

Accordo locale per la città di Melegnano

ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 9 dicembre 1998 n. 431 e del D.M. 5 marzo 1999

Premesso

- che in data 5 marzo 1999 il Ministro dei lavori pubblici, di concerto con il Ministro delle finanze, ha emanato il decreto di cui all'art. 4, comma 2, legge 9 dicembre 1998 n. 431, contenente i criteri generali per la definizione dei canoni di locazione da determinare nell'ambito degli Accordi locali previsti dall'art. 2, comma 3, legge citata;
- che, ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 9 dicembre 1998 n. 431, il Comune di **Melegnano** ha convocato le associazioni sindacali dei conduttori e della proprietà edilizia maggiormente rappresentative, allo scopo di promuovere la definizione dell'Accordo locale da applicarsi nel territorio della città di **Melegnano**;
- che l'Accordo locale, secondo il disposto dell'art. 1 commi 1, 2 e 3 del D.M. 5 marzo 1999 - acquisite le informazioni concernenti la delimitazione delle microzone censuarie ai sensi del DPR 138/98 e individuate le zone urbane omogenee in cui suddividere il territorio del Comune di Melegnano - deve stabilire, per ciascuna di dette zone urbane omogenee, fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali le parti contrattuali private, assistite — a loro richiesta — dalle rispettive organizzazioni sindacali, tenendo conto degli elementi previsti al successivo comma 4 della norma citata, devono concordare il canone effettivo di locazione per l'unità immobiliare oggetto del contratto;
- che i 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 **Melegnano**, secondo il disposto degli artt. 2 e 3 del D.M. 5 marzo 1999, i limiti di riferimento per la determinazione dei canoni di locazione degli immobili ad uso abitativo per i contratti di natura transitoria, previsti dall'art. 5 della legge 9 dicembre 1998 n. 431;
- che i canoni di locazione per gli immobili situati nel territorio del Comune di **Melegnano** di proprietà delle imprese di assicurazione, degli enti privatizzati e di soggetti - persone fisiche o giuridiche — detentori di grandi patrimoni immobiliari, nonché degli enti previdenziali pubblici, secondo il disposto dell'art. 1 commi 5 e 6, del D.M. 5 marzo 1999, devono essere definiti all'interno dei valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione, riferiti a ciascuna zona urbana omogenea, in base ad appositi accordi integrativi locali fra le stesse proprietà, assistite - a loro richiesta — dall'associazione di rappresentanza prescelta fra quelle firmatarie dell'Accordo locale, e le organizzazioni sindacali dei conduttori, rappresentative dell'inquilinato, in ogni caso firmatarie dell'Accordo locale;
- che secondo il disposto degli artt. 1, 2 e 3, ultimi commi, del D.M. 5 marzo 1999, i contratti di locazione realizzati in base all'Accordo locale, anche per la conformità del contratto ai fini dell'applicazione delle norme di agevolazione fiscale (ove prevista) di cui all'art. 2, comma 4, e all'art. 8, comma 1, della legge 9 dicembre 1998 n. 431, devono essere stipulati esclusivamente utilizzando i contratti tipo stabiliti dallo stesso Accordo locale;
- che ai sensi dell'art. 2, comma 4, della legge 9 dicembre 1998 n. 431, per promuovere la realizzazione dell'Accordo locale, il Comune ha facoltà di deliberare aliquote dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) più favorevoli per i proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale immobili alle condizioni definite dall'Accordo locale stesso;
- che è facoltà del Comune deliberare, anche per gli effetti dell'art. 11, comma 5, della legge 9 dicembre 1998 n. 431, risorse finanziarie aggiuntive, ricavate dal proprio bilancio, per l'erogazione dei contributi integrativi ai conduttori per il pagamento del canone di locazione, come previsto al comma 4 della norma citata;
- che il Comune di Melegnano non è inserito nell'elenco dei Comuni ad alta tensione abitativa, individuati nella delibera del CIPE del 30 maggio 1985, e ha inoltrato in data 18 maggio 1999, al Segretario generale del C.E.R. formale domanda di inserimento in tale elenco ed è in attesa della revisione dei criteri con cui è stato formato l'elenco indicato.

