

Accordo Locale per il Comune di LECCO

ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 9 dicembre 1998 n. 431 e del D.M. 5 marzo 1999 così come successivamente modificato dal Decreto Interministeriale del 16 gennaio 2017, pubblicato sulla G.U. n.62 del 15/03/2017

Premesso

- ❖ che in data 16 gennaio 2017 il Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, ha emanato il decreto di cui all'art. 4, comma 2, legge 9 dicembre 1998 n. 431, pubblicato sulla G.U. n.62 del 25/03/2017, contenente i criteri generali per la definizione dei canoni di locazione da determinare nell'ambito degli Accordi locali previsti dall'art. 2, comma 3, l. cit.;
- ❖ che le organizzazioni intendendo procedere all'aggiornamento dello stesso, hanno invitato il Comune a provvedere alla loro convocazione, ai sensi dell'art. 2 comma 3 e le organizzazioni più rappresentative a livello Nazionale riconosciute dal MIT e firmatarie della Convenzione Nazionale del 25/10/2016 sono state regolarmente convocate dal Comune di Lecco;
- ❖ pertanto, le organizzazioni più rappresentative a livello Nazionale riconosciute dal MIT e firmatarie della Convenzione Nazionale del 25/10/2016 secondo quanto previsto dall'art. 7 D.M. 16/01/2017 si sono riunite per l'aggiornamento dell'Accordo locale costituito dal presente;
- ❖ che l'Accordo locale, secondo il disposto dell'art. 1 del Decreto Interministeriale del 16/01/2017, individuate le zone urbane omogenee in cui suddividere il territorio dei suddetti Comuni, 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 dei conduttori e della proprietà edilizia, tenendo conto degli elementi previsti al successivo comma 4 della norma citata, devono concordare il canone effettivo di locazione per l'unità immobiliare oggetto del contratto;
- ❖ che i valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione del canone di locazione, riferiti a ciascuna zona urbana omogenea, previsti dall'Accordo locale, devono altresì costituire, nell'ambito del territorio del Comune di LECCO, secondo il disposto degli artt. 2 e 3 del D.M. 16 gennaio 2017, i limiti di riferimento per la determinazione dei canoni di locazione degli immobili ad uso abitativo per i contratti di natura transitoria, nonché per i contratti per studenti universitari;
- ❖ che i canoni di locazione per gli immobili situati nel territorio del Comune di LECCO di proprietà delle imprese di assicurazione, degli enti privatizzati e di soggetti - persone fisiche o giuridiche — detentori di grandi patrimoni immobiliari, nonché degli enti previdenziali pubblici, secondo il disposto dell'art. 1 commi 5 e 6, del D.M. 16 gennaio 2017, devono essere definiti all'interno dei valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione, riferiti a ciascuna zona urbana omogenea, in base ad appositi accordi integrativi locali fra le stesse proprietà, le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, partecipanti al tavolo di confronto per il rinnovo della convenzione

nazionale o comunque firmatarie dell'Accordo locale;

❖ che secondo il disposto degli artt. 1 comma 10, 2 comma 7 e 3 comma 4, del D.M. 16 gennaio 2017, i contratti di locazione realizzati in base all'Accordo locale, di cui all'art. 2, comma 4 sono essere stipulati esclusivamente utilizzando i tipi di contratto di cui all'art. 4 bis legge n.431/98;

❖ che ai sensi dell'art. 2, comma 4, legge n. 431/98, per promuovere la realizzazione dell'Accordo locale, ogni singolo Comune ha facoltà di deliberare aliquote dell'imposta municipale unica (IMU) più favorevoli per i proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale immobili alle condizioni definite dall'Accordo locale stesso;

❖ che è facoltà del Comune deliberare, anche per gli effetti dell'art. 11, comma 5, legge n. 431/98, risorse finanziarie aggiuntive, ricavate dal proprio bilancio, per l'erogazione dei contributi integrativi ai conduttori per il pagamento del canone di locazione, come previsto al comma 4 della norma citata, nonché promuovere con incentivi ai locatori i contratti concordati

❖ che le organizzazioni firmatarie, nonché le nuove organizzazioni aggiuntesi, aventi rappresentatività a livello Nazionale riconosciute dal MIT e firmatarie della Convenzione Nazionale del 25/10/2016, con il presente accordo intendono adeguare e modificare dalla data del suo deposito in Comune e in Regione, quello concluso in data 06/06/2018 che avrà applicazione nel testo originario per i soli contratti stipulati, tacitamente rinnovati o prorogati sotto la sua vigenza.

