

Provincia di Varese

ACCORDO TERRITORIALE per i Comuni ad Alta Tensione Abitativa

ai sensi della legge 9 dicembre 1998 n° 431 e del Decreto 16 gennaio 2017

del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze

Il presente Accordo si applica esclusivamente ai seguenti Comuni ATA:

**VARESE, BUSTO ARSIZIO, CARONNO PERTUSELLA, CASTELLANZA,
FAGNANO OLONA, MALNATE, SARONNO e TRADATE**

Il presente Accordo viene sottoscritto dalle seguenti:

Organizzazioni della Proprietà Edilizia

- **CONFABITARE – Associazione Proprietari Immobiliari della Provincia di Varese**, con sede in Gallarate (VA) alla Via Enrico Fermi n° 3, C.F.: 91073960121 - rappresentata dal Segretario Provinciale Avv. Luca Capodiferro – Mail: segreteria.varese@confabitare.it, PEC: confabitare.varese@pec.it

Organizzazioni dell'Inquilinato

- **ASSOCASA - Sede Regionale della Lombardia**, con sede in Milano alla Via Jacopo dal Verme n° 5, C.F.: 97950540159, rappresentata dal Presidente Regionale Sig. Fabio RONGHI mail: lombardia.assocasa@gmail.com, PEC: info@pec.assocasalombardia.it

PREMESSO

I.Che in data 25/10/2016 è stata stipulata, presso il Ministero delle Infrastrutture e Trasporti, la Convenzione Nazionale di cui all'art. 4, comma 1, della legge 09/12/1998 n° 431;

II.Che successivamente, in attuazione di quanto previsto dall'art. 4, comma 2, della legge 431/98, è stato emanato il Decreto Interministeriale n° 110175 del 16 gennaio 2017, pubblicato nella G.U. – Serie Gen. N° 62 del 15/03/2017;

III.Che l'Accordo Territoriale ha natura di Accordo Collettivo Obbligatorio applicabile in via generale ed astratta a tutti i soggetti che stipulano i contratti di natura agevolata e concordata come meglio precisati nel prosieguo;

IV.Che lo scopo principale dell'Accordo – secondo il disposto dell'art. 1, commi 1-2 e 3 del Decreto 2017 è quello di individuare le aree o zone urbane

omogenee in cui suddividere il territorio dei Comuni nei quali si applica, stabilendo per ciascuna di esse le fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali le parti contrattuali private - assistite a loro richiesta dalle rispettive Organizzazioni sindacali firmatarie dell'Accordo, tenendo conto degli elementi oggettivi di seguito indicati – devono concordare il canone di locazione effettivo da applicare all'unità immobiliare oggetto del contratto.

V.Che, secondo il disposto degli articoli 2 e 3 del Decreto 2017, i valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione del canone di locazione, riferiti a ciascuna zona urbana omogenea, come previsti nel presente Accordo, costituiscono i limiti di riferimento per la determinazione dei canoni di


ASSOCASA LOMBARDIA
DR. RONGHI FABIO


Confabitare[®]
Associazione Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Varese
Via E. Fermi, 3 - 21012 GALLARATE (VA)
Tel. 0331 770354 - C.F. 91073960121

locazione degli immobili ad uso abitativo aventi natura transitoria e di quelli per studenti fuori sede:
VI.Che, così come previsto dagli artt. 1. comma 10: 2 comma 7 e 3 comma 4 del Decreto 2017, i contratti di locazione sottoscritti in base al presente Accordo Territoriale devono essere stipulati esclusivamente utilizzando i modelli di contratto predisposti e depositati nel presente Accordo in conformità ai modelli ministeriali allegati allo stesso Decreto 2017;

VII.Che il presente Accordo Territoriale ha, fra i suoi scopi, anche quello di favorire l'allargamento del mercato delle locazioni abitative agli immobili sfitti, nonché l'accesso alla locazione privata anche ai ceti sociali che attualmente ne sono esclusi;

VIII.Che il presente Accordo Territoriale si prefigge altresì lo scopo di favorire l'emergere dei contratti in nero e di quelli irregolari, riconducendoli alla legalità;

IX.Che, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2, comma 4, della legge 431/98, al fine di promuovere ed incentivare la sottoscrizione degli Accordi locali e il ricorso alla contrattazione concordata, i Comuni hanno la facoltà di

deliberare – oltre a quanto previsto con leggi dello Stato – aliquote IMU (Imposta Municipale Unica) più favorevoli per i proprietari che concedono in locazione, a titolo di abitazione principale, propri immobili nel rispetto delle condizioni economiche stabilite nell'Accordo Territoriale.

X.Che, sempre al fine di al fine di promuovere ed incentivare la sottoscrizione degli Accordi locali e il ricorso alla contrattazione concordata, i Comuni hanno la facoltà di deliberare – in base a quanto previsto dall'art. 11, comma 5, della legge 431/98 – risorse finanziarie aggiuntive, ricavate dal proprio bilancio, per l'erogazione di contributi integrativi a favore dei conduttori, per il pagamento del canone di locazione, nonché promuovere altre forme di incentivazione a favore dei locatori che accettino di stipulare contratti in base al presente Accordo Territoriale;

XI.Che il presente Accordo sostituisce integralmente – *esclusivamente per le Organizzazioni che lo sottoscrivono* – i precedenti Accordi in vigore nei Comuni ATA della Provincia di Varese ed ormai tutti scaduti ed avrà applicazione per i soli contratti stipulati dopo il deposito dello stesso presso il protocollo dei Comuni cui si riferisce:

Parte I DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Art. 1 – Premesse - Le premesse tutte costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo, tutte qui da intendersi integralmente trascritte e riportate ed aventi applicazione generale a quanto nello stesso previsto e concordato.

Art. 2 – Novazione degli Accordi precedenti – Il presente Accordo Territoriale sostituisce integralmente, *per le sole Organizzazioni firmatarie*, tutti i precedenti Accordi valevoli per i soli Comuni ad Alta Tensione Abitativa della Provincia di Varese, tutti scaduti ed avrà applicazione per i soli contratti stipulati dal giorno successivo alla data di deposito, mediante PEC, al Protocollo di ogni singolo Comune e della Regione Lombardia. Lo stesso si applica altresì unitamente e congiuntamente ad eventuali Accordi integrativi e modificativi che dovessero essere sottoscritti in futuro fra le parti firmatarie del presente Accordo.

Art. 3 – Ambito di applicazione – Il presente Accordo Territoriale si applica, per ciascuno dei regimi contrattuali ivi previsti, agli immobili ad uso abitativo situati esclusivamente nel territorio amministrativo dei seguenti **Comuni ad Alta Tensione Abitativa**:

- Varese
- Busto Arsizio
- Caronno Pertusella
- Castellanza


ASSOCASA LOMBARDIA
Dr. RONGHI FABIO

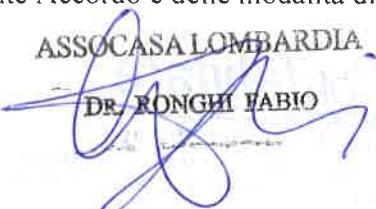
- Fagnano olona
- Malnate
- Saronno
- Tradate

Qualora in futuro vi dovessero essere variazioni territoriali dei Comuni sopra indicati, a seguito di variazioni relative a borghi, sobborghi, quartieri, zone e vie, il presente Accordo si dovrà intendere come automaticamente modificato in tal senso e, i contratti stipulati prima delle predette variazioni, qualora si venissero a trovare in ambiti territoriali non più appartenenti ai Comuni per i quali vige il presente Accordo, avranno pieno valore – ai fini civili e fiscali - fino alla data di scadenza. Dopo tale data i predetti contratti cesseranno ogni efficacia e non potranno più riferirsi al presente Accordo ma dovranno essere stipulati in conformità al nuovo Accordo Territoriale di riferimento. Nel caso in cui fossero introdotti, in base alla legge o ad atti equipollenti, nuovi Comuni ATA per la Provincia di Varese ovvero i Comuni indicati nel presente Accordo dovessero estendersi a porzioni di territorio oggi appartenenti ad altri Comuni, il presente Accordo si estenderà automaticamente sia ai nuovi Comuni ATA che alle predette parti e, in tal caso, i contratti in vigore, alla naturale scadenza dovranno essere stipulati / rinnovati in conformità al presente Accordo Territoriale.

Art. 4 – Suddivisione territoriale in Aree omogenee – Al fine di attribuire agli immobili da locare la corretta fascia di oscillazione del canone di locazione, il presente Accordo prende spunto dalla valorizzazione della zonizzazione (per fascia e zona) effettuata – alla data di sottoscrizione dello stesso – dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate (OMI) e dalla rilevazione dei prezzi di mercato applicati nei Comuni oggetto del presente Accordo, facendone una media. Ai fini di quanto previsto e stabilito nel Decreto 16/01/2017, si stabilisce che il concetto di “Area Omogenea”, salvo eventuali eccezioni stabilite e deliberate dai singoli Comuni, viene determinata in base alla rilevazione effettuata dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate, come risultante dalla applicazione cartografica web “Geo-POI” e inserita all’interno di ogni singola specifica mappa comunale personalizzata e gestita in via esclusiva dal portale “Google My Maps”. Questo sistema consente una verifica immediata e precisa, allo scopo di collocare l’unità immobiliare locata nella giusta zona omogenea in conformità al presente Accordo. Agli **allegati 1** vengono elencate tutte le zone omogenee determinate per ognuno degli otto Comuni ATA, corredate dalle relative mappe definite e concordate da CONFABITARE e ASSOCASA. Per quanto riguarda eventuali aree omogenee prive di valorizzazione, nel caso di necessità di locazione abitativa si applicheranno i valori previsti negli Accordi Territoriali per l’Area confinante considerata più omogenea ai fini locativi, anche se in un Comune confinante. Tale verifica viene effettuata dall’Organizzazione stipulante. Qualora, nel succedersi delle pubblicazioni delle semestralità OMI, vi fossero delle variazioni rilevanti dei perimetri delle Zone rispetto a quelle pubblicate alla data odierna si procederà a redigere e depositare la suddetta variazione a mezzo PEC presso ognuno dei Comuni interessati dalle variazioni, corredata, se necessario, da una nuova mappa.

