

**Verbale di integrazione
dell'accordo Territoriale per la
città di Milano**

Verbale di integrazione dell'accordo Territoriale per la Città di Milano, stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 9 dicembre 1998 n. 431/98 e del D.M. 16 gennaio 2017, depositato presso il Comune di Milano e presso Regione Lombardia il 12 giugno 2023.

Il giorno 26 luglio 2023, i firmatari dell'Accordo Territoriale in oggetto, così come di seguito specificati,

Associazioni sindacali territoriali dei conduttori:

Assocasa con sede in Milano, Via Jacopo Dal Verme 5, rappresentata da Fabio Ronghi

Feder.casa Lombardia con sede in Milano, Via Veglia, 55, rappresentata da Annamaria Auletta

e

Associazioni di categoria della proprietà edilizia

Confabitare con sede in Milano, Via Carducci, 17 rappresentata da Daniele Giusto,

Unioncasa con sede in Milano, Via Boltraffio, 16/B rappresentata da Flavio Sanvito.

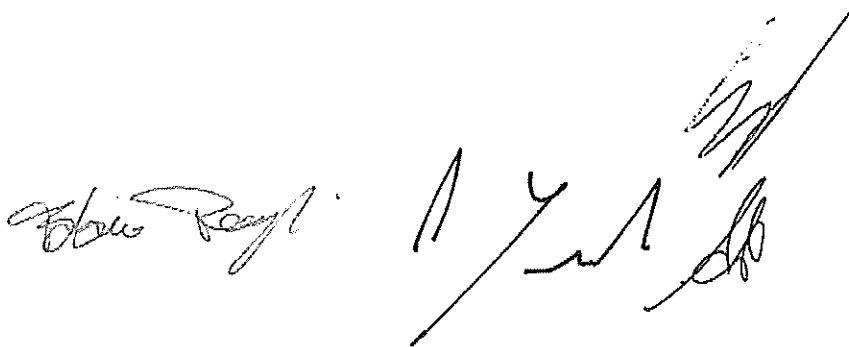
Vista la necessità di procedere ad alcune integrazioni emerse in occasione del monitoraggio della prima fase di concreta applicazione dell'accordo in oggetto, ed al fine di meglio specificare e più puntualmente delineare alcuni aspetti relativi agli elementi di valutazione delle unità immobiliari, a provvedere ad alcune correzioni delle zone di appartenenza e ad una più puntuale valorizzazione in funzione della loro dimensione,

UNANIMEMENTE CONCORDANO

- 1) Di provvedere all'integrazione del punto 4.1.a Individuazione delle "zone urbane omogenee".

Il passaggio dal vecchio accordo con 12 zone, ad una semplificazione a 4 zone inserito nel nuovo, ha determinato un adeguamento finalizzato ad una migliore armonizzazione del territorio che quindi viene modificato come segue