❖ che Il deposito del presente accordo interviene anche al fine di garantire, per coloro che intendono utilizzare il canone concordato, di disporre di uno strumento formato nel pieno rispetto delle norme di legge e/o delle pregresse intese in ambito sindacale;

Tutto ciò premesso, l'anno 2026 il giorno 17 di aprile

Le Associazioni sindacali territoriali dei conduttori:

○ ASSOCASA LOMBARDIA, con sede legale in Milano, Via Jacopo dal Verme n. 5, rappresentata dal Segretario Regionale, Dott. Fabio Ronghi

○ CONIA , con sede legale in Milano, Viale Monza n. 127 , rappresentata dal Segretario Generale Rondelli Egidio

e le Associazioni della proprietà edilizia:

○ APPC, con presidio in Tremezzina, Piazza Campidoglio n. 2, rappresentata dal Segretario della Lombardia Avv. Botta Mosè;

○ CONFABITARE LECCO , con sede legale in Lecco, Via Fratelli Figini n. 21, rappresentata dal Presidente Dott. Galli Marco

○ CONFAPPI ., con sede legale in Lecco, Piazza Garibaldi n. 4, rappresentata dal Presidente provinciale Sig. Colombo Sergio

○ U.P.P.I., con sede nazionale in Roma, Corso d'Italia n. 11, rappresentata Avv. Filippo Pellegrino;

si conviene e si stipula quanto segue

1.- PREMESSE

Le premesse sono parte integrante del presente accordo

2.- NOVAZIONE ACCORDO PRECEDENTE

Il presente Accordo costituisce modifica ed integrazione di quello concluso il 06/06/2018 e sarà applicato dalla data del suo deposito in Comune e in Regione.

L'accordo del 06/06/2018 avrà applicazione per i soli contratti stipulati sotto la sua vigenza e successivamente tacitamente rinnovati o prorogati.

Gli eventuali Accordi integrativi già conclusi in forza dello stesso restano validi ed efficaci secondo le loro stesse previsioni di scadenza.

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 3 e art. 5, si applicano esclusivamente agli immobili locati ad uso abitativo situati nel territorio del Comune di Lecco.

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

Le parti possono 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.- Modalità per la determinazione dei canoni di locazione situati nel territorio del Comune di LECCO

Per la determinazione del canone nei contratti di locazione stipulati ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge n. 431/98, si applicano i criteri e le modalità seguenti:

4.1 a) Individuazione delle "zone urbane omogenee"

"Le "zone urbane omogenee", secondo il disposto dell'art. 1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, sono delimitate sulla base della divisione del territorio comunale in zone, come definite dal presente Accordo, tenuto conto dei valori di mercato, delle dotazioni infrastrutturali e dei tipi edilizi.

Le zone urbane omogenee, per ogni singolo Comune, sono individuate dalla delimitazione specificata nelle allegate cartografie digitali raggiungibili al presente link ipertestuale :
<https://www.google.com/maps/d/edit?mid=12lg0GxZ31QP1JKQC6U0UcUag8TUnt5k&usp=sharing>

Le zone urbane omogenee sono individuate in numero di due:

- Zona 1
- Zona 2

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 €/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:

I valori delle fasce dei canoni fissate con il presente accordo saranno aggiornati ogni anno nella misura corrispondente alla percentuale della variazione degli indici Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati che si sarà verificata a far tempo dal mese antecedente quello di stipulazione dell'accordo.

Elementi di tipo A

A1 bagno interno completo di tutti gli elementi (tazza; lavabo; vasca da bagno o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di areazione meccanica;

A2 impianto tecnologici essenziali e funzionanti: adduzione acqua potabile; impianto che eroghi acqua calda; impianto elettrico; impianto di riscaldamento;

A3 stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare funzionale in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici propri dell'abitazione, infissi, pavimenti, pareti e soffitti;

A4 cucina o angolo cottura;

Elementi di tipo B

B1 cucina abitabile con almeno una finestra;

B2 presenza dell'impianto di ascensore per unità immobiliari site oltre il 2° piano
Per tutte le unità immobiliari site ad un piano pari, o inferiore, al 2° l'elemento si intende automaticamente assegnato