Art. 5 – Modalità alternative di stipula dei Contratti - I contratti regolati dal presente Accordo possono essere stipulati, dalle parti, secondo due modalità alternative ed equipollenti:

A) - **Contratto Non Assistito:** una delle parti (di norma la *parte richiedente*), preso atto del contenuto del presente Accordo e delle modalità di calcolo del canone applicabile, stipula autonomamente con

ASSOCASA LOMBARDIA

DR. RONGHI FABIO

Confabitare^R
Accademia Professioni Immobiliari
Sede Provinciale di Varese
Via E. Fermi, 3 - 21013 GALLARATE (VA)
Tel. 0331 770354 - C.F.: 91073960121

l'altra parte il contratto utilizzando esclusivamente il corretto modello-tipo allegato al presente Accordo e pattuendo il canone di locazione in modo che sia rispondente al contenuto del presente Accordo. La specifica dichiarazione degli elementi oggettivi dell'alloggio e degli altri elementi necessari ai fini del calcolo del canone applicabile viene resa, ai sensi degli artt. 1 co. 8, 2 co. 8 e 3 co. 5 del D.M. (in base a ciascuna tipologia di Contratto) dalla parte richiedente alla propria Organizzazione Sindacale, utilizzando il modulo che si allega al presente Accordo (**Allegato 6**), da consegnarsi contestualmente al Contratto stipulato, ai fini dell'ottenimento dell'Attestazione di Rispondenza. La verifica, se con esito positivo, del contenuto normativo e di quello economico del Contratto, da parte della O.S., non determina alcuna apposizione di timbri e firme sul Contratto, bensì l'attestazione del contratto effettuata mediante emissione del documento di cui all'**Allegato 4** al presente Accordo (denominato *Attestazione Bilaterale*). Tale modulo non ha altri usi all'infuori di quello qui descritto, né deve essere oggetto di compilazione da parte del locatore o del conduttore. L'assistenza prestata dalle OO.SS. per l'utilizzo del corretto testo contrattuale e/o per il precalcolo del canone applicabile non deve essere confusa con la formale attività di "assistenza alla stipula" di cui al successivo punto "B".

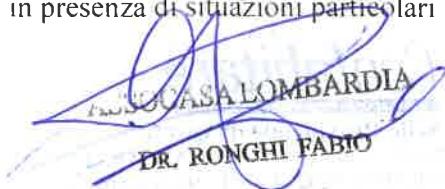
B) - Contratto Assistito: l'utilizzo di questa modalità alternativa di stipula, chiamata "assistita", viene adottata esclusivamente per decisione delle parti, le quali si rivolgono alle OO.SS., rispettivamente, della Proprietà e dell'Inquilinato, chiedendo la c.d. "*assistenza alla stipula*" e rendendo ai sensi del D.M. (artt. 1 co. 8, 2 co. 8 e 3 co. 5), sotto la propria responsabilità, specifica dichiarazione degli elementi oggettivi dell'alloggio e degli altri elementi necessari ai fini del calcolo del canone applicabile. In questo caso il contratto viene materialmente redatto dalle OO.SS. in base ai dati forniti dalle parti e sottoscritto (e timbrato) anche dalle medesime Organizzazioni. Trattandosi di contratto di locazione redatto dalle OO.SS., il suo contenuto normativo è "nativamente" rispondente al presente Accordo.

Art. 6 - Fasce territoriali di Oscillazione: ai sensi dell'articolo 1, comma 1, 2 e 3, del D.M.. i Comuni vengono ripartiti in tre fasce territoriali omogenee principali, salvo che le singole mappe indicate al presente Accordo ne individuino un numero diverso in base alla collocazione, alla urbanizzazione o al particolare pregio storico, architettonico e ambientale:

- a) Centrale
- b) Semi centrale
- c) Periferica

L'individuazione della corretta zona omogenea – che, nella mappa allegata potrà prevedere distinzioni per urbanizzazione o particolare pregio - servirà da base di partenza per individuare le corrette fasce di oscillazione minima e massima del canone convenzionale su cui applicare gli aumenti e le diminuzioni previste nel presente Accordo. Con il presente Accordo vengono eliminate le mezzerie nelle vie a confine fra una zona e l'altra in tutti gli 8 (otto) Comuni ad alta tensione Abitativa; pertanto, tutti gli immobili collocati nelle vie di confine si considerano come appartenenti alla zona omogena di maggior valore. Le aree omogenee di cui al presente Accordo Territoriale e le relative fasce di oscillazione del canone sono riportate nell'**Allegato 1** per ogni Comune.

In deroga a quanto previsto al primo comma, le parti firmatarie del presente Accordo stabiliscono che il livello minimo di cui alle fasce a), b) e c) può essere eccezionalmente ridotto su iniziativa del locatore in presenza di situazioni particolari legate a motivi umanitari, reddituali, morali e familiari e


DR. RONGHI FABIO

quando il conduttore o almeno uno dei conduttori sia parente o affine sino al secondo grado del locatore, nonché per altri giustificati motivi da esplicitare e - ove possibile - documentare alle OO.SS. che effettuano la relativa assistenza alla stipula o alla O.S. alla quale viene chiesta l'emissione dell'Attestazione. La O.S., giusta l'assunzione di responsabilità che ne deriva, valuta a proprio insindacabile giudizio la fondatezza delle motivazioni addotte dal locatore che riporterà nell'attestazione rilasciata.

Quando, in vigenza di contratto, le parti stabiliscano, per particolari esigenze (tra le quali il riequilibrio delle prestazioni sinallagmatiche per effetto di situazioni emergenziali) di rinegoziare il canone al ribasso per periodi predeterminati, il contratto vigente rimane valido a prescindere dall'entità della riduzione del canone. La suddetta riduzione deve essere concordata dalle parti, nell'entità e nei tempi, con apposito Accordo di Riduzione Canone il quale, a tutela della compliance fiscale del locatore, dovrà essere registrato presso l'Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate dove è stato registrato il contratto di locazione. Ad ogni effetto di legge e del presente Accordo, le parti trasmetteranno alle rispettive O.S. copia dell'Accordo di Riduzione e della relativa registrazione.

Art. 7 - Termini di validità dell'Accordo locale: il presente Accordo entra in vigore il giorno dopo la data di deposito, mediante PEC, al Protocollo di ogni singolo Comune e della Regione Lombardia e si applica a tutti i contratti di locazione sottoscritti a partire da tale data, a prescindere dalla decorrenza della locazione ivi contemplata. La durata del presente Accordo è stabilita in **anni 3 (tre)**, fatto salvo l'eventuale rinnovo della Convenzione Nazionale e del successivo D.M. 2017, come stabilito all'articolo 4, comma 1, della Legge. Alla scadenza del triennio e fino alla stipula, da parte delle medesime OO.SS., di un nuovo Accordo o, in caso di mancata stipula, fino all'emanazione del decreto sostitutivo previsto dall'articolo 4, comma 3, della Legge, continuerà ad applicarsi il presente Accordo. L'eventuale rinnovo di altri Accordi Territoriali vigenti nel medesimo territorio e sottoscritti da terze O.S. non ha effetti sulla vigenza del presente Accordo. Superata la predetta scadenza e fino al rinnovo, in applicazione del D.M. 14/07/2004, i limiti inferiori e superiori delle fasce di oscillazione dei canoni risultanti dal presente Accordo possono essere incrementati applicando le variazioni al 75% degli indici ISTAT FOI (Indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati) intervenute tra l'indice del mese successivo alla data di sottoscrizione del presente Accordo e quello che risulta pubblicato alla data di stipula di ciascun contratto di locazione. Per il rinnovo dell'Accordo si applicano le procedure previste all'articolo 2 della Legge.

Prima della scadenza del presente Accordo, ciascuna delle Organizzazioni firmatarie può chiedere, ad ogni singolo Comune, di provvedere alla convocazione delle stesse per l'avvio della procedura di rinnovo. Trascorsi inutilmente 30 (trenta) giorni dalla richiesta, l'Organizzazione richiedente potrà procedere, di propria iniziativa, alla convocazione.

