla quale viene /non viene (4) concessa la prelazione al conduttore - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

**9 - USO:** L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi .....

Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocazione, sia totale sia parziale. Per la successione nel contratto si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404/1988.

**10 - RECESSO DEL CONDUTTORE:** E' facoltà del conduttore recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno \_\_\_\_\_ mesi prima.

**11 - CONSEGNA:** Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato 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 dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue: .....  
ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna. (4)

**12 - MODIFICHE E DANNI:** Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti non dipendenti dal locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

**13 - ASSEMBLEE:** Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni 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, sulle deliberazioni 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 condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

**14 - IMPIANTI:** Il conduttore - in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente 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 può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.

Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, vale la normativa del DPR n. 412/93, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, del citato DPR.

**15 - ACCESSO:** Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.  
Nel caso in cui il locatore intenda vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore deve consentirne la visita una

volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:  
(4)

**16 – COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE:** Ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito all'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, di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98; la stessa è composta al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed un terzo - che svolge funzioni di presidente - sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo. La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali. L'attività della Commissione di Conciliazione Stragiudiziale è disciplinata dal Regolamento previsto al punto 8 dell'Accordo Locale.

**17 – VARIE:** A tutti gli effetti del presente contratto, compresa 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.

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.

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 n. 675/96).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all'Accordo territoriale.

Altre clausole: .....

.....

Letto, approvato e sottoscritto

Per assistenza OO.SS. Inquilini o  
Associazioni Proprietà Edilizia (8)

..... li .....

.....  
Il Comune di San Giuliano Milanese (7)  
per conferma rispetto accordo locale

Il locatore

Il conduttore .....

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15 del presente contratto.

Il locatore .....

Il conduttore .....

#### NOTE

(1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome, luogo e data di nascita, domicilio e codice fiscale. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale, nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

(2) L'assistenza è facoltativa.

(3) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'articolo 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59 convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98.

(4) Cancellare la parte che non interessa.

(5) La durata minima è di mesi uno e quella massima è di diciotto.

(6) Cancellare delle lettere A, B e C le due che non interessano.

(7) Per avere diritto alle agevolazioni fiscali previste dal rinnovo dell'Accordo Locale per la Città di San Giuliano Milanese è indispensabile il visto degli uffici incaricati dal Comune.

(8) Sbarrare se non interessa.

## CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 2)

Il/La sig./soc. (1) \_\_\_\_\_ di seguito denominato/a locatore, nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_ e residente a/sede legale in \_\_\_\_\_ ( ), Via \_\_\_\_\_ n. civico \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ P. IVA \_\_\_\_\_ - (assistito/a da (2) \_\_\_\_\_ in persona di \_\_\_\_\_)

### CONCEDE IN LOCAZIONE

al/ alla sig. (1) \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_ e residente in \_\_\_\_\_ ( ), Via \_\_\_\_\_ n. civico \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ di seguito denominato/a conduttore, identificato/ a mediante (3) \_\_\_\_\_ (assistito/ a da (2) \_\_\_\_\_ in persona di \_\_\_\_\_), che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ piano \_\_\_\_\_ scala \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_ composta di n. \_\_\_\_\_ vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: solaio, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.)

non ammobiliata / ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

TABELLE MILLESIMALI: proprietà _____ spese generali _____ riscaldamento _____ acqua _____ altre _____
----------------------------------------------------------------------------------------------------------

COMUNICAZIONE ex articolo 8, 3° comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n.333 convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359:

a) Estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare : _____					
b) codice fiscale del locatore _____					
DOCUMENTAZIONE	AMMINISTRATIVA	E	TECNICA	SICUREZZA	IMPIANTI
CERTIFICATO	DI	COLLAUDO	E	CERTIFICAZIONE	ENERGETICA

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

**1 - DURATA DEL CONTRATTO:** Il contratto è stipulato per la durata di ..... mesi (5), dal ..... al ..... Alla prima scadenza il contratto si rinnova automaticamente per uguale periodo se il conduttore non comunica al locatore disdetta almeno tre mesi prima della data di scadenza del contratto con lettera raccomandata.

**2- NATURA TRANSITORIA:** Ai sensi di quanto previsto dal punto 6.2 dell'Accordo Locale firmato e depositato il \_\_\_\_\_ presso il Comune di San Giuliano Milanese, e art. 5 comma 3 della Legge 431/1998 le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'immobile per un periodo non eccedente i \_\_\_\_\_(2) frequentando il corso di studi di \_\_\_\_\_ presso l'Università di \_\_\_\_\_

**3 – CANONE:** Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo locale per la Città di San Giuliano Milanese definito e depositato il ...../2015 presso il Comune di San Giuliano Milanese, è convenuto in euro \_\_\_\_\_, che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. .... rate eguali anticipate di euro ..... ciascuna, alle seguenti date: .....(4).

