

# ACCORDO LOCALE PER IL COMUNE DI ABBIATEGRASSO

ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 9 dicembre 1998 n. 431  
e del D.M. 30 dicembre 2002

## Premesso

- che in data 30 dicembre 2002 il Ministro delle Infrastrutture, di concerto con il Ministro delle Finanze, ha emanato il decreto di cui all'art. 4, comma 2, legge 9 dicembre 1998 n. 431, contenente i criteri generali per la definizione dei canoni di locazione da determinare nell'ambito degli Accordi locali previsti dall'art. 2, comma 3, della citata legge;
- che, ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 9 dicembre 1998 n. 431, il Comune di Abbiategrosso ha convocato le associazioni sindacali dei conduttori e della proprietà edilizia maggiormente rappresentative, allo scopo di promuovere la definizione dell'Accordo locale da applicarsi nel territorio della città di Abbiategrosso;
- che l'Accordo locale, secondo il disposto dell'art. 1 commi 1, 2 e 3 del D.M. 30 dicembre 2002, acquisite le informazioni concernenti la delimitazione delle microzone censuarie ai sensi del DPR 138/98 e individuate le zone urbane omogenee in cui suddividere il territorio del Comune di Abbiategrosso, deve stabilire, per ciascuna di dette zone urbane omogenee, fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali le parti contrattuali private, assistite, a loro richiesta dalle rispettive organizzazioni sindacali, tenendo conto degli elementi previsti al successivo comma 4 della norma citata, devono concordare il canone effettivo di locazione per l'unità immobiliare oggetto del contratto;
- che secondo il disposto degli artt. 1, 2, e 3, del D.M. 30 dicembre 2002, i contratti di locazione realizzati in base all'Accordo locale, anche per la conformità del contratto ai fini dell'applicazione delle norme di agevolazione fiscale (ove prevista) di cui all'art. 2, comma 4, e all'art. 8, comma 1 della legge 9 dicembre 1998 n. 431, devono essere stipulati utilizzando i tipi di contratto allegati allo stesso Decreto Interministeriale 30 dicembre 2002;
- che ai sensi dell'art. 2, comma 4, della legge 9 dicembre 1998 n. 431, per promuovere la realizzazione dell'Accordo locale, il Comune ha facoltà di deliberare aliquote dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) più favorevoli per i proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale immobili alle condizioni definite dall'Accordo locale stesso;
- che a tal fine il Comune, con atto di deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 25.01.2002, ha approvato il "Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.)" che prevede l'applicazione di aliquote differenziate, nel caso di "alloggi locati ai sensi della legge n. 431/98 (affitto convenzionato);
- che in adempimento al sopraccitato regolamento, le aliquote ICI devono essere annualmente determinate;

- che il Consiglio Comunale con proprio atto n. 18 del 28.03.2007 ha fissato al 0,5<sup>0</sup>/<sub>100</sub> l'aliquota ridotta per gli immobili "concessi in locazione a titolo di abitazione principale, con contratto stipulato ai sensi dell'art. 2, commi 3, 4 e 5 della legge 9 dicembre 1998 n. 431, del D.M. 5 marzo 1999 e del D.M. 30 dicembre 2002";

Tutto ciò premesso, l'anno 2007, il giorno 11 del mese di maggio, in Abbiategrasso nella sede del Comune di P.zza Marconi 1

**tra**

Le Associazioni sindacali territoriali dei conduttori:

S.U.N.I.A., rappresentata da Alberto Spera

S.I.C.eT, rappresentata da Bighiani Giovanni Angelo

FEDER.CASA, rappresentata da

U.N.I.A.T, rappresentata da Ezio Plata

e

le Associazioni della proprietà edilizia:

CONFEDILIZIA, rappresentata da Matteo Adriano De Stasio

U.P.P.I., rappresentata da Giuseppe Mantegazzini

UNIONCASA, rappresentata da Silvia Sibilla Bondio

CONFAPPI, rappresentata da Luca Rezzonico

**alla presenza**

del Sindaco pro-tempore del Comune di Abbiategrasso, Alberto Fossati

**si conviene e si stipula quanto segue**

## **1. PREMESSE**

Le premesse sono parte integrante del presente Accordo.