Ai sensi dell'articolo 7, comma 4, del D.M., ed in deroga a quanto sopra stabilito, le organizzazioni stabiliscono che:

- a) nel caso di variazione in misura superiore al 5% in aumento o in diminuzione dell'imposizione fiscale nazionale e/o locale, rispetto a quella in atto al momento della firma del presente Accordo, su iniziativa anche soltanto di una delle parti, le stesse si convocheranno in via straordinaria per discutere i parametri utili per la definizione dei canoni dei nuovi contratti di locazione e di quelli già firmati al momento del loro rinnovo, trascorsi i tre anni di durata previsti dalla legge;

ASSOCASA LOMBARDIA
DR. RONGHI FABIO

Confabitare^R
ASSOCIAZIONE IMPRENTARI IMMOBILIARI
Sede Provinciale di Varese
Via L. Fermi, 3 - 21013 GALLARATE (VA)
Tel. 0331 770354 - C.F.: 91073960121

- b) la convocazione, con le modalità di cui al precedente punto "a", potrà avvenire altresì nel caso in cui fossero rilevate variazioni in aumento dei valori di mercato espresse in €/mq. (euro per metro quadro) in misura superiore al 15% rispetto a quelle prese a base per la determinazione delle fasce di oscillazione del canone di cui al presente Accordo;
- c) le organizzazioni, inoltre, si convocheranno in via straordinaria, su impulso anche di una sola di esse, qualora intervengano ulteriori variazioni nelle condizioni del mercato locale delle locazioni ovvero variazioni socioeconomiche che vengano considerate rilevanti ai fini della revisione dell'Accordo.

Art. 8 - Modalità di calcolo della superficie dell'immobile: le O.S. firmatarie del presente Accordo convengono espressamente che, ai fini del calcolo del canone convenzionato, la superficie complessiva dell'immobile locato, utilizzata come base di calcolo, è quella catastale, alla quale verranno applicati i correttivi percentuali di cui al presente articolo, al fine di determinare la superficie locativa convenzionale indicata in contratto. La superficie convenzionale, come determinata ai sensi del presente articolo, ha una tolleranza per eccesso o per difetto fino ad un massimo del 5%. Pertanto, tale differenza non darà luogo ad alcun obbligo o diritto alla modifica del canone annuo convenuto.

Definizioni

- 1) Le O.S. convengono che, per superficie complessiva dell'immobile, è da intendersi la somma delle superfici dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili.
- 2) Ai fini del calcolo della superficie convenzionale le O.S. convengono che sono "vani utili" solo quelli che siano abitabili ed in regola con le norme regionali e comunali in materia ed aventi altezza minima pari a 1,60 mt.
- 3) Per "vano abitabile" – ad esclusione di bagni, ripostigli, cantine ed altri eventuali accessori, che si applicano per la misura che hanno – le O.S. convengono che sono tali i vani con una superficie catastale pari o superiore a 9 mq.

Correttivi

- 1) Qualora la superficie dell'immobile risulti inferiore a 40 mq. si applicherà, su detta superficie, una maggiorazione del 20% fino al raggiungimento dei 40 mq. che non potrà essere superata;
- 2) Qualora la superficie dell'immobile risulti superiore a 41 mq ma inferiore a 60 mq. si applicherà, su detta superficie, una maggiorazione del 10% fino al raggiungimento dei 60 mq. che non potrà essere superata;

La superficie locativa convenzionale complessiva sarà calcolata in base ai seguenti coefficienti:

- a) **100%** superficie catastale dell'immobile (esclusi balconi, terrazze, cantine, soppalchi ed altri accessori presenti)
- b) **70%** della superficie catastale delle autorimesse singole (solo se accatastate C6)
- c) **50%** della superficie catastale dei posti auto coperti situati in autorimesse comuni e non singolarmente accatastati come C6
- d) **30%** della superficie catastale dei posti auto scoperti ad uso esclusivo (a condizione che siano singolarmente individuati ed attribuiti)
- e) **10%** della superficie catastale dei posti auto liberi e in corte ad uso comune


ASSOCASA LOMBARDIA
DR. RONGHI FABIO


Confabitare^R
Associazione Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Varese
Via E. Fermi, 2 - 21013 GALLARATE (VA)
Tel. 0331 770354 - C.F. 91073960121

- f) **25%** della superficie catastale di balconi, terrazze, cantine, solai, soppalchi, locale lavanderia ed altri locali di servizio;
- g) **10%** della superficie catastale delle aree verdi o dei cortili ad uso esclusivo, a condizione che siano pari o superiori ai 20 mq.
- h) **5%** della superficie catastale delle aree verdi o dei cortili ad uso comune, a condizione che siano pari o superiori ai 20 mq.

Art. 9 - Ripartizione degli Oneri Accessori: ai sensi e per gli effetti tutti dell'articolo 4 del D.M., le parti procedono a ripartire tra di loro gli oneri accessori gravanti sull'alloggio utilizzando la Tabella di cui all'Allegato D al D.M. (**Allegato 10**). Le O.S. si danno atto e convengono espressamente che, eventuali clausole inserite dalle parti nel contratto, che prevedano la determinazione forfettaria dell'ammontare degli oneri accessori e che non prevedano l'effettiva rendicontazione ed il conseguente conguaglio annuale delle spese, si intendono espressamente come non ammesse e non compatibili con il rispetto del presente Accordo. Le O.S., infatti, nel pieno rispetto di quanto statuito dall'art. 13 della legge 431/98, ritengono che vi debba essere piena coincidenza tra l'ammontare degli oneri accessori rimborsati dal conduttore e l'ammontare delle spese sostenute dal locatore per la fornitura dei servizi al conduttore) direttamente o per mezzo dell'amministrazione condominiale. Per tipologie di oneri non contemplate dalla suddetta Tabella si rinvia alle Leggi vigenti ed agli Usi locali.

Art. 10 - Locazioni di porzioni di alloggio e locazioni con riserva di spazio inutilizzato, deposito e simili: le parti possono stipulare, in conformità al presente Accordo, contratti di locazione aventi ad oggetto singole porzioni di unità abitativa. Ogni singola porzione locata non può essere inferiore ad una stanza intera avente una superficie catastale pari o superiore a 9 mq. La locazione di una "porzione di stanza" (definita anche "Contratto di Posto Letto") esula dai Contratti di Locazione disciplinati dal presente Accordo.

Nel caso di locazione di porzione/i di unità abitativa, il canone dell'intero appartamento, determinato ai sensi del presente Accordo, viene frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata. I metri quadri relativi alle parti e servizi condivisi vengono, pertanto, imputati in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata. Stessa sorte subiscono gli Oneri Accessori, salvo diversa indicazione espressa nel contratto.

Ai fini di quanto previsto nel presente articolo, è onere della parte richiedente descrivere - attraverso il modulo allegato al presente Accordo (Allegati 5 e 6) - in modo chiaro ed inequivocabile la corretta porzione locata nel contratto, nonché fornire alla O.S. ogni documentazione all'uopo necessaria, con indicati i dati della parte locata, oltre che dell'intero alloggio, nonché una planimetria dell'alloggio riportante:

- la perimetrazione della/le porzione/i locata/e rispetto all'intero (preferibilmente associando a ciascuna stanza locabile un numero o una lettera dell'alfabeto o un colore), specificando anche quali (se ricorre la circostanza) servizi igienici o altre porzioni vengano assegnati in uso esclusivo al conduttore, perdendo in tal modo la qualificazione di spazi comuni;
- le superfici in metri quadrati di ciascun singolo ambiente dell'alloggio.

Ove non fosse disponibile una planimetria, parte locatrice, nel compilare l'apposito modulo di raccolta dati (Allegati 5 e 6), indicherà in modo specifico e sotto sua piena responsabilità le informazioni di cui sopra.

Nel caso, invece, in cui il locatore si riservi una porzione dell'immobile chiusa a chiave e senza alcun utilizzo corrente da parte del locatore (ad esempio perché contenente solo mobili, suppellettili, scatoloni, ecc.) non si applica quanto disposto ai commi precedenti. bensì:

- per il canone di locazione, si determina la superficie convenzionale ai sensi dell'articolo 8 sottraendo dalla superficie catastale quella a sé riservata;
- per gli Oneri Accessori, ferma restando la ripartizione ai sensi del precedente articolo, salvo diversa indicazione espressa nel contratto, le parti procederanno allo stesso modo.

In nessun caso e per nessun motivo la somma dei canoni di locazione pattuiti per le singole porzioni potrà essere superiore al canone di locazione applicabile per l'intero alloggio.

Parte II

CONTRATTI DI LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO PER ESIGENZE ABITATIVE ORDINARIE

(ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 431/98 e art. 1 DM 16/01/2017)

Art. 11 - Clausole Contrattuali: ai sensi dell'art. 4-bis L. 431/98, i contratti di cui alla presente Parte Seconda sono stipulati - rispettando la compressione dell'autonomia negoziale delle parti vigente nell'alveo dei contratti agevolati - utilizzando le clausole contenute nel modello-tipo di contratto in Allegato A al D.M., da integrarsi con i contenuti obbligatori previsti da altre disposizioni in vigore quali, a titolo esemplificativo, l'obbligo di consegna della documentazione energetica dell'immobile al conduttore e – nel caso di opzione effettuata in contratto per la tassazione di cui all'art. 3 del D.Lgs. 17/3/11, n. 23 (c.d. "Cedolare Secca") – con i contenuti specifici dell'opzione, tra cui la rinuncia all'aggiornamento del canone. Quanto alla citata Cedolare, nel caso di mancato esercizio della relativa opzione ovvero di sua successiva revoca, l'aggiornamento annuale del canone non potrà superare il 75% della variazione dell'indice ISTAT FOI del mese in cui è stato sottoscritto il contratto.