Tale canone è stato determinato dalle parti sulla base dell'applicazione dei criteri e parametri: (zona urbana omogenea: \_\_\_\_ (3) subfascia: \_\_\_\_ (4);) 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 accertato dall'Istat per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi nell'anno contrattuale precedente quello di decorrenza dell'aggiornamento.

**4 – POLIZZA FIDEJUSSORIA E DEPOSITO CAUZIONALE:** A garanzia degli adempimenti previsti dal presente contratto, la parte conduttrice sottoscrive oggi, a beneficio del locatore, un atto fidejussorio sostitutivo del deposito cauzionale ed a copertura di eventuali canoni e spese condominiali fino alla concorrenza totale di €. \_\_\_\_\_ valido per tutta la durata della locazione, obbligandosi fin da ora a rinnovare la garanzia entro la scadenza del primo periodo contrattuale (e così per i successivi). L'entità della polizza sarà corrisposta per il 50% dalla proprietà e per il 50% dall'inquilino. In caso di morosità del conduttore il proprietario informerà tempestivamente la società che ha stipulato la polizza per i successivi adempimenti. La società affidataria della polizza da parte del Comune di San Giuliano Milanese è la ART & ARS S.R.L. con sede in Milano, Via Schiaparelli n. 16.

Nel caso che la polizza non comprenda il deposito cauzionale, il proprietario potrà richiedere fino ad un massimo di 2 mensilità del canone e cioè € ..... non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. Altre forme di garanzia: \_\_\_\_\_(4)

**5 – 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 90%. Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire - in sede di consuntivo - entro sessanta giorni 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 - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

**6 – SPESE DI BOLLO E DI REGISTRAZIONE:** Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà. Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

**7- PAGAMENTO, RISOLUZIONE E PRELAZIONE:** Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione alla quale viene /non viene (4) concessa la prelazione al conduttore - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

**8 - USO:** L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi .....

Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, sia totale sia parziale l'unità immobiliare pena la risoluzione del diritto del contratto.

**9 - RECESSO DEL CONDUTTORE:** E' facoltà del conduttore recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno due mesi prima. Tale facoltà è consentita anche ad uno o più dei conduttori firmatari e in tal caso, dal mese dell'intervenuto recesso, la locazione prosegue nei confronti degli altri ferma restando la solidarietà del conduttore recedente per i pregressi periodi di conduzione. Indipendentemente dai gravi motivi, è concesso al conduttore/i di recedere dal contratto, dandone preavviso al locatore, quando si verifichi prima della scadenza contrattuale l'interruzione degli studi.

**10 - CONSEGNA:** Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato 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 dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue:

---

ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna (4).

**11 - MODIFICHE E DANNI:** Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

**12 - ASSEMBLEE:** Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni 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, sulle deliberazioni 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 condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

**13 - IMPIANTI:** Il conduttore - in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente 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 può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge. Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, vale la normativa del DPR n. 412/93, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, del citato DPR.

**14 - ACCESSI:** Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione. Nel caso in cui il locatore intenda vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità: \_\_\_\_\_ (4)

**15 – COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE:** Ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito all'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, di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98; la stessa è composta al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed un terzo - che svolge funzioni di presidente - sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo. La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali. L'attività della Commissione di Conciliazione Stragiudiziale è disciplinata dal Regolamento previsto al punto 8 dell'Accordo Locale.

**16 – VARIE:** A tutti gli effetti del presente contratto, compresa 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. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto. 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 n. 675/96). Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all'Accordo territoriale.

Altre clausole: .....

Letto, approvato e sottoscritto .....  
 Per assistenza OO.SS. Inquilini o  
 Associazioni Proprietà Edilizia (8)

..... li .....

Il locatore .....  
 Il Comune di San Giuliano Milanese (7)  
 per conferma rispetto accordo locale

Il conduttore .....

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15 del presente contratto.

Il locatore .....

Il conduttore .....

**NOTE**

(1) Per le persone fisiche, riportare nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

(2) L'assistenza è facoltativa.

(3) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'articolo 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59 convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98.

(4) Cancellare la parte che non interessa.

(5) La durata minima è di sei mesi e quella massima di trentasei mesi

(6) Per avere diritto alle agevolazioni fiscali previste dal rinnovo dell'Accordo Locale per la Città di San Giuliano Milanese è indispensabile il visto degli uffici incaricati dal Comune

(7) Per avere diritto alle agevolazioni fiscali previste dal rinnovo dell'Accordo Locale per la Città di San Giuliano Milanese è indispensabile il visto degli uffici incaricati dal Comune

(8) Sbarrare se non interessa



## Comune di San Giuliano Milanese

ALLEGATO E

**Scheda per il calcolo del canone a norma dell'accordo locale per la città di San Giuliano M.se ai sensi dell'art.2 – comma 3 – Legge 431/98**

Data: .....

Proprietario: .....