Tutto ciò premesso, l'anno **1999**, il giorno cinque novembre, in **Melegnano**, nella sede del Comune tra:

Le Associazioni sindacali territoriali dei conduttori:

S.U.N.I.A., con sede legale in Milano, Via Giambellino n. 115, rappresentata dal Sig **Mario Fedele**,

S.I.C.eT., con sede legale in Milano, Via A. Tadino n. 18, rappresentata dai Sigg. **Pierluigi Rancati e Domenico De Luca**

e

le Associazioni della proprietà edilizia:

ASSOEDILIZIA, aderente alla **CONFEDILIZIA**, con sede legale in Milano, Via Meravigli n. 3, rappresentata da Dr. **Vitantonio Palmisano**

U.P.P.I., con sede legale in Milano, Via Pancaldo n. 1, rappresentata Geom. **Sassi**;

con la presenza e partecipazione dell'A.N.A.C.I., con sede legale in Milano, Via Bianca di Savoia, 12, rappresentata dal Rag. **Carlo Fanzini**

alla presenza

dell' *Assessore del Comune di Melegnano*, **Dott. Enrico Ceriani**

si conviene e si stipula quanto segue

1. PREMESSE — Le premesse sono parte integrante del presente Accordo.

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

3. TERMINI DI VALIDITÀ DELL'ACCORDO LOCALE — Il presente Accordo è valido per la durata di tre anni a decorrere dalla data di stipula o comunque fino al rinnovo della Convenzione nazionale e del successivo decreto ministeriale, come stabilito all'art. 4, comma 1, della legge 9 dicembre 1998 n. 431. Alla predetta scadenza, e fino alla stipula di un nuovo Accordo o, in caso di mancata stipula, fino all'emanazione del decreto sostitutivo previsto dall'art. 4, comma 3, l. cit., continuerà ad applicarsi il presente Accordo. Per il rinnovo dell'Accordo locale si applicano le procedure previste all'art. 2, l. cit.

4. CONTRATTI DI LOCAZIONE AI SENSI DELL'ART. 2, C. 3, LEGGE 9 DICEMBRE 1998 n. 431 —

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

4.1 Modalità per la determinazione dei canoni di locazione di immobili SITUATI NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI MELEGNANO, in conformità ai criteri previsti all'art. 1 del D.M. 5 marzo 1999. Per la determinazione del canone nei contratti di locazione stipulati ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 9 dicembre 1998 n. 431, si applicano i criteri e le modalità seguenti:

4.1.a) Individuazione delle "zone urbane omogenee"

Le "zone urbane omogenee", secondo il disposto dell'art. 1, comma 2, del D.M. 5 marzo 1999, sono delimitate sulla base della divisione del territorio comunale in **microzone**, come definite dall'Ufficio del Territorio di Milano, **PER IL** Comune di Melegnano, in data 07/07/1999 prot. n. 22656/99 ai sensi del DPR 138/98, e sulla base degli accorpamenti stabiliti dal presente Accordo, tenuto conto dei valori di mercato, delle dotazioni infrastrutturali e dei tipi edilizi.

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

ZONA 1 – A : comprende i fogli di mappa 4-5-10-11-12. 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. Tale zona viene

delimitata dalla linea ferroviaria Milano-Bologna, dal fiume Lambro, nonché dalle vie S. Francesco, XXIII Marzo, Cavour, Frassi, Medici, VIII Giugno e comprende anche la Via Dezza.

Pertanto fanno parte di questa zona 1-A, le vie incluse nell'are delimitata dalle vie:

- Via S. Francesco lato sinistro numeri dispari, per il tratto sino all'incrocio con la Via Pertini;
- Via XXIII Marzo lato sinistro numeri dispari;
- Via Cavour lato destro numeri pari;
- Via Giacomo Frassi lato destro numeri pari;
- Via G. Medici lato sinistro numeri dispari;
- Via VIII Giugno per il tratto compreso tra Via Frassi e Via Zuavi;
- Viene inclusa anche tutta Via Dezza con gli edifici su di essa prospicienti;

Le altre vie interamente comprese in tale zona sono quelle riportate nell'**Allegato n° 1**:

ZONA 1- B: comprende i fogli di mappa 1-2-4-6-7-10-11-12-14-15. 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. Le vie incluse nella zona 1-B sono quelle al di fuori del perimetro indicato nel precedente punto, facenti parte del tessuto urbano ed indicate nell'**Allegato 2**;

ZONA 2: – Area Industriale: comprende i fogli di mappa 3 - 8.