Per essere considerati rispondenti, nel contenuto normativo, al presente Accordo, tenendo conto delle variabili del modello-tipo di contratto, nonché delle integrazioni obbligatorie sopra menzionate, i contratti devono essere stipulati, senza modificare la numerazione degli articoli, né le loro rubriche e senza aggiungere o sopprimere articoli, mediante l'utilizzo del solo modello-tipo di cui all'**Allegato 7** al presente Accordo. Le O.S. firmatarie del presente Accordo evidenziano che, qualora le parti intendano discostarsi, in parte, dagli obblighi e divieti previsti dal modello-tipo di contratto, tale scostamento, come statuito da Cassazione Civile, Sez. III, sentenza del 27 dicembre 2016, n. 27022, può riguardare soltanto – pena la nullità del contratto – obbligazioni accessorie o aspetti marginali delle obbligazioni principali, sì da non alterare l'assetto degli interessi quale precostituito nel modello-tipo. Tali pattuizioni possono essere inserite soltanto nell'apposito spazio, successivamente all'ultimo articolo del modello-tipo, denominato: "**Altre Clausole**" e dovranno essere previamente concordate con le rispettive O.S. firmatarie del presente Accordo.

Art. 12 - Definizione del Canone Concordato: per la definizione del canone applicabile, collocato in una delle tre fasce di oscillazione di cui all'**Allegato 1**, si tiene conto dei criteri e degli elementi di cui all'**Allegato 2** (*Criteri di individuazione della fascia di oscillazione del canone*) effettuando un


ASSOCASA LOMBARDIA
DR. RONGHI FABIO


Confabitare
ASSOCASA - ASSOCASA LOMBARDIA
Sede Provinciale di Varese
Via E. Fermi, 3 - 21013 GALLARATE (VA)
Tel. 0331 770354 - C.F.: 91073960121

“punteggio” dell’alloggio ai sensi dell’articolo 1, comma 4, del D.M., mediante l’utilizzo dei parametri elencati nell’**Allegato 3**.

Art. 13 - *Aumenti e Riduzioni*: ai sensi dell’articolo 1, comma 7, del D.M, vengono previsti, in deroga al precedente art. 6 e ai valori estremi delle fasce riportati **nell’Allegato 1**, i seguenti casi.

1)-Aumenti ordinari:

Ove le singole parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore a 3 (tre) anni, i canoni mensili minimi e massimi applicabili, determinati in base all’articolo precedente, possono subire un aumento come segue:

- 4+2: **6%**
- 5+2: **9%**
- 6+2 o più di 6: **12%**

Il tutto a valere per l’intera durata contrattuale.

Per gli immobili di categoria catastale A/7 (Villini) le fasce di oscillazione di cui all’**Allegato 1** possono subire, nei valori minimo e massimo, un aumento del **8%**, a valere per l’intera durata contrattuale. Qualora però il Villino sia anche vincolato ai sensi della Legge 1° giugno 1939 n. 1089 l’aumento spettante è del **12%**.

Per gli immobili di cui all’articolo 1, comma 2, lett. a), della Legge 431/98, [*inclusi nelle categorie catastali A/1, A/8 (Ville) e A/9*] e per tutti quelli tutelati dal D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, “Codice dei beni culturali e del paesaggio”, le fasce di oscillazione di cui all’**Allegato 1** possono subire, nei valori minimo e massimo, un aumento del **15%**, a valere per l’intera durata contrattuale.

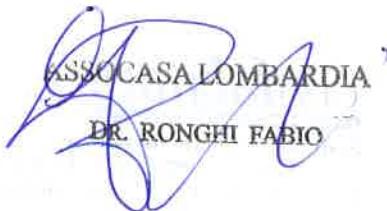
Le sole variazioni percentuali legate alle suddette categorie catastali, se applicate congiuntamente all’aumento previsto per la maggiore durata del contratto, verranno ridotte del 50%. Nel caso in cui l’alloggio venga locato con arredi e corredi, si applicheranno le variazioni in aumento, del canone concordato, così come indicato nell’**Allegato 2** al presente Accordo.

2)-Aumenti speciali:

Al fine di incentivare e favorire il **ritorno sul mercato degli immobili concessi in locazione breve, locazione turistica, Bed & Breakfast** e con altre forme contrattuali assimilabili alle precedenti, così da incrementare il numero di alloggi offerti a canone concordato per esigenze abitative ordinarie, i canoni mensili minimi e massimi applicabili - determinati in base all’articolo precedente - possono subire, in deroga al precedente art. 6, un aumento del valore locativo in base alla durata del contratto stipulato:

- 3+2: **8%**
- 4+2: **10%**
- 5+2: **12%**
- 6+2: **15%**

a condizione che il proprietario dimostri che, nell’anno precedente alla stipula del contratto, l’immobile era utilizzato per una delle predette finalità, sia che l’utilizzo sia avvenuto con modalità professionale che occasionale, sia mediante gestione diretta o conferita ad apposito intermediario o portale.


ASSOCASA LOMBARDIA
DR. RONGHI FABIO

Riduzioni:

Le Organizzazioni Sindacali firmatarie del presente Accordo, al fine di incoraggiare la prestazione di garanzie collaterali in aggiunta o in alternativa al deposito cauzionale, stabiliscono che, nel caso in cui il contratto sia accompagnato da una Garanzia rilasciata da terzi (sia di natura fideiussoria che non fideiussoria, il cui importo massimo garantito e indicato in contratto sia pari ad almeno 12 mensilità del canone originariamente pattuito), il canone massimo come fin qui calcolato subisce una delle seguenti variazioni:

- Piano mutualistico: - 2%
- Garanzia bancaria / assicurativa: - 3%
- Fideiussione personale o di un familiare: - 4%
- Altra garanzia più gravosa: - 5%

Art. 14 - Attestazione di Rispondenza dei Contratti al presente Accordo: per i contratti non assistiti, l'Attestazione prevista all'articolo 1, comma 8, del D.M., è rilasciata esclusivamente in forma bilaterale dalle rispettive O.S., con la modalità descritta all'articolo 5 del presente Accordo.

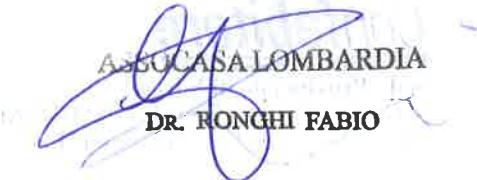
Parte III CONTRATTI DI LOCAZIONE TRANSITORI ORDINARI

(ai sensi dell'art. 5, comma 1, legge 431/98 e art. 2 DM 16/01/2017)

Art. 15 – Affitti brevi: i contratti di durata inferiore ai 30 (trenta) giorni, stipulati ai sensi dell'articolo 2, comma 2, del D.M., sono rimessi alla libera contrattazione delle parti sia in ordine al canone di locazione che alla suddivisione degli oneri accessori. Tra di essi si annoverano i Contratti di cui all'art. 4, commi 1 e 2, del D.L. 24 aprile 2017, n. 50. Laddove, nel corso della validità del presente Accordo, fosse approvata una legge di riforma degli Affitti brevi, su iniziativa anche soltanto di una delle OO.SS. firmatarie, le stesse si convocheranno in via straordinaria per discutere l'applicazione della nuova legge e, se necessario, la modifica e/o integrazione del presente Accordo al fine di dare piena attuazione alla riforma stessa.

Art. 16 – Clausole contrattuali transitorie: in conformità all'art. 2, comma 1, del DM 2017, i contratti di locazione di natura transitoria contemplati dal presente Accordo hanno una durata superiore a 30 (trenta) giorni e non superiore a 18 (diciotto) mesi. Ai sensi dell'art. 4-bis L. 431/98, questi contratti sono stipulati rispettando la compressione dell'autonomia negoziale delle parti vigente nell'alveo dei contratti agevolati ed utilizzando esclusivamente le clausole contenute nel tipo di Contratto in Allegato B al D.M., da integrarsi con i contenuti obbligatori previsti da altre disposizioni in vigore quali, a titolo esemplificativo, l'obbligo di consegna della documentazione energetica dell'immobile al conduttore e – nel caso di opzione effettuata in Contratto per la tassazione di cui all'art. 3 del D. Lgs. 17/3/11, n. 23 (c.d. "Cedolare Secca") – con i contenuti specifici dell'opzione. In conformità alle previsioni del D.M., nei contratti di natura transitoria ordinaria non è prevista la possibilità di aggiornamenti ISTAT del canone e ciò a prescindere dall'esistenza o meno nel contratto dell'opzione per la Cedolare.