B3 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;

B4 posto auto scoperto regolarmente assegnato

B5 giardino condominiale;

B6 porte blindate;

B7 doppi vetri;

B8 prossimità entro massimo 0,75 km, dell'abitazione all'insieme dei servizi: trasporti, esercizi commerciale e servizi di prima necessità;

B9 presenza di almeno un elemento accessorio: balconi, terrazzi o verande;

Elementi di tipo C

C1 presenza di elementi funzionali: cantina o soffitta;

C2 presenza di impianto fotovoltaico o solare termico;

C3 presenza di impianto di allarme funzionante;

C4 giardino privato o spazio aperto esclusivo;

C5 autorimessa o posto auto coperto esclusivo;

C6 appartamenti fatti oggetto, negli ultimi 15 anni, di interventi di ristrutturazione migliorativa

C7 immobile rientrante in classe energetica da A a D;

C8 impianto di condizionamento fisso correttamente funzionante;

C9 stabile e alloggio privi di barriere architettoniche o con sistemi per il loro superamento fruibili e funzionanti;

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:
se hanno tutti gli elementi di tipo A

sub - fascia 2 - Gli immobili sono collocati in questa sub-fascia:
se hanno tutti gli elementi di tipo A e almeno due elementi di tipo B
oppure
se hanno tutti gli elementi di tipo A, almeno uno di tipo B e almeno uno di tipo C;

sub - fascia 3 - Gli immobili sono collocati in questa sub-fascia:
a) se hanno tutti gli elementi di tipo A, almeno due elementi di tipo B e almeno due elementi di tipo C
oppure
b) se hanno tutti gli elementi di tipo A, almeno tre elementi di tipo B e almeno uno elemento di tipo C

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

Nell'ambito di ogni "zona urbana omogenea" sono definiti per ciascuna fascia di oscillazione e per le relative sub-fasce i valori minimi e massimi dei canoni di locazione, espressi in €/mq. come da

Ove ricorrano una o più delle seguenti condizioni i valori minimi e massimi delle fasce e di ogni sub – fascia sono aumentati come segue:

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 del 20%

Alloggio semi ammobiliato —

Quando l'alloggio sia arredato parzialmente, potrà aumentare fino ad un massimo del 10% per avere diritto all'agevolazione la dovrà essere in ogni caso

presente una cucina o angolo cottura, totalmente attrezzata di elettrodomestici e mobili e pensili

Superficie alloggio — La superficie cui applicare il canone di locazione unitario come sopra definito è quella prevista dal DPR 138/98. ovvero quella catastale.

Una misurazione della superficie utile dell'unità immobiliare difforme in più o in meno del 10%

di quelle indicate in contratto, non darà diritto alla modifica del canone annuo convenuto;
Alloggio di piccole dimensioni —

Qualora la superficie effettiva dell'abitazione si inferiore a mq 65

la stessa potrà essere aumentata del 20% ed il computo finale non potrà superare i mq 65;

Si specifica che per la determinazione di mq utili alla valorizzazione dell'immobile, facendo riferimento alle "tabelle dei canoni per zona omogenea", deve essere considerata la metratura dell'immobile unitamente ad eventuali pertinenze presenti e locate congiuntamente all'immobile.

Si precisa che l'applicazione di eventuali maggiorazioni circa la superficie dell'immobile per gli alloggi inferiori ai 65 mq è subordinata al successivo conteggio delle pertinenze, le quali concorrono a formare la metratura utile di riferimento, secondo i seguenti valori:

- Box o posto auto coperto al 50% della metratura catastale
- Balconi, terrazze al 25%
- Posto auto scoperto, cantina o solaio ovvero ulteriori pertinenze diverse da box al 25%
- Aree verdi di pertinenza esclusiva al 10%

Maggiore durata contrattuale - in caso le parti convengano una durata contrattuale superiore alla minima triennale i limiti minimi e massimi della sub-fascia di appartenenza del singolo bene locato sono aumentati nel modo seguente:

- per durata di 4 anni del 4%
- per durata di 5 anni del 8%
- per durata di 6 anni o superiore del 10%

Tutte le variazioni predette sono tra loro cumulabili

4.1. d) Determinazione del "valore effettivo" del canone di locazione

Individuata la fascia di oscillazione relativa alla zona urbana omogenea in cui è ubicato l'immobile e stabilita la sub-fascia in relazione agli elementi oggettivi che caratterizzano lo stesso immobile, le parti contrattuali determineranno l'importo del canone effettivo secondo quanto disposto al comma 4 dell'art. 1 del D.M. 16 gennaio 2017, stabilendo un importo all'interno dei valori minimi e massimi della fascia della zona urbana omogenea in cui è ubicato l'immobile.