## **2. AMBITO DI APPLICAZIONE**

I criteri e le modalità per la determinazione del canone di locazione e il contratto tipo stabiliti dal presente Accordo, per ciascuno dei regimi pattizi previsti dalla legge 9 dicembre 1998 n. 431, art. 2 comma 4 e art. 5 si applicano esclusivamente agli immobili locati ad uso abitativo situati nel territorio del Comune di Abbiategrasso.

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

Il presente Accordo è valido per la durata di tre anni a decorrere dalla data di stipula o comunque fino al rinnovo della Convenzione nazionale e del successivo decreto ministeriale, come stabilito all'art. 4, comma 1, della legge 9 dicembre 1998 n. 431.

Alla predetta scadenza e fino alla stipula di un nuovo Accordo o, in caso di mancata stipula, fino all'emanazione del decreto sostitutivo previsto dall'art. 4, comma 3, della citata legge, continuerà ad applicarsi il presente Accordo.

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

### **4. CONTRATTI DI LOCAZIONE AI SENSI DELL'ART. 2, COMMA 3, LEGGE 9 DICEMBRE 1998 n. 431**

Le parti private potranno stipulare contratti di locazione ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 9 dicembre 1998 n. 431 applicando le modalità per la determinazione del canone e il contratto tipo come di seguito definiti.

#### **4.1 MODALITÀ PER LA DETERMINAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE SITUATI NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI ABBIATEGRASSO, IN CONFORMITÀ AI CRITERI PREVISTI ALL'ART. 1 DEL D.M. 30 DICEMBRE 2002**

Per la determinazione del canone nei contratti di locazione stipulati ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 9 dicembre 1998 n. 431, si applicano i criteri e le modalità seguenti:

##### **4.1.a) Individuazione delle «zone urbane omogenee»**

Le "zone urbane omogenee", secondo il disposto dell'art. 1, comma 2, del D.M. 30 dicembre 2002, sono delimitate sulla base della divisione del territorio comunale in microzone, come definito dall'Ufficio Tecnico di Abbiategrasso ai sensi del DPR 138/98, e sulla base degli accorpamenti stabiliti dal presente accordo, tenuto conto dei valori di mercato, delle dotazioni infrastrutturali e dei tipi edilizi.

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

**Zona 1      CENTRO (Microzona 1)**

**Zona 2:      INTERMEDIA (Microzona 2)**

**Zona 3:      PERIFERIA (Microzona 3)**

Resta inteso che ove singoli edifici vengano attraversati dalla linea di confine delle zone si considererà l'intero edificio incluso nella zona di maggior valore.

##### **4.1.b) Criteri per la definizione dei «valori di riferimento» minimo e massimo dei canoni di locazione**

Nell'ambito di ogni "zona urbana omogenea" è definita la fascia di oscillazione con un valore limite minimo e un valore limite massimo del canone espresso in Euro/mq. annuo.

Ciascuna fascia di oscillazione, con il valore minimo e il valore massimo di riferimento per zona urbana omogenea, è suddivisa in tre sub-fasce, i cui valori minimi e massimi del canone sono compresi nei limiti di fascia.

Le sub-fasce di oscillazione, per ciascuna zona urbana omogenea, sono delimitate con riferimento alla sotto specificata lista degli elementi oggettivi relativi all'immobile:

### **Elementi di tipo A**

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

**A<sub>2</sub>** = *impianti tecnologici essenziali e funzionanti: adduzione acqua potabile; impianto predisposto per l'installazione di uno scaldabagno che eroghi acqua calda in bagno; impianto elettrico; impianto gas*

### **Elementi di tipo B**

**B<sub>1</sub>** = *cucina abitabile con almeno una finestra*

**B<sub>2</sub>** = *ascensore per unità abitative situate al 2° piano o piano superiore*

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

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

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

### **Elementi di tipo C**

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

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

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

**C<sub>4</sub>** = *stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare buono in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici propri dell'abitazione, infissi, pavimenti, pareti e soffitti*

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

**C<sub>6</sub>** = *porte blindate e doppi vetri*

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

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

**sub-fascia 1** - *Gli immobili sono collocati in questa sub-fascia:*

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

c) se hanno meno di tre elementi di tipo B, pur avendo tutti gli elementi di tipo A.