La zona 2 viene delimitata dalla linea ferroviaria Milano-Bologna e comprendente le vie:

- Viale della Repubblica dall'incrocio con la S.P. 40 Binasco, all'intersezione con la Via Origoni sul lato sinistro numeri dispari e sino all'intersezione con la Via per Carpiano per il lato destro numeri pari;
- Via per Carpiano lato destro numeri pari per il tratto compreso tra Viale della Repubblica e l'autostrada del Sole Milano-Bologna;

Le vie interamente comprese in tale zona sono:

- Via Allende, Via Cervi, Via Morandi, Via Santi come riportate nell'**Allegato n° 3**;

ZONA 3: – Area Agricola: comprende i fogli di mappa 8 – 9 - 13 – 16;

Le vie facenti parte di questa zona sono quelle non comprese nelle precedenti, indicate nell'**Allegato n° 3**, ed ubicate al di fuori delle due precedenti zone;

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 lire./mq. annuo.

Ciascuna fascia di oscillazione, con il valore minimo e il valore massimo di riferimento per zona urbana omogenea, è suddivisa in tre sub-fasce, i cui valori minimi e massimi del canone sono compresi nei limiti di fascia. Le sub-fasce di oscillazione, per ciascuna zona urbana omogenea, sono delimitate con riferimento alla sotto specificata lista degli elementi oggettivi relativi all'immobile:

Elementi di tipo A

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 impianti tecnologici essenziali e funzionanti: adduzione acqua potabile; impianto predisposto per l'installazione di uno scaldabagno che eroghi acqua calda in bagno; impianto elettrico; impianto gas

Elementi di tipo B

B₁ cucina abitabile con almeno una finestra

B₂ ascensore per unità abitative situate al 2° piano o piano superiore

B₃ stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare normale in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici, infissi, pavimenti, pareti e soffitti

B₄ impianti tecnologici, di esalazione e scarico conformi alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti alla data di stipula del contratto

B₅ riscaldamento centralizzato o autonomo

Elementi di tipo C

C₁ doppio bagno di cui almeno uno completo di tutti gli elementi (tazza; lavabo; vasca da bagno o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di areazione meccanica

C₂ autorimessa o posto auto coperto (esclusivo o in comune)

C₃ giardino condominiale

C₄ stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare buono in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici propri dell'abitazione, infissi, pavimenti, pareti e soffitti

C₅ stato di manutenzione e conservazione dello stabile normale in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici comuni, facciate, coperture, scale e spazi comuni interni

C₆ porte blindate e doppi vetri

C₇ prossimità dell'abitazione all'insieme dei servizi: stazione ferroviaria, fermata autobus, esercizi commerciali e servizi sociali

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

sub-fascia 1 - Gli immobili sono collocati in questa sub-fascia: a) se manca uno solo degli elementi di tipo A o comunque se di tipologia catastale A/5; b) se, pur dotati di riscaldamento, esso è realizzato con stufe nei singoli locali, comunque alimentate, fatta eccezione per gli immobili che hanno almeno quattro elementi del tipo B; c) se hanno meno di tre elementi di tipo B, pur avendo tutti gli elementi di tipo A.

sub-fascia 2 - Gli immobili sono collocati in questa sub-fascia: a) se hanno tutti gli elementi di tipo A e almeno tre elementi di tipo B; b) se hanno tutti gli elementi minimi di tipo A e B, richiesti per la sub-fascia 2, e meno di tre elementi di tipo C.

sub-fascia 3 - Gli immobili sono collocati in questa sub-fascia se hanno tutti gli elementi di tipo A, almeno tre elementi di tipo B e tre elementi di tipo C ed in ogni caso non possono essere collocati in questa sub-fascia gli immobili se di tipologia catastale A/3 (di classe 1, 2, 3), A/4 e A/6.

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

Elementi di tipo D

D₁ presenza di elementi accessori: balconi o terrazzo

D₂ presenza di elementi funzionali: cantina o soffitta

D₃ appartamenti con vetustà inferiore a 30 anni, tranne che si tratti di immobili di pregio edilizio, ancorché non vincolati ai sensi di legge

D₄ assenza di fonti specifiche di inquinamento ambientale ed acustico

D₅ affaccio esterno di pregio

D₆ giardino privato o spazio aperto esclusivo

D₇ posto auto scoperto

D₈ appartamenti fatti oggetto, negli ultimi 10 anni, d'intervento edilizio manutentivo per il quale è richiesta la dichiarazione in Comune di inizio attività (D.I.A.)