Per essere considerati rispondenti, nel contenuto normativo, al presente Accordo, tenendo conto delle variabili del tipo di Contratto Allegato B al D.M. contenute nel suo art. 4, nonché delle integrazioni obbligatorie sopra menzionate, i contratti devono essere stipulati, senza modificare la numerazione


ASSOCASA LOMBARDIA
DR. RONCHI FABIO


Confabitare[®]
Associazione Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Varese
Via E. Fermi, 2 - 20133 GALLARATE (VA)
Tel. 0331 770554 - C.F. 91073960121

degli articoli, né le loro Rubriche e senza modificare, aggiungere o sopprimere articoli, mediante l'utilizzo del solo Contratto-Tipo allegato al presente Accordo (**Allegato 8**) così come stabilito dall'art. 2, comma 7, del DM 2017. Come precisato per i contratti agevolati per esigenze ordinarie, qualora le parti contrattuali intendano discostarsi, in parte, dagli obblighi e divieti previsti nel modello-tipo allegato al presente Accordo, tale scostamento, come statuito da Cassazione Civile, Sez. III, sentenza del 27 dicembre 2016, n. 27022, potrà riguardare soltanto obbligazioni accessorie o aspetti marginali delle obbligazioni principali, sì da non alterare l'assetto degli interessi quale preconstituito nel modello-tipo stesso. Tali pattuizioni possono essere inserite soltanto nell'apposito spazio, dopo l'ultimo articolo, inserendone uno denominato "Altre Clausole" e dovranno essere previamente concordate con le rispettive O.S. firmatarie del presente Accordo.

Qualora, nel corso della vigenza del presente Accordo, subentrino abrogazioni di norme richiamate nei testi contrattuali sopra indicati, esse possono essere aggiornate con i nuovi riferimenti normativi che disciplinano le medesime fattispecie.

Art. 17 – Definizione del canone concordato: nel pieno rispetto di quanto previsto dall'art. 2, comma 2, del DM 2017, per la definizione del canone applicabile nei Comuni con un numero di abitanti superiore a diecimila, come risultanti dai dati ufficiali dell'ultimo censimento, collocato in una delle tre fasce di oscillazione di cui all'**Allegato 1**, si tiene conto dei criteri e degli elementi di cui all'**Allegato 2 (Criteri di individuazione della fascia di oscillazione del canone)** effettuando un "punteggio" dell'alloggio ai sensi dell'articolo 1, comma 4, del D.M., mediante l'utilizzo dei parametri elencati nell'**Allegato 3**.

I soli canoni di locazione dei contratti di natura transitoria relativi ad immobili ricadenti nei Comuni con un numero di abitanti inferiore a diecimila, come risultanti dai dati ufficiali dell'ultimo censimento, sono definiti liberamente dalle parti nel contratto-tipo, invariate tutte le altre previsioni di cui al presente Accordo.

Art. 18 – Aumenti e riduzioni: ai sensi dell'articolo 1, comma 7, del D.M, vengono previsti, in deroga ai valori estremi delle fasce riportati **nell'Allegato 1**, i seguenti casi.

Aumenti:

Ai sensi dell'articolo 2, comma 2, del D.M., le O.S. pattuiscono che, per i contratti transitori ordinari, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'**Allegato 1** possono, in via eccezionale ed in deroga al precedente art. 6, prevedere variazioni, fino ad un massimo del 20%, dei valori minimi e massimi, per tenere conto di specifiche situazioni territoriali od oggettive dell'immobile locato che dovranno essere preventivamente valutate e discusse con le rispettive O.S.

Diminuzioni:

Le Organizzazioni Sindacali firmatarie del presente Accordo, al fine di incoraggiare la prestazione di garanzie collaterali, stabiliscono che, nel caso in cui il contratto sia accompagnato da una Garanzia rilasciata da terzi in aggiunta o in alternativa al deposito cauzionale (sia di natura fideiussoria che non fideiussoria, il cui importo massimo garantito e indicato in contratto sia pari ad almeno 12 mensilità del canone originariamente pattuito), il canone massimo come fin qui calcolato subisce una delle seguenti variazioni:

- Piano mutualistico: - 2%
- Garanzia bancaria / assicurativa: - 3%
- Fideiussione personale o di un familiare: - 4%

ASSOCASA LOMBARDIA
DR. RONGHI FABIO

- Altra garanzia più gravosa: - 5%

Art. 19 – *Fattispecie di esigenze transitorie*: ai sensi dell'art. 2, comma, 4 del D.M. le esigenze di transitorietà vanno descritte precisamente nel contratto e devono essere provate con apposita documentazione da consegnare alla propria O.S. e da allegare al contratto stesso. I contratti di cui alla presente Parte Terza sono ricondotti alla durata prevista dall'art. 2, comma 1, della legge n. 431 del 1998 in caso di inadempimento delle modalità di stipula del contratto previste dal DM 2017 e dal presente Accordo. Vengono individuate le seguenti esigenze standard di transitorietà a soddisfacimento, rispettivamente, di locatori e conduttori.

Esigenze del locatore

A) Esigenza di adibire l'immobile, alla scadenza del contratto, ad abitazione propria o dei figli (anche adottivi) o dei genitori, nonché per uno dei seguenti motivi:

- 1) lavoro (trasferimento temporaneo) con successivo rientro;
- 2) matrimonio, unione civile o convivenza more uxorio del proprietario o dei figli;
- 3) rientro dall'estero;
- 4) ragioni di studio, apprendistato o formazione professionale;
- 5) cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio.

B) quando intenda destinare l'immobile ad uso commerciale, artigianale o professionale proprio, del coniuge, dei figli (anche adottivi) o dei parenti entro il terzo grado e degli affini entro il secondo grado ovvero quando il locatore, persona giuridica, ente pubblico o avente finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperative, assistenziali, culturali o di culto, intenda destinare l'immobile all'esercizio di attività dirette a perseguire le predette finalità.

C) quando un'associazione senza fini di lucro, che abbia fra le proprie finalità statutarie la realizzazione di programmi di accompagnamento e sostegno alle famiglie in difficoltà economica e sociale, dia in locazione un proprio immobile per accogliere temporaneamente nuclei familiari in grave emergenza abitativa.

D) quando debba eseguire interventi nell'unità immobiliare per i quali ha già fatto richiesta di concessione o autorizzazione edilizia (o altro atto a tale scopo previsto), che siano incompatibili con l'occupazione dell'immobile.

E) Altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata e documentata nel contratto. Tale esigenza deve essere tale da non consentire alternative circa la prosecuzione della locazione oltre il termine pattuito.

Esigenze del conduttore

- 1) se il conduttore è residente in altro Comune ed ha sottoscritto contratto di lavoro dipendente a tempo determinato, con esclusione di qualunque altra casistica riferita a lavoro autonomo, libere professioni o lavoro dipendente a tempo indeterminato ovvero è destinatario di trasferimento temporaneo dall'abituale sede di lavoro;

ASSOCASA LOMBARDIA
DR. RONGHI FABIO

- 2) se il conduttore è residente in altro Comune, ma ha necessità di cure o assistenza per sé o familiari;
- 3) nel caso di acquisto già effettuato di un'abitazione, la quale si renda disponibile solo al termine del contratto;
- 4) nel caso di lavori di ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
- 5) per motivi istituzionali e di campagna elettorale;
- 6) assegnazione di alloggio pubblico che si renda disponibile alla scadenza contrattuale;
- 7) se il conduttore è residente in altro Comune ed ha esigenza di ricercare soluzioni occupazionali in uno dei Comuni del presente Accordo ovvero, se il conduttore è residente in uno di questi Comuni ed ha in previsione il trasferimento in altro Comune al termine del contratto per esigenza di ricerca di soluzioni occupazionali. Tali tipologie di esigenze sono da documentarsi a mezzo Dichiarazione Sostitutiva rilasciata ai sensi degli artt. 46 e 47 D.P.R. 445/2000, salve specifiche ulteriori documentazioni quali dichiarazioni rilasciate da agenzie di ricerca lavoro e similari;
- 8) quando il conduttore è un borsista, "visiting student" ed in genere studente che partecipa ad un progetto di scambio temporaneo e, in ogni caso, per il quale non è applicabile il contratto transitorio per studenti universitari;
- 9) in ogni altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata e documentata nel contratto. Tale esigenza deve essere tale da non consentire alternative circa la prosecuzione della locazione oltre il termine pattuito.

È sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti. Il termine finale del contratto, se legato ad un'esigenza di transitorietà del conduttore, può essere determinato con una flessibilità di 15 (quindici) giorni di calendario, utili per il rilascio dell'alloggio, rispetto alla data dell'evento che comporta la cessazione dell'esigenza abitativa, purché complessivamente il contratto rimanga entro il limite legale dei 18 (diciotto) mesi.

Vengono inoltre individuate le seguenti **esigenze speciali di transitorietà** - a soddisfacimento, rispettivamente, dei locatori e dei conduttori - da considerarsi applicabili, in via eccezionale, esclusivamente quando la data di stipula del contratto ricade in periodi emergenziali ufficialmente accertati. Le esigenze speciali di transitorietà sono da ritenersi soddisfatte a prescindere dal luogo di residenza delle parti contrattuali e, da qualunque lato provengano e possono essere documentate anche a mezzo di Dichiarazione Sostitutiva rilasciata ai sensi degli artt. 46 e 47 D.P.R. 445/2000. È in ogni caso da utilizzare tale modalità di documentazione se la modalità tradizionale comporta l'esplicitazione di dettaglio di dati personali sanitari o comunque sensibili.

Nel caso sussistano le esigenze speciali, si conviene che:

- il canone potrà essere stabilito non tenendo conto dei limiti minimi delle fasce, ma solo di quelli massimi. Di tale particolarità, ove applicata, viene data contezza nel contratto e nell'Attestazione;
- il termine finale del contratto, purché non superi il limite legale dei 18 (diciotto) mesi, è stabilito dalla contrattazione tra le parti contrattuali.