**sub-fascia 2** -Gli immobili sono collocati in questa sub-fascia:

- a) se hanno tutti gli elementi di tipo A e almeno tre elementi di tipo B;
- b) se hanno tutti gli elementi minimi di tipo A e B, richiesti per la subfascia 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.

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

### **Elementi di tipo D**

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

**D<sub>2</sub>**= presenza di elementi funzionali: cantina o soffitta

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

**D<sub>4</sub>**= assenza di fonti specifiche di inquinamento ambientale ed acustico

**D<sub>5</sub>**= affaccio esterno di pregio

**D<sub>6</sub>**= giardino privato o spazio aperto esclusivo

**D<sub>7</sub>**= posto auto scoperto

**D<sub>8</sub>**= appartamenti fatti oggetto, negli ultimi 10 anni, d'intervento edilizio manutentivo per il quale è richiesta la dichiarazione in Comune di inizio attività (D.I.A.)

**D<sub>9</sub>**= terrazza di superficie superiore a 20 mq.

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

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

Nell'ambito di ogni «**zona urbana omogenea**» sono definiti per ciascuna fascia di oscillazione e per le relative sub-fasce i seguenti valori minimi e massimi dei canoni di locazione, espressi in Euro/mq. annuo:

#### **Zona 1 – Centro**

Valore minimo annuale di locazione Euro/mq 36,00=

Valore massimo annuale di locazione Euro/mq 68,00=

| <b>Sub fasce</b> | <b>Valore minimo Euro/mq</b> | <b>Valore massimo Euro/mq</b> |
|------------------|------------------------------|-------------------------------|
| Sub-fascia 1     | 36,00                        | 44,00                         |

|              |       |       |
|--------------|-------|-------|
| Sub-fascia 2 | 44,50 | 53,00 |
| Sub-fascia 3 | 53,50 | 68,00 |

### Zona 2 – Intermedia

Valore minimo annuale di locazione Euro/mq 34,00=  
 Valore massimo annuale di locazione Euro/mq 59,50=

| Sub fasce    | Valore minimo Euro/mq | Valore massimo Euro/mq |
|--------------|-----------------------|------------------------|
| Sub-fascia 1 | 34,00                 | 40,00                  |
| Sub-fascia 2 | 41,00                 | 52,00                  |
| Sub-fascia 3 | 53,00                 | 59,50                  |

### Zona 3 – Periferica

Valore minimo annuale di locazione Euro/mq 30,00=  
 Valore massimo annuale di locazione Euro/mq 51,00=

| Sub fasce    | Valore minimo Euro/mq | Valore massimo Euro/mq |
|--------------|-----------------------|------------------------|
| Sub-fascia 1 | 30,00                 | 36,00                  |
| Sub-fascia 2 | 36,50                 | 45,00                  |
| Sub-fascia 3 | 48,00                 | 51,00                  |

Ai sensi del Comma 8 dell'art. 1 del D.M. 30 dicembre 2002 per ogni anno di durata contrattuale superiore ai tre anni i limiti delle fasce o delle sub fasce di cui sopra sono aumentati del 5%.

#### 4.1.d) Determinazione del “valore effettivo” del canone di locazione

Individuata la fascia di oscillazione relativa alla zona urbana omogenea in cui è ubicato l'immobile e stabilita la sub-fascia in relazione agli elementi oggettivi che caratterizzano lo stesso immobile, le parti contrattuali determineranno l'importo del canone effettivo secondo quanto disposto al comma 4 dell'art. 1 del D.M. 30 dicembre 2002.

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

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

**Superficie alloggio** – La superficie cui applicare il canone di locazione unitario come sopra definito è quella prevista dal DPR 138/98. Qualora la superficie dell'abitazione – intesa come somma delle superfici dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili - sia inferiore a 60 mq., si potrà applicare a detta superficie una maggiorazione del 20%, fino al limite di 60 mq.