Detto importo potrà, sull'accordo delle parti, essere inferiore al minimo della sub fascia alla quale appartiene l'immobile, entro il limite minimo imposto dalla sub-fascia 1, ma non superiore al limite massimo della medesima sub fascia.

Le parti contrattuali con l'assistenza di almeno una organizzazione della proprietà edilizia e di uno dei sindacati conduttori possono convenire un canone inferiore a quello minimo della zona di riferimento.

Aggiornamento del canone di locazione — Il canone di locazione come sopra determinato 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.

Se si effettua la scelta dell'opzione "cedolare secca" le variazioni ISTAT non saranno applicate fino a che la scelta non sia revocata.

5 Contratto tipo per le locazioni ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 9 dicembre 1998 n. 431 – Locazione abitativa agevolata.

Per le locazioni da stipulare in applicazione dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998 n.431 le parti private si avvalgono esclusivamente del "Tipo di Contratto" convenuto nel presente Accordo (allegato n. 3), in conformità al modello di contratto di cui agli allegati A del D.M.16 gennaio 2017.

6 CONTRATTI DI LOCAZIONE AI SENSI DELL'ART. 5, COMMA 1, LEGGE 9 DICEMBRE 1998 n. 431

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.

6.1 Modalità per la determinazione del canone di locazione, secondo i criteri dell'art. 2 del D.M. 16 gennaio 2017

Il canone di locazione nei contratti stipulati ai sensi dell'art. 5, comma 1, legge n. 431/98 è determinato dalle parti applicando i criteri e le modalità previste ai precedenti punti 4.1.a), 4.1.b), 4.1.c) e 4.1.d) del presente Accordo.

6.2 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.431/98 le parti private si avvalgono esclusivamente del "Tipo di Contratto" convenuto nel presente Accordo (allegato n. 4), in conformità al modello di contratto di cui all'allegato B del D.M.16 gennaio 2017

Per la durata del contratto di locazione vale quanto previsto all'art. 2, comma 1 del D.M. 16 gennaio 2017.

Ai sensi del comma 2 dell'art.2 del DM 16 gennaio 2017 i canoni di locazione e la ripartizione degli oneri accessori relativi ai contratti con durata pari o inferiore a 30 giorni, sono rimessi alla libera contrattazione delle parti.

Ai fini della qualificazione dell'esigenza del locatore e/o del conduttore che giustifichi la transitorietà del contratto, sono individuate le condizioni seguenti:

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

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro
 - matrimonio, unione civile, convivenza 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
- apprendistato o formazione professionale
- 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
- ricerca di soluzioni occupazionali, solo per chi non è residente nel Comune

c) quando una 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 appartamento per accogliere temporaneamente nuclei familiari in grave emergenza abitativa

d) quando un'associazione senza fini di lucro, dia in locazione un appartamento per accogliere temporaneamente profughi, migranti, rifugiati politici, richiedenti asilo e soggetti più in generale interessati da "crisi umanitarie" così come definito dall'OHCHR

e) in presenza di qualsiasi altra esigenza transitoria di una delle parti collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata e comprovata al momento della stipula del contratto di locazione.

In applicazione dell'art.2 comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017 le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dai precedenti punti a, b, c, e d del presente articolo, o difficilmente documentabili, sono assistite dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatari del presente accordo, che attestino il supporto fornito, di cui si dà atto nel contratto sottoscritto tra le parti ovvero in un allegato allo stesso.

7 CONTRATTI DI LOCAZIONE AI SENSI DELL'ART. 5, COMMA 2, LEGGE 9 DICEMBRE 1998 n. 431

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

7.1 Modalità per la determinazione del canone di locazione, secondo i criteri dell'art. 3 del D.M. 16 gennaio 2017

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.

7.2 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 1998 n. 431 le parti private si avvalgono esclusivamente del "Tipo di Contratto" convenuto nel presente

Accordo (allegato n. 5), in conformità al modello di contratto di cui all'allegato C del D.M. 16 gennaio 2017. Per la durata del contratto di locazione vale quanto previsto all'art. 3, comma 2 del D.M.16 gennaio 2017.