Cognome e Nome

Indirizzo

Cap ..... Località ..... Tel.....

Dati unità immobiliare:

Locali: .....

Categoria Catastale ..../Cl..

piano.....

Indirizzo

Cap

Località

Ammobiliato



SI



NO

Durata contrattuale di interesse: .....

SUPERFICIE	MQ Calpestabili	BARRARE SE.../ NOTE
Appartamento		+ 10% se inferiore a 55 mq.
Solai, cantine, simili (25%)		◇ Comunicanti con l'appartamento
Balconi, terrazze, simili (25%)		◇ Comunicanti con l'appartamento
Aree scoperte di pertinenza esclusiva (10%)		◇ Villa o villino
Autorimesse singole, posti auto coperti o scoperti ad uso privato (50%)		
<b>Totale metri quadri</b>		

Elementi di individuazione della sub-fascia *(barrare elemento presente)*

Elementi di tipo A	Elementi di tipo B
<p>◇ A1 bagno interno completo di tutti gli elementi (tazza, lavabo, vasca da bagno o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di aerazione meccanica</p> <p>◇ A2 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</p>	<p>◇ B1 Cucina abitabile con almeno una finestra</p> <p>◇ B2 ascensore per unità abitative situate al secondo piano o superiori</p> <p>◇ B3 stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare normale in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici, infissi, pavimenti, pareti e soffitti</p> <p>◇ B4 impianti tecnologici di esalazione e scarico conformi alle norme igienico sanitarie e di sicurezza, vigenti alla data di stipula del contratto</p> <p>◇ B5 riscaldamento centralizzato o autonomo</p>



## Comune di San Giuliano Milanese

Elementi di tipo C	Elementi di tipo D
<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ C1 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 aerazione meccanica</li> <li>◇ C2 autorimessa o posto auto coperto (esclusivo o in comune)</li> <li>◇ C3 giardino condominiale</li> <li>◇ C4 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</li> <li>◇ C5 stato di manutenzione e conservazione dello stabile normale in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici comuni, facciate, coperture, scale e spazi interni comuni</li> <li>◇ C6 porte blindate e doppi vetri</li> <li>◇ C7 prossimità dell'abitazione all'insieme dei servizi: stazione, fermata autobus, esercizi commerciali, servizi sociali</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ D1 presenza di elementi accessori: balconi o terrazzo</li> <li>◇ D2 presenza di elementi funzionali: cantina o soffitta</li> <li>◇ D3 appartamenti con vetustà inferiore a 30 anni, tranne che si tratti di immobili di pregio edilizio, ancorchè non vincolati ai sensi di legge</li> <li>◇ D4 assenza di fonti specifiche di inquinamento ambientale ed acustico</li> <li>◇ D5 affaccio esterno di pregio</li> <li>◇ D6 giardino privato o spazio aperto esclusivo</li> <li>◇ D7 posto auto scoperto</li> <li>◇ D8 appartamenti fatti oggetto, negli ultimi 10 anni, d'intervento edilizio manutentivo, per il quale è stata richiesta la dichiarazione in Comune di Inizio attività (D.I.A.) .</li> <li>◇ D9 terrazza di superficie superiore ai 20 mq</li> </ul>

*(Sommare il numero di elementi per ogni tipo)*

Totale elementi di tipo A	N.
Totale elementi di tipo B	N.
Totale elementi di tipo C	N.
Totale elementi di tipo D	N.
<b>SUPERFICIE TOTALE</b>	<b>MQ</b>

**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 4 e A 6.

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

Zona	Sub Fascia	Canone
		Minimo .....
		Massimo .....
<b>ALLOGGIO AMMOBILIATO:</b> (in funzione delle condizioni dell'arredamento)	+ da 15% a 20% se uguale o inferiore a 55 mq. + da 10% a 15% altri casi	
	Totale canone annuo	€.
	Acconto spese annue	€.
	Deposito cauzionale	€.

Totale importo da garantire: .....x 9% = valore polizza: .....

In caso di necessità è possibile rivolgersi all'Ufficio Casa del Comune di San Giuliano Milanese presso la nostra sede di Via De Nicola, 2 - tel: 02.98207252-253-262

Firma del proprietario



Comune di San Giuliano Milanese  
Codice Ente 11083

G.C. N. 37 del 10/02/2015

## **CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

---

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio,

**attesta**

Che la presente deliberazione:

- E' stata affissa a questo Albo Pretorio on line sul sito web istituzionale del Comune per 15 giorni consecutivi a partire dal 11/02/2015 come prescritto dall'art. 124, comma 1, D. Lgs. 267/00;
- E' stata comunicata ai Signori Capigruppo consiliari in data 11/02/2015 come prescritto dall'art. 125, D. Lgs. 267/00.

Li 11/02/2015

**IL MESSO NOTIFICATORE  
AGOSTINO PENNACCHIA**