**Aggiornamento del canone di locazione** – Il canone di locazione potrà essere aggiornato annualmente nella misura massima del 75% della variazione annuale dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi nell'anno contrattuale precedente quello di decorrenza dell'aggiornamento.

Le parti che nella stipula del singolo contratto locale convengano una durata superiore a quella minima triennale potranno stabilire particolari forme di garanzie aggiuntive rispetto al deposito cauzionale, secondo quanto previsto dall'art. 1, comma 8 del D.M. 30 dicembre 2002.

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

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

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

Ognuna delle parti potrà attivare una procedura di accertamento contrattuale della conformità del canone all'Accordo locale, valendosi delle rispettive Associazioni, anche nel corso della locazione. Per consentire detta procedura di accertamento è specificamente prevista nel contratto tipo locale, di cui all'allegato n. 2 del presente Accordo, la seguente clausola:

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

#### **5. CONTRATTI DI LOCAZIONE AI SENSI DELL'ART. 5, COMMA 1, LEGGE 9 DICEMBRE 1998 n. 431 (USI TRANSITORI).**

Le parti private potranno stipulare contratti di locazione ai sensi dell'art. 5, comma 1, legge 9 dicembre 1998 n. 431 applicando le modalità per la determinazione del canone e il contratto tipo come di seguito definiti.

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

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

**5.2 CONTRATTO TIPO PER LE LOCAZIONI AI SENSI DELL'ART. 5, COMMA 1, LEGGE 9 DICEMBRE 1998 n. 431**

Per le locazioni da stipulare in applicazione dell'art. 5, comma 1, della legge 9 dicembre n.431 le parti private potranno valersi esclusivamente del «*Contratto tipo locale*» convenuto nel presente Accordo (allegato n. 3), in conformità al modello di contratto di cui all'allegato C, del Decreto Interministeriale 30 dicembre 2002 (Locazione abitativa di natura transitoria).

Per la durata del contratto di locazione vale quanto previsto all'art. 2, comma 1 del Decreto Interministeriale 30 dicembre 2002.

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

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

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

e/o

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

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- separazione o divorzio;
- assegnazione di alloggio di edilizia residenziale pubblica o acquisto di abitazione in cooperativa o presso privati entro 18 mesi
- vicinanza momentanea a congiunti con necessità di assistenza.



## **6. CONTRATTI DI LOCAZIONE AI SENSI DELL'ART. 5, COMMA 2, LEGGE 9 DICEMBRE 1998 n. 431 (USI TRANSITORI PER STUDENTI).**

Le parti private potranno stipulare contratti di locazione ai sensi dell'art. 5, comma 2, legge 9 dicembre 1998 n. 431 applicando le modalità per la determinazione del canone e il contratto tipo come di seguito definiti.

### **6.1 MODALITÀ PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE, SECONDO I CRITERI DELL'ART. 3 DEL DECRETO INTERMINISTERIALE 30 DICEMBRE 2002.**

Il canone di locazione nei contratti stipulati ai sensi dell'art. 5, comma 2, legge 9 dicembre 1998 n. 431 è determinato dalle parti private applicando i criteri e le modalità previste ai precedenti punti 4.1.a), 4.1.b), 4.1.c) e 4.1.d) del presente Accordo.

### **6.2 CONTRATTO TIPO PER LE LOCAZIONI AI SENSI DELL'ART. 5, COMMA 2, LEGGE 9 DICEMBRE 1998 n. 431**

Per le locazioni da stipulare in applicazione dell'art. 5, comma 2, della legge 9 dicembre n.431 le parti private potranno valersi esclusivamente del «*contratto tipo locale*» convenuto nel presente Accordo (allegato n. 4), in conformità al modello di contratto di cui all'allegato E, del Decreto Interministeriale 30 dicembre 2002 (Locazione abitativa per studenti universitari).

Per la durata del contratto di locazione vale quanto previsto all'art. 3, del Decreto Interministeriale 30 dicembre 2002.