D₉ terrazza di superficie superiore a 20 mq.

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

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

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

Zona 1-A: valore minimo annuale del canone di locazione £./mq. 60.000 (sessantamila lire)

valore massimo annuale del canone di locazione £./mq. 100.000 (centomila lire)

sub-fasce	valore minimo	valore massimo
Sub-fascia 1	60.000 (€. 30,99)	73.000 (€. 37,70)
Sub-fascia 2	74.000 (€. 38,22)	88.000 (€. 45,45)
Sub-fascia 3	89.000 (€. 45,96)	100.000 (€. 51,65)

Zona 1-B: valore minimo annuale del canone di locazione £./mq. 50.000 (cinquantamilalire)
valore massimo annuale del canone di locazione £./mq. 90.000 (novantamilalire)

sub-fasce	Valore minimo	Valore massimo
Sub-fascia 1	50.000 (€. 25,82)	63.000 (€. 32,54)
Sub-fascia 2	64.000 (€. 33,05)	78.000 (€. 40,28)
Sub-fascia 3	79.000 (€. 40,80)	90.000 (€. 46,48)

Zona 2 industriale valore minimo annuale del canone di locazione £./mq. 45.000 (quarantacinquemila)
valore massimo annuale del canone di locazione £./mq. 75.000 (settantacinquemila)

sub-fasce	valore minimo	valore massimo
Sub-fascia 1	45.000 (€. 23,24)	55.000 (€. 28,41)
Sub-fascia 2	56.000 (€. 28,92)	65.000 (€. 33,57)
Sub-fascia 3	66.000 (€. 34,09)	75.000 (€. 38,73)

Zona 3 agricola: valore minimo annuale del canone di locazione £./mq. 35.000 (trentacinquemila)
valore massimo annuale del canone di locazione £./mq. 65.000 (sessantacinquemila)

sub-fasce	valore minimo	valore massimo
Sub-fascia 1	35.000 (€. 18,08)	45.000 (€. 23,24)
Sub-fascia 2	46.000 (€. 23,76)	55.000 (€. 28,41)
Sub-fascia 3	56.000 (€. 28,92)	65.000 (€. 33,57)

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. 5 marzo 1999.

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 15% se la superficie dell'alloggio è pari od inferiore a mq. 55;

del 10% negli altri casi.

Superficie alloggio — La superficie cui applicare il canone di locazione unitario come sopra definito è quella prevista dal DPR 138/98. Qualora la superficie dell'abitazione — intesa come somma delle superfici dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili - sia inferiore a 55 mq., si potrà applicare a detta superficie una maggiorazione del 10%, fino al limite di 55 mq.

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

4.2. CONTRATTO TIPO per LE LOCAZIONI AI SENSI DELL'ART. 2, C. 3, LEGGE 9/12/1998 n. 431

Per le locazioni da stipulare in applicazione dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998 n.431 le parti private potranno valersi esclusivamente del "Contratto tipo locale" convenuto nel presente Accordo (allegato n. 8), in conformità al modello di contratto di cui all'allegato A, del D.M. 5 marzo 1999. Allo scopo di prevenire l'insorgenza di contenziosi, od eventualmente favorirne il superamento, circa la corretta interpretazione e applicazione del presente Accordo, le Organizzazioni di categoria, firmatarie dell'Accordo stesso, s'impegnano a promuovere presso i propri associati e a sviluppare, se richiesto dalle parti contraenti, la fase di contrattazione preventiva per la stipula dei contratti di locazione. Ognuna delle parti potrà attivare una procedura di accertamento contrattuale della conformità del canone all'Accordo locale, valendosi delle rispettive Associazioni, anche nel corso della locazione. Per consentire detta procedura di accertamento è specificamente prevista nel contratto tipo locale, di cui all'allegato n. 8 del presente Accordo, la seguente clausola:

"Ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo locale, anche a riguardo del canone di locazione, una Commissione di Conciliazione Stragiudiziale formata, quanto a due componenti — scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo, sulla base delle designazioni rispettivamente del locatore e del conduttore, - e, quanto a un terzo, che svolgerà eventualmente funzioni di presidente, sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati ove gli stessi, di comune Comune di Melegnano (MI) - Criteri generali per la definizione dei canoni di locazione – Legge 431/98

Accordo, ritengano di nominarlo. In caso di variazioni in più o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire una Commissione di Conciliazione Stragiudiziale, composta nei modi sopra indicati, la quale determinerà nel termine perentorio di novanta giorni il nuovo canone, a valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga biennale, o fino a nuova variazione."