ASSOCASA LOMBARDIA
DR. RONGHI FABIO

Esigenze speciali del locatore

- nel caso si tratti di immobile ad uso abitativo nel quale insiste una struttura ricettiva extralberghiera, oppure normalmente locato per esigenze alloggiative turistiche (di medio termine oppure brevi) e vi sia una specifica esigenza di riconversione temporanea in locazione abitativa transitoria a seguito di provvedimenti governativi e/o prefettizi di sospensione dell'attività.

Esigenze speciali del conduttore

- nel caso in cui l'emergenza derivi da diffusione di malattie trasmissibili per via aerea e sussista la necessità di reperire un alloggio temporaneo a scopo di interruzione della prossimità con il nucleo familiare per limitare la possibilità di contagio. La presente fattispecie si intende non limitata al caso in cui il conduttore presti attività lavorativa in ambito medico o infermieristico.
- ogni qualvolta vi sia altra esigenza specifica del conduttore direttamente collegata all'emergenza ed espressamente indicata e documentata nel contratto.

Art. 20 – Esigenze transitorie non previste nel presente Accordo o non documentabili: i contratti di natura transitoria che siano motivati sulla base di fattispecie non previste dall'articolo precedente, oppure difficilmente documentabili - previa consegna, da parte di chi invoca l'esigenza di transitorietà, di una Dichiarazione Sostitutiva rilasciata ai sensi degli artt. 46 e 47 D.P.R. 445/2000 – saranno obbligatoriamente stipulati nella modalità assistita da entrambe le O.S. e non attestata.

Art. 21 – Attestazione e assistenza: l'attestazione bilaterale ovvero l'assistenza al contratto sono effettuate con le modalità di cui all'art. 5 del presente Accordo.

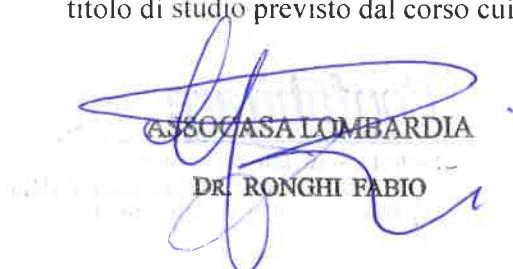
Parte IV

CONTRATTI DI LOCAZIONE PER STUDENTI UNIVERSITARI

(ai sensi dell'art. 5, comma 2 e 3 legge 431/98 e art. 3 DM 16/01/2017)

Art. 22 – Ambito di applicazione: deve intendersi il territorio dei Comuni oggetto del presente Accordo, come definito dall'articolo 3, quando è sede o è limitrofo a Comune sede di Università, di corsi universitari distaccati e di specializzazione e di Scuole o Istituti superiori ad ordinamento speciale, disciplinati dal R.D. 31/08/1933, n. 1592, nonché di Istituti del comparto AFAM (Alta Formazione Artistica, Musicale e Coreutica) disciplinati dalla L. 21/12/1999, n. 508. Pertanto, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, del D.M., possono essere stipulati contratti a canone concordato del tipo regolamentato dalla presente Parte Quarta per le esigenze degli studenti iscritti a:

- corsi di Laurea, di Laurea Magistrale, di formazione post-Laurea (quali Master universitari, Dottorati di ricerca, Corsi di Specializzazione) presso gli Istituti disciplinati dal R.D. 31/08/1933, n. 1592;
- programma ERASMUS equivalente ad uno o più anni validi ai fini del conseguimento del titolo di studio previsto dal corso cui è iscritto;


ASSOCASA LOMBARDIA
DR. RONGHI FABIO

- corsi abilitati al rilascio di Diplomi accademici di I livello e II livello presso gli istituti del comparto AFAM di cui alla L. 21/12/1999, n. 508;

aventi sede nel territorio di uno dei Comuni di cui all'articolo 3 del presente Accordo o che sia con essi confinante. Sono espressamente esclusi dall'ambito di applicazione della presente Parte Quarta gli studenti iscritti a corsi e stage privati privi dei requisiti sopra indicati. I riferimenti dello specifico corso di studi frequentato e dell'Ateneo o Istituzione, giustificanti la transitorietà insita nella locazione, devono essere chiaramente documentati e indicati nel Contratto.

Art. 23 – Tipologia di conduttori: possono assumere la qualifica di conduttori, nei contratti regolati dalla presente Parte Quarta:

- il singolo studente residente fuori dal territorio di uno dei Comuni di cui all'articolo 3 ovvero fuori da quello del Comune confinante con quella sede del corso di studi;
- da gruppi di studenti, residenti fuori dal territorio di uno dei Comuni di cui all'articolo 3 ovvero fuori da quello del Comune confinante con quella sede del corso di studi;
- dai genitori di uno o più studenti aventi i requisiti previsti nella presente Parte Quarta;
- dagli Enti per il diritto allo studio.

Non possono assumere la qualifica di conduttori nei contratti regolati dalla presente Parte Quarta i borsisti, i “visiting students” ed in genere gli studenti che partecipano a progetti di scambio temporaneo, i quali devono stipulare un contratto transitorio ordinario di cui alla parte Terza.

Art. 24 – Durata: i contratti disciplinati dalla presente Parte Quarta hanno durata minima compresa tra 6 (sei) mesi e 3 (tre) anni, rinnovabili di ugual periodo alla prima scadenza e per una sola volta, salvo disdetta da parte del solo conduttore da comunicarsi almeno 1 (uno) mese e non oltre 3 (tre) mesi prima della scadenza stessa.

Art. 25 – Clausole contrattuali: ai sensi dell'art. 4-bis L. 431/98, questi contratti sono stipulati rispettando la compressione dell'autonomia negoziale delle parti vigente nell'alveo dei contratti agevolati ed utilizzando esclusivamente le clausole contenute nel tipo di Contratto in Allegato C al D.M., da integrarsi con i contenuti obbligatori previsti da altre disposizioni in vigore quali, a titolo esemplificativo, l'obbligo di consegna della documentazione energetica dell'immobile al conduttore e – nel caso di opzione effettuata in Contratto per la tassazione di cui all'art. 3 del D. Lgs. 17/3/11, n. 23 (c.d. “Cedolare Secca”) – con i contenuti specifici dell'opzione. In conformità alle previsioni del D.M., nei contratti di natura transitoria ordinaria non è prevista la possibilità di aggiornamenti ISTAT del canone e ciò a prescindere dall'esistenza o meno nel contratto dell'opzione per la Cedolare.

Per essere considerati rispondenti, nel contenuto normativo, al presente Accordo, tenendo conto delle variabili del tipo di Contratto Allegato C al D.M. contenute nel suo art. 3, nonché delle integrazioni obbligatorie sopra menzionate, i contratti devono essere stipulati, senza modificare la numerazione degli articoli, né le loro Rubriche e senza modificare, aggiungere o sopprimere articoli, mediante l'utilizzo esclusivo del Contratto-Tipo allegato al presente Accordo (**Allegato 9**). Come precisato per i contratti agevolati per esigenze ordinarie, qualora le parti contrattuali intendano discostarsi, in parte, dagli obblighi e divieti previsti nel modello-tipo allegato al presente Accordo, tale scostamento, come statuito da Cassazione Civile, Sez. III, sentenza del 27 dicembre 2016, n. 27022, potrà riguardare soltanto obbligazioni accessorie o aspetti marginali delle obbligazioni principali, sì da non alterare

l'assetto degli interessi quale preconstituito nel modello-tipo stesso. Tali pattuizioni possono essere inserite soltanto nell'apposito spazio, dopo l'ultimo articolo, inserendone uno denominato "Altre Clausole" e dovranno essere previamente concordate con le rispettive O.S. firmatarie del presente Accordo.

Qualora, nel corso della vigenza del presente Accordo, subentrino abrogazioni di norme richiamate nei testi contrattuali sopra indicati, esse possono essere aggiornate con i nuovi riferimenti normativi che disciplinano le medesime fattispecie.

Art. 26 – Calcolo degli oneri accessori: nel caso in cui i contratti delle utenze dell'alloggio rimangono intestati al locatore, è possibile inserire nel contratto la previsione di un pagamento forfettizzato delle spese condominiali e dei servizi con una quota mensile pari e non superiore ad 1/12 delle spese annuali sostenute nell'anno precedente per tali oneri accessori, salvo conguaglio a fine esercizio o a fine locazione se inferiore alla durata di un esercizio annuale.

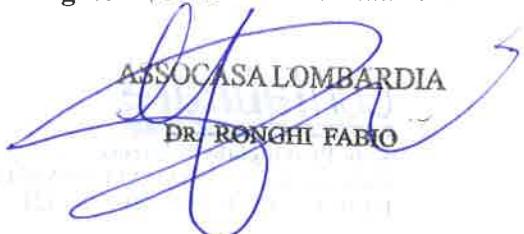
Art. 27 – Recesso e sostituzione del conduttore: fra le possibili cause di recesso del conduttore per gravi motivi, da esercitarsi nei termini di cui al precedente art. 24 e come disciplinate nel modello-tipo di contratto allegato al presente Accordo (**Allegato 9**), rientrano:

- interruzioni degli studi universitari;
- trasferimento ad altro Ateneo;
- matrimonio;
- gravi motivi di salute personali e/o familiari.