Tale fattispecie contrattuale è utilizzabile esclusivamente per le ipotesi previste dall'art.3 comma 1 del DM 16 gennaio 2017.

8. LOCAZIONE DI CAMERE e/o LOCAZIONE PARZIALE

Le parti possono stipulare, in conformità al presente Accordo, i contratti di locazione, di cui ai precedenti punti 4, 5 e 6, aventi ad oggetto singole camere all'interno di unità abitative, o comunque singole porzioni di esse.

In tal caso il canone sarà determinato secondo le modalità del presente Accordo.

Nella determinazione della superficie oggetto di locazione, alla superficie totale delle singole camere locate e/o della porzione dell'immobile locata, andrà sommata la superficie delle parti comuni in relazione al numero delle camere e/o delle porzioni di immobile locate.

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

Il canone di locazione è determinato dalle parti applicando i criteri e le modalità previste ai precedenti punti 4.1. a), 4.1. b), 4.1. c) e 4.1. d) del presente Accordo.

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

9 - ACCORDI INTEGRATIVI E PER COMPARTI IMMOBILIARI

Per la stipula dei contratti di locazione degli immobili situati nel territorio del Comune di Lecco di proprietà di compagnie assicurativa, fondi immobiliari, associazioni e fondazioni di previdenza, istituti di credito, enti previdenziali pubblici, e persone giuridiche o fisiche detentrici di grandi proprietà immobiliari (per tali sono da intendersi le proprietà caratterizzate dalla attribuzione in capo ad un medesimo soggetto di più di cento unità immobiliari destinate ad uso abitativo anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sul territorio nazionale) ovvero di più di sessanta unità abitative situate nel Comune di Lecco i canoni sono definiti, all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti dalle fasce di oscillazione per le aree omogenee e le eventuali zone individuate dalla contrattazione territoriale, in base ad appositi "Accordi integrativi e di comparto" fra la proprietà interessata ed almeno una delle Organizzazioni della proprietà edilizia e delle associazioni dei conduttori partecipanti al tavolo di confronto per la Convenzione Nazionale, come previsto dal disposto dell'art. 1, commi 5 e 6, del D.M. 16 gennaio 2017, o comunque firmatarie dell'Accordo locale

Gli accordi integrativi e di comparto stabiliscono i canoni di locazione nei limiti previsti dal presente Accordo locale. Tali accordi integrativi prevedono di norma speciali condizioni per far fronte ad esigenze di particolari categorie di conduttori, nonché la possibilità di modificare ed integrare il tipo di contratto.

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

10 - ONERI ACCESSORI

Per tutti i tipi di contratto di cui sopra si applicano i criteri di ripartizione degli oneri accessori di cui all'allegato D del D.M. 16 gennaio 2017 con acconti e verifica del consuntivo da effettuarsi a fine gestione.

L'importo così determinato viene ripartito e versato con le stesse modalità del canone.

11 - COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE

Per l'attivazione della procedura prevista dall'art.6 del DM 16 gennaio 2017 e dagli artt.14 del tipo di contratto allegato A al DM citato, del tipo di contratto allegato B al DM e del tipo di contratto allegato C al DM citato, si applica quanto stabilito dal Regolamento allegato E del DM.

12- ASSISTENZA ED ATTESTAZIONE

Le parti contrattuali, nella definizione del canone effettivo e delle clausole contrattuali, possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori.

Dell'assistenza si dà atto nel contratto che è sottoscritto dalle organizzazioni che l'hanno prestata con dichiarazione in calce al contratto stesso.

L'attestazione prevista dagli art. 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017, per i casi di contratti non assistiti, è valida solo ove rilasciata congiuntamente da una delle organizzazioni della Proprietà Edilizia e da una dei conduttori firmatarie del presente accordo, prescelte dalle parti, anche con le modalità previste dall'art. 6, comma 3 del D.M. 16 gennaio 2017, tramite la elaborazione e consegna del modello allegato 6 al presente accordo ovvero del verbale di accordo di cui al Regolamento allegato E al D.M. 16 gennaio 2017.

13 - CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO INTEGRATIVO

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

Tali agevolazioni costituiscono, anche con riferimento a quanto stabilito dall'art.1, comma 7, secondo periodo, del D.M. 16 gennaio 2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente accordo.