5. CONTRATTI DI LOCAZIONE AI SENSI DELL'ART. 5, Comma 1, LEGGE 9/12/1998 n. 431:

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

5.1 Modalità per la determinazione del canone di locazione, secondo i criteri dell'art. 2 del D.M. 5 marzo 1999

Il canone di locazione nei contratti stipulati ai sensi dell'art. 5, comma 1, legge 9 dicembre 1998 n. 431 è determinato dalle parti private applicando 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.

5.2 CONTRATTO TIPO per LE LOCAZIONI AI SENSI DELL'ART. 5, C. 1, LEGGE 9/12/1998 n. 431

Per le locazioni da stipulare in applicazione dell'art. 5, comma 1, della legge 9 dicembre n.431 le parti private potranno valersi esclusivamente del "*Contratto tipo locale*" convenuto nel presente Accordo (allegato n. 9), in conformità al modello di contratto di cui all'allegato B, del D.M. 5 marzo 1999. Per la durata del contratto di locazione vale quanto previsto all'art. 2, comma 1 del D.M. 5 marzo 1999. Ai fini della qualificazione dell'esigenza del locatore e/o del conduttore che giustifica la transitorietà del contratto, come previsto dalla clausola n. 1 e dalla clausola n. 3 del contratto tipo locale (allegato 9) sono individuate le condizioni seguenti:

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

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

e / o:

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

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

6. CONTRATTI DI LOCAZIONE AI SENSI DELL'ART. 5, C. 2, LEGGE 9/12/1998 n. 431:

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

6.1 Modalità per la determinazione del canone di locazione, secondo i criteri dell'art. 3 del D.M. 5/3/ 1999

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

6.2 CONTRATTO TIPO per le LOCAZIONI AI SENSI DELL'ART. 5, C. 2, LEGGE 9/12/1998 n. 431

Per le locazioni da stipulare in applicazione dell'art. 5, comma 2, della legge 9 dicembre n.431 le parti private potranno valersi esclusivamente del "*contratto tipo locale*" convenuto nel presente Accordo (allegato n. 10), in conformità al modello di contratto di cui all'allegato C, del D.M. 5 marzo 1999. Per la durata del contratto di locazione vale quanto previsto all'art. 3, comma 2 del D.M. 5 marzo 1999. Tale fattispecie contrattuale è utilizzabile esclusivamente qualora l'inquilino sia iscritto ad un corso di laurea in Comune diverso da quello di residenza e comunque fuori provincia.

Nel "*contratto tipo locale*" (allegato 10) dovranno essere previste, le seguenti clausole:

"In caso di recesso da parte di uno o più conduttori firmatari, in presenza di almeno uno degli iniziali conduttori, è ammesso il subentro di altra persona nel rapporto di locazione. Il subentro dovrà essere comunicato per iscritto dal/i conduttore/i iniziali e dal conduttore subentrante, al locatore, che dovrà darne approvazione scritta."

"Indipendentemente dai gravi motivi, è concesso al conduttore/i di recedere dal contratto, dandone preavviso al locatore di due mesi, quando si verifichi prima della scadenza contrattuale l'interruzione degli studi." "In caso di

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

7. ACCORDI INTEGRATIVI E PER COMPARTI IMMOBILIARI — Per la stipula dei contratti di locazione degli immobili situati nel territorio del Comune di **Melegnano** di proprietà delle imprese di assicurazione, degli enti privatizzati e di soggetti — persone fisiche o giuridiche — detentori di grandi patrimoni immobiliari, nonché degli enti previdenziali pubblici, secondo il disposto dell'art. 1, commi 5 e 6, del D.M. 5 marzo 1999, fra le stesse proprietà, assistite - a loro richiesta — dall'associazione di rappresentanza prescelta fra quelle firmatarie dell'Accordo locale, e le organizzazioni sindacali dei conduttori, rappresentative dell'inquilinato, in ogni caso firmatarie dell'Accordo locale, devono essere definiti "*accordi integrativi e di comparto*". Gli accordi integrativi e di comparto stabiliranno i canoni di locazione nei limiti previsti dal presente Accordo locale.

8. COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE — Su iniziativa delle parti contraenti, tramite le rispettive Organizzazioni di categoria, si procederà alla costituzione di un'apposita commissione di conciliazione. La commissione di conciliazione opererà con le modalità di seguito indicate.

a) La domanda di conciliazione

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

b) La segreteria

Presso le Associazioni interessate è istituita una segreteria per il coordinamento dello svolgimento del procedimento. La segreteria si occupa della comunicazione alle parti, e alle Associazioni designate per la nomina dei conciliatori, della convocazione della Commissione di Conciliazione. La segreteria provvede a rimettere copia dei verbali di conciliazione alle parti interessate al procedimento.

c) Procedura di conciliazione

A seguito dell'istanza di conciliazione presentata dalla parte, la segreteria notifica all'altra l'inizio della procedura. Quest'ultima deve far conoscere entro 20 giorni dal ricevimento della comunicazione la propria disponibilità ad accettare il tentativo di conciliazione e l'Associazione di cui intende valersi per l'assistenza nel tentativo di conciliazione. La prima riunione della Commissione di Conciliazione è convocata dalla segreteria entro i 20 giorni successivi. La Commissione si riunisce il giorno stabilito alla presenza delle parti, esamina il contenzioso, del caso aggiornando la seduta per l'esame di eventuali perizie o per le conclusioni. Se il tentativo di conciliazione riesce, viene redatto un verbale di conciliazione sottoscritto dalle parti. Del verbale è fornita copia alle parti a cura della segreteria della Commissione. Gli eventuali oneri fiscali per la registrazione, ove prevista dalla legge, del verbale di conciliazione sono a carico di ciascuna delle parti in eguale misura.

9. VERIFICA DELL'APPLICAZIONE DELL'ACCORDO — Le parti firmatarie del presente Accordo si riuniranno fra 12 mesi per verificare congiuntamente l'applicazione e l'impatto dell'Accordo; nel caso il Comune di Melegnano venisse inserito nell'elenco dei Comuni ad alta tensione abitativa, in base alle procedure avviate ed indicate nell'ultimo comma della premessa, l'amministrazione Comunale di Melegnano dovrà comunicare tale inserimento nell'elenco e convocare le Associazioni della proprietà edilizia e le Associazioni sindacali dei conduttori firmatarie dell'Accordo. Le Associazioni dovranno procedere ad una revisione del presente Accordo entro il termine massimo di tre mesi.

10. ALLEGATI — Sono parte integrante del presente Accordo i seguenti allegati:

Allegato 1 — Elenco Vie Zona 1 – A;

Allegato 2 — Elenco Vie Zona 1 – B;

Allegato 3 — Elenco Vie Zona 2 e Zona 3;

Allegato 4 — Planimetria del territorio di **Melegnano** -- scala 1:15.000 -- Suddivisione dell'Ufficio del Territorio di Milano in zone urbane omogenee;

Allegato 5 — Planimetria del territorio di **Melegnano** – scala 1:10.000 – Suddivisione del territorio in fogli di mappa catastali;

- Allegato 6 — Planimetria della città di **Melegnano** -- scala 1:5.000 -- Suddivisione del territorio in zone urbane omogenee;
- Allegato 7 — Planimetria generale del centro urbano della città di **Melegnano**, con specifica della **Zona 1-A**, **Zona 1-B** e **Zona 2**;
- Allegato 8 — Contratto tipo locale, ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998 n. 431;
- Allegato 9 — Contratto tipo locale, ai sensi dell'art. 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998 n. 431;
- Allegato 10 — Contratto tipo locale, ai sensi dell'art. 5, comma 2, della legge 9 dicembre 1998 n. 431.

per le Associazioni della proprietà edilizia	per le Associazioni sindacali dei conduttori
ASSOEDILIZIA	SUNIA
_____ Dr. Vitantonio Palmisano	_____ Sig. Mario Fedele
UPPI	SICET
_____ Geom. Sassi	_____ Sig. Pierluigi Rancati
Con la presenza dell' A.N.A.C.I.	_____ Domenico de Luca
_____ Rag. Carlo Fanzini	

p. il **Comune di Melegnano**

l' Assessore Dott. Enrico Ceriani

Melegnano, 05/11/1999