Nel caso di contratti sottoscritti da più studenti e finché almeno uno degli originari studenti che hanno stipulato il contratto mantiene la qualifica di conduttore - laddove ad uno studente recedente si possa sostituire un nuovo studente, mantenendo inalterate le altre pattuizioni contrattuali - questi deve inoltrare al locatore una comunicazione (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno o, se in possesso di entrambe le parti, a mezzo PEC) contenente i dati anagrafici completi ed i dati del corso di studi e dell'Ateneo / Istituto del nuovo studente, il quale nella medesima comunicazione si obbliga, sottoscrivendola, a rispettare le clausole contrattuali e ad accettare la residua durata contrattuale, salva la verifica dello stato dell'immobile da parte del locatore. A seguito dell'apposizione della firma per accettazione del locatore sulla medesima comunicazione, l'avvicendamento si perfeziona mediante cessione parziale del contratto dallo studente cedente allo studente cessionario, da comunicare entro 30 (trenta) giorni all'Agenzia delle Entrate, con suddivisione della relativa Imposta di Registro al 50% tra le parti.

Nel caso, invece, di recesso dell'ultimo tra gli originari studenti firmatari - a prescindere dalla conduzione in corso da parte dei successivi studenti cessionari - il contratto in essere è risolto anticipatamente e di diritto e dovrà essere sostituito contestualmente dalla stipula di un nuovo contratto. Qualora ciò non avvenga, il contratto si intenderà comunque risolto alla data di recesso dell'ultimo studente originario e le somme versate dagli studenti cessionari residui assumono la natura di indennità di occupazione.

Art. 28 – Definizione del canone concordato: per la definizione del canone applicabile, collocato in una delle tre fasce di oscillazione di cui all'**Allegato 1**, si tiene conto dei criteri e degli elementi di cui all'**Allegato 2 (Criteri di individuazione della fascia di oscillazione del canone)** effettuando uno


ASSOCASA LOMBARDIA
DR. RONCHI FABIO

“punteggio” dell’alloggio ai sensi dell’articolo 3, comma 5, del D.M., mediante l’utilizzo dei parametri elencati nell’**Allegato 3**

Art. 29 – *Aumenti e riduzioni:* ai sensi dell’articolo 1, comma 7 e art. 3, comma 2 del D.M, vengono previsti, in deroga al precedente art. 6 e ai valori estremi delle fasce riportati nell’**Allegato 1**, i seguenti casi.

Aumenti

Le Organizzazioni della Proprietà e dell’Inquilinato, al fine di favorire la stabilità alloggiativa degli studenti nonché incentivare i proprietari a locare gli alloggi a studenti con regolari contratti di cui alla presente Parte Quarta, anziché destinarli ad usi turistici brevi o di medio termine, stabiliscono, ai sensi dell’art. 3 co. 2 del D.M., la seguente premialità per il locatore:

- ove il contratto sia stipulato con durata contrattuale minima di **24 mesi**, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all’**Allegato 1** possono subire, nei valori minimi e massimi, un aumento fino al **4%**;
- ove il contratto sia stipulato con durata contrattuale minima di **36 mesi**, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all’**Allegato 1** possono subire, nei valori minimi e massimi, un aumento fino al **6%**.

Riduzioni

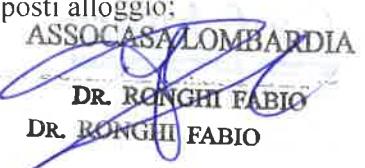
Le Organizzazioni Sindacali firmatarie del presente Accordo, al fine di incoraggiare la prestazione di garanzie collaterali, stabiliscono che, nel caso in cui il contratto sia accompagnato da una Garanzia rilasciata da terzi in aggiunta o in alternativa al deposito cauzionale (sia di natura fideiussoria che non fideiussoria, il cui importo massimo garantito e indicato in contratto sia pari ad almeno 12 mensilità del canone originariamente pattuito), il canone massimo come fin qui calcolato subisce una delle seguenti variazioni:

- Piano mutualistico: - 2%
- Garanzia bancaria / assicurativa: - 3%
- Fideiussione personale o di un familiare: - 4%
- Altra garanzia più gravosa: - 5%

La verifica della spettanza di tale premialità nel calcolo del canone applicabile si effettua con riferimento agli studenti originari firmatari del contratto, a nulla rilevando le eventuali future cessioni parziali effettuate ai sensi del precedente articolo 27.

Art. 30 – *Locazione parziale:* la locazione dell’alloggio per porzioni o per stanze, oltre a rispettare i criteri di cui all’articolo 10 del presente Accordo, dovrà rispettare i seguenti requisiti dimensionali minimi di superficie netta mutuati dal punto 8.1 dell’Allegato A al D.M. M.I.U.R. 7 febbraio 2011, n. 27, ovvero:

- camera singola (posto letto, posto studio) $\geq 11,0 \text{ mq}$.
- camera doppia (due posti letto, posto studio) $\geq 16,0 \text{ mq}$. Non sono ammesse camere con più di due posti alloggio:

ASSOCASA LOMBARDIA

DR. RONGHI FABIO
DR. RONGHI FABIO

- servizio igienico (lavabo, doccia, wc, bidet), condivisibile fino ad un massimo di tre posti alloggio, $\geq 3,0$ mq.

Nel caso di difformità dai suddetti parametri, permanendo l'intenzione dello studente o del gruppo di studenti di procedere comunque alla locazione parziale, il contratto dovrà stipularsi obbligatoriamente nella modalità assistita da parte di entrambe le O.S., previo accertamento, da parte della sola O.S. dell'inquilinato, dell'effettiva volontà dello studente o del gruppo di studenti.

Art. 31 – Attestazione e assistenza: l'attestazione bilaterale ovvero l'assistenza al contratto sono effettuate con le modalità di cui all'art. 5 del presente Accordo.

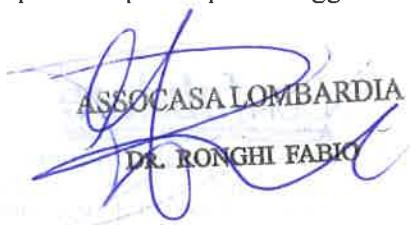
Art. 32 – Adesione e monitoraggio Enti diritto allo studio: nel caso in cui un Ente per il diritto allo studio - presente in qualsiasi Comune della Provincia di Varese cui si applica la presente Parte Quarta, intenda aderire al presente Accordo - lo farà con dichiarazione espressa - da inviare a mezzo PEC alle O.S. firmatarie del presente Accordo ed ai Comuni competenti - che aderisce alla regolamentazione prevista dalla presente Parte Quarta, ritenendola equilibrata ed a tutela degli Studenti. Le Organizzazioni della Proprietà e dell'Inquilinato si impegnano a fornire loro, su richiesta, qualunque dato, in forma anonimizzata ed eventualmente aggregata, relativo ai contratti per studenti, in tal modo consentendo a detti Enti un monitoraggio dell'applicazione della presente Parte Quarta, anche al fine di aggiornare la base informativa utile per i futuri Bandi Contributo Alloggio. *In nessun modo gli Enti sono da considerarsi O.S. stipulanti, né emittenti attestazioni di rispondenza o aventi ruoli di assistenza alla stipula, in quanto sarebbe in contrasto con il DM 2017.*

Parte V

ACCORDI INTEGRATIVI PER COMPARTI IMMOBILIARI

Art. 33 – Grande proprietà immobiliare: per la stipula dei contratti di locazione degli immobili situati nel territorio di cui all'articolo 3 del presente Accordo, di proprietà di compagnie assicurative, fondi immobiliari, associazioni e fondazioni di previdenza, istituti di credito, enti previdenziali pubblici e soggetti giuridici (tra cui Congregazioni, Arciconfraternite e altre Associazioni religiose, Istituti di Vita Consacrata, Enti del Terzo Settore, Enti Religiosi in genere, di qualsiasi confessione) o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari, i canoni sono definiti in base ad appositi "Accordi Integrativi" o "Accordi di Comparto" fra la proprietà interessata e le Organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo locale.

Ai fini di quanto previsto dal comma precedente, per "soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari" sono da intendersi quelli aventi in capo più di 30 (trenta) unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale della Provincia di Varese. Gli Accordi Integrativi e di Comparto stabiliscono i canoni di locazione nei limiti delle fasce previste dall'**Allegato 1** del presente Accordo, senza tuttavia l'applicazione del sistema di "punteggio" di cui all'**Allegato 3**, che rimane applicabile al bacino della piccola proprietà immobiliare. Tali Accordi Integrativi prevedono, di norma, speciali condizioni per far fronte ad esigenze di particolari categorie di conduttori, nonché la possibilità di modificare ed integrare il tipo di contratto. Alla sottoscrizione degli Accordi Integrativi e di Comparto possono partecipare i soggetti di cui all'articolo 1, comma 6, del D.M., con le finalità ivi precise.


ASSOCASA LOMBARDIA
DR. RONGHI FABIO


Confabitare
Associazione Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Varese
Via E. Fermi, 3 - 21013 GALLARATE (VA)
Tel. 0331 770524 - C.F.: 91073960121

Parte VI NORME E DISPOSIZIONI FINALI

Art. 34 – Calcolo del canone di Social Housing: le modalità di calcolo del canone di cui al presente Accordo costituiscono anche la base per il calcolo del livello massimo del canone dell'alloggio sociale (come definito dall'articolo 1, comma 2, del D.M. Infrastrutture 22/04/2008).