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

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

Per la stipula dei contratti di locazione degli immobili situati nel territorio del Comune di Abbiategrasso di proprietà delle Imprese di assicurazione, degli Enti privatizzati e di soggetti – persone fisiche o giuridiche – detentori di grandi patrimoni immobiliari, nonché degli Enti previdenziali pubblici, secondo il disposto dell'art. 1, commi 5 e 6, del Decreto Interministeriale 30 dicembre 2002, fra le stesse proprietà, assistite - a loro richiesta – dall'Associazione di rappresentanza prescelta fra quelle firmatarie dell'Accordo locale, e le Organizzazioni sindacali dei conduttori, rappresentative dell'inquilinato, in ogni caso firmatarie dell'Accordo locale, devono essere definiti «*accordi integrativi e di comparto*» con facoltà di prevedere deroghe al presente accordo secondo quanto previsto dal comma 5 dell'art. 1, del D.M. 30 dicembre 2002.

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

## **8. ONERI ACCESSORI.**

Per tutti i tre tipi di contratti di cui sopra si applicano i criteri di ripartizione degli oneri accessori (allegato 5) di cui al modello G del D.M. 30 dicembre 2002.

## **9. COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE.**

Su iniziativa delle parti contraenti, tramite le rispettive Organizzazioni di categoria, si procederà alla costituzione di un'apposita Commissione di Conciliazione che ai sensi dell'art. 6 del Decreto Interministeriale 30 dicembre 2002, avrà le seguenti funzioni:

1. Per ogni controversia che sorga in merito all'interpretazione ed esecuzione dei contratti di cui al presente decreto nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo territoriale e/o integrativi, ciascuna parte può richiedere, prima di adire l'Autorità giudiziaria, che si pronunci una Commissione di conciliazione stragiudiziale che deve decidere non oltre sessanta giorni dalla data della richiesta.
2. E' altresì nella facoltà di ciascuna parte ricorrere alla Commissione di conciliazione affinché attesti la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto al presente accordo.
3. In caso di variazione dell'imposizione fiscale gravante sull'unità immobiliare locata, in più o in meno, rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata può adire la Commissione di cui al presente articolo, la quale determina, nel termine perentorio di novanta giorni, il nuovo canone da corrispondere.
4. La richiesta di decisione della Commissione, costituita con le modalità indicate negli allegati tipi di contratto, non comporta oneri a carico della parte richiedente.

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

### **a) Domanda di conciliazione**

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

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

L'istanza viene depositata presso la segreteria della Commissione.

b) La segreteria

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

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

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

c) Procedura di conciliazione

A seguito dell'istanza di conciliazione presentata dalla parte, la segreteria notifica all'altra l'inizio della procedura. Quest'ultima deve far conoscere entro 20 giorni dal ricevimento della comunicazione la propria disponibilità ad accettare il tentativo di conciliazione e l'Associazione di cui intende valersi per l'assistenza nel tentativo di conciliazione.

La prima riunione della Commissione di Conciliazione è convocata dalla segreteria entro i 20 giorni successivi.

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

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

Nel caso di cui al n.3 di cui sopra la Commissione determina il nuovo canone da corrispondere.

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

## **10. VERIFICA DELL'APPLICAZIONE DELL'ACCORDO**

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

Le parti verificheranno altresì la possibilità di un'ulteriore riduzione dell'aliquota ICI.

## **11. ALLEGATI – Sono parte integrante del presente Accordo i seguenti allegati:**

Allegato 1 – Planimetria della città di Abbiategrasso - Suddivisione del territorio in zone urbane omogenee/microzone

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

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

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

Allegato 5 -- Tabella oneri accessori ripartizione tra locatore e conduttore

Letto, confermato e sottoscritto

Abbiategrasso,

S.U.N.I.A.

---

S.I.C.eT,

---

FEDER.CASA

---

U.N.I.A.T,

---

CONFEDILIZIA

---

U.P.P.I.

---

UNIONCASA

---

CONFAPPI

---

COMUNE DI ABBIATEGRASSO

---