Le modalità di calcolo dei canoni sono quelle previste nel presente accordo come pure la ripartizione degli oneri accessori.

14- RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO

Il presente Accordo, depositato con la modalità previste dell'art.7 comma 2 del DM 16 gennaio 2017, si applica a decorrere dal giorno del deposito e fino all'adozione di un nuovo decreto

In caso di modifiche ministeriale ai sensi degli artt. 2 e 4 della legge n. 431/98 ed alla attuazione di quest'ultimo secondo le modalità che saranno previste nel nuovo decreto ministeriale.

Resta ferma la possibilità per le associazioni firmatarie di procedere alla convocazione delle altre associazioni firmatarie dandone notizia al Comune per l'avvio della procedura di aggiornamento e/o integrazione.

Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, la richiedente può procedere di propria iniziativa alla convocazione di tutte le organizzazioni firmatarie del presente accordo.

Dalla sottoscrizione degli eventuali aggiornamenti e/o integrazioni le stesse si applicheranno unitamente al presente Accordo.

Decorsi tre anni dalla stipula del presente accordo, ove le organizzazioni firmatarie del presente accordo non abbiano seguito la procedura del paragrafo precedente, pur seguendola, non abbiano tutte sottoscritto un eventuale aggiornamento o integrazione del presente accordo, i limiti inferiori e superiori delle fasce di oscillazione dei canoni risultanti dal presente Accordo sono incrementati applicando le intere variazioni ISTAT dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati intervenute dal mese successivo alla data di sottoscrizione del presente Accordo, al mese precedente la data di sottoscrizione del nuovo contratto di locazione da stipularsi.

Al presente Accordo possono aderire le Associazioni sottoscrittrici della Convenzione Nazionale che siano anche maggiormente rappresentative a livello locale

15 - ALTRE CLAUSOLE

In base alle facoltà previste dal D.M. 16 gennaio 2017, in sede di accordo locale si ritiene opportuno formulare alcune precisazioni ai testi contrattuali e di inserire le seguenti clausole:

Privacy – Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (d.lgs n. 196/03 e successivo RGE EU 679/16)

APE - Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione della prestazione energetica dell'immobile locato.

16 - ALLEGATI — Sono parte integrante del presente Accordo i seguenti allegati:

Allegato 1 – Planimetria del Comune di LECCO: suddivisione del territorio in zone urbane omogenee.

Allegato 2 – Tabelle dei canoni per zone omogenea

Allegato 3 – Contratto tipo locale, ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998 n. 431 – locazione abitativa agevolata (all. A DM 16.1.17)

Allegato 4 – Contratto tipo locale, ai sensi dell'art. 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998 n. 431 – locazione abitativa di natura transitoria (all. B DM 16.1.17)

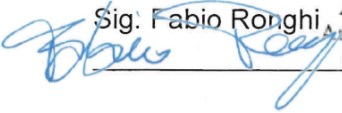
Allegato 5 – Contratto tipo locale, ai sensi dell'art. 5, comma 2, della legge 9 dicembre 1998 n. 431 – locazione abitativa per studenti universitari (all. C DM 16.1.17) c

Allegato 6 – Modello richiesta ed attestazione

Allegato 7 – allegato D al D.M 16 Gennaio 2017

Lecco, il ,17/04/2026

ASSOCASA LOMBARDIA

Sig. Fabio Ronghi  **ASSOCASA LOMBARDIA**
Area Zonale di Lecco e Provincia
Codice Fiscale 97950540159
Il Segretario Regionale
Dr. Fabio RONGHI

CONIA

Sig. Egidio Rondelli 

APPC

Avv. Botta Mosè 

CONIA

Viale Monza, 110 - 20127 Milano

Tel. 02.2814151

E-mail: conia@hotmail.it

CONFABITARE LECCO
Dott. Marco Galli

CONFAPPI LECCO
Sig. Sergio Colombo

UPPI
Avv. Filippo Pellegrino

Allegato 2

Accordo Locale Per il Comune di Lecco

TABELLE DEI CANONI PER ZONA OMOGENEA

Comune di Lecco						
Zona	Sub-Fascia 3		Sub-Fascia 2		Sub-Fascia 1	
	Max	Min	Max	Min	Max	Min
1	130	115	114	81	80	40
2	115	100	99	71	70	30