Art. 35 – Commissione di negoziazione e conciliazione: per l'attivazione della procedura prevista dall'articolo 6 del D.M., dall'articolo 14 del tipo di contratto allegato A al D.M., dall'articolo 16 del tipo di contratto allegato B al D.M., e dall'articolo 15 del tipo di contratto allegato C al D.M., si applica quanto stabilito dal Regolamento allegato E al D.M. (**Allegato 11**).

Art. 36 – Autenticità e univocità delle attestazioni e del calcolo del canone concordato: in considerazione della valenza delle Attestazioni di Rispondenza e delle Schede di Calcolo del canone concordato, per quanto attiene al riconoscimento delle agevolazioni fiscali di cui all'articolo 5 del D.M., le Organizzazioni firmatarie del presente Accordo - fatte salve future norme o circolari o atti equipollenti che dovessero regolare la problematica - possono adottare, a propria tutela ed a tutela della fede pubblica e degli interessi erariali, accorgimenti tecnici volti a salvaguardare la verificabilità dell'autenticità delle Attestazioni (o delle Schede Calcolo) e la loro univoca riferibilità ad uno specifico contratto. Ciascuna Organizzazione potrà, pertanto, adottare una o più misure giudicate idonee quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo l'emissione dell'Attestazione (o della Scheda Calcolo) in forma di "documento informatico" ai sensi del Codice dell'Amministrazione Digitale (CAD - D. Lgs. 82/2005), in PFD/A nativo, firmato digitalmente dall'Organizzazione emittente e munito di un QR-Code univoco che consenta di verificare la sua autenticità e di risalire al contratto per il quale è stata emessa.

L'adozione di una misura come quella sopra indicata o altra equipollente, volta agli scopi di cui al comma 1 del presente articolo, attribuisce alle Attestazioni (o alle Schede Calcolo), con piena prova nei confronti dei terzi, i requisiti di:

- esistenza;
- veridicità;
- univoca riconducibilità ad un preciso contratto di locazione.

Art. 37 – Agevolazioni IMU:

I contratti di locazione di cui alla Parte Seconda, Terza e Quarta - a condizione che siano correttamente stipulati ai sensi del presente Accordo - godono della riduzione del 25% della base imponibile IMU prevista dalla normativa nazionale e sono individuabili a tal fine dal Comune attraverso la piattaforma SIATEL-PUNTOFISCO dell'Agenzia delle Entrate. Qualora il Comune dovesse deliberare di riconoscere a tali contratti agevolazioni ulteriori rispetto a quelle previste dalla normativa nazionale, esse si rendono automaticamente applicabili ai contratti stipulati in vigore del presente Accordo.

Art. 38 – Deposito cauzionale: le O.S. convengono di distinguere, a seconda del tipo di contratto sottoscritto, il deposito cauzionale nei seguenti termini:

ASSOCASA LOMBARDIA
DR. RONGHI FABIO

- a) per i contratti disciplinati dalla Parte Seconda e Quarta del presente Accordo il deposito cauzionale non potrà superare le 3 (tre) mensilità del canone di locazione al netto degli oneri accessori.
- b) per i contratti disciplinati dalla Parte Terza del presente Accordo il deposito cauzionale non potrà superare 1 (una) mensilità del canone di locazione al netto degli oneri accessori per quelli aventi durata fino a 6 (sei) mesi, 2 (due) mensilità per quelli aventi durata fino a 12 (dodici) mesi e 3 (tre) mensilità per quelli aventi durata fino a 18 (diciotto) mesi.

Anche con riferimento ai vantaggi previsti nel presente Accordo, le parti potranno convenire altre forme di garanzia che si sostituiscono al deposito cauzionale, nel rispetto del limite previsto nel presente articolo.

Art. 39 – Immobili arredati: per i contratti previsti e disciplinati dal presente Accordo le O.S. pattuiscono che, ove sia locato un immobile ammobiliato (arredi e corredi e accessori vari) a cura e spese della parte locatrice e - contestualmente alla sottoscrizione del contratto - le parti procedano a redigere e sottoscrivere un verbale di consegna con l'elenco degli arredi e corredi con relativa menzione nel contratto, le fasce di oscillazione dei canoni come determinate ai sensi degli Allegati 1, 2 e 3 potranno prevedere variazioni, nei valori minimi e massimi, così come previste e concordate nell'Allegato 2. Viene pattuito che, il coefficiente massimo previsto, potrà essere dalle parti considerato ed applicato unicamente ove l'immobile sia completamente arredato in ogni stanza e non necessiti, per un normale utilizzo, di ulteriori arredi. Le O.S. convengono espressamente che non potrà essere applicata alcuna maggiorazione, nemmeno la più bassa, laddove non sia compiutamente arredata la cucina o cucinotto che dovrà avere tutti gli elettrodomestici d'uso quotidiano (a titolo indicativo: piano cottura, forno, frigorifero, tavolo e sedie, oltre a stoviglie, posaterie e piatti).

Art. 40 – Regole di correttezza contrattuale: le O.S., a tutela dei rispettivi assistiti, auspicano che in sede di stipula del contratto di locazione le parti si attengano alle seguenti regole:

- 1) dopo la stipula del contratto, al momento della consegna delle chiavi dell'immobile locato, le parti provvedono a compilare un verbale di consegna – se del caso con allegata stampa delle foto – al fine di accertare lo stato di conservazione dell'unità immobiliare e dei suoi arredi e corredi;
- 2) arredi e corredi dovranno essere elencati in modo preciso in un inventario che, sottoscritto dalle parti contrattuali, costituirà parte integrante e sostanziale del contratto e del verbale di consegna;
- 3) consegna al conduttore della documentazione necessaria alla eventuale voltura delle utenze relative all'immobile locato;
- 4) consegna al conduttore di copia del contratto registrato, anche a mezzo strumenti informatici;
- 5) consegna al conduttore di copia del regolamento di condominio, dell'ultimo bilancio preventivo e consuntivo approvato e, ove previsto e nominato, del nominativo dell'amministratore dello stesso;


ASSOCASA LOMBARDIA
DR. RONGHI FABIO


Associazione Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Varese
Via E. Fermi, 3 - 21043 GALLARATE (VA)
T. 0331 770551 - F. 91073960121

- 6) consegna di copia integrale dell'APE – Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile locato, così come della documentazione inerente all'impianto e gli obblighi manutentivi stabiliti dalle leggi in materia.

Art. 41 – Adesione al presente Accordo:

al presente Accordo, successivamente al suo deposito, potranno aderire esclusivamente altre Sedi provinciali (che per loro Statuto abbiano competenza territoriale sull'area di cui all'articolo 3 del presente Accordo) di OO.SS. della proprietà edilizia e dell'inquilinato, solo se firmatarie della Convenzione Nazionale in vigore e che, durante la vigenza del presente Accordo, abbiano acquisito il riconoscimento di "maggiormente rappresentativa" da parte del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti e a condizione che abbiano una sede sul territorio provinciale. L'Adesione si effettua mediante apposita richiesta indirizzata, a mezzo PEC, a tutte le OO.SS. sottoscritte del presente Accordo, le quali, nel caso in cui il richiedente sia in possesso dei requisiti sopra precisati, trasmettono l'adesione ai Comuni di cui all'art. 3 ed alla Regione Lombardia. Non è ammessa altra forma di adesione al presente Accordo.

*Letto, confermato e sottoscritto, dalle Organizzazioni stipulanti, in Varese l'anno 2025 il giorno ...13
del mese di NOVEMBRE*

CONFABITARE – Sede Provinciale di Varese



ASSOCASA – Lombardia

ALLEGATI

Costituiscono parte integrante del presente Accordo i seguenti allegati:

1) **Allegato 1:** Aree Omogenee e relative fasce di oscillazione del canone

- 1/a: aree omogenee del Comune di Varese
- 1/b: aree omogenee del Comune di Busto Arsizio
- 1/c: aree omogenee del Comune di Caronno Pertusella
- 1/d: aree omogenee del Comune di Castellanza
- 1/e: aree omogenee del Comune di Fagnano Olona
- 1/f: aree omogenee del Comune di Malnate
- 1/g: aree omogenee del Comune di Saronno
- 1/h: aree omogenee del Comune di Tradate

2) **Allegato 2:** Criteri di individuazione della fascia di oscillazione del canone applicabile

3) **Allegato 3:** Parametri di scoring dell'Alloggio

4) **Allegato 4:** Attestazione di Rispondenza Bilaterale

5) **Allegato 5:** Scheda raccolta dati (*da compilare esclusivamente per i Contratti Assistiti, dei quali costituisce parte integrante come allegato*)

6) **Allegato 6:** Scheda raccolta dati per richiesta calcolo canone convenzionato

7) **Allegato 7:** Contratto per Esigenze Abitative Ordinarie:

8) **Allegato 8:** Contratto Transitorio Ordinario:

9) **Allegato 9:** Contratto Transitorio per Studenti Universitari:

10) **Allegato 10:** Tabella Oneri Accessori Allegato D al D.M. 16/01/2017

11) **Allegato 11:** Regolamento Allegato E al D.M. 16/01/2017

12) **Allegato 12:** Documenti necessari alla stipula

ASSOCASA LOMBARDIA
DR. RONGHI FABIO

Confabitare®
Associazione Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Varese
Via E. Fermi, 1 - 21013 GALLARATE (VA)
Tel. 0331 770354 - Fax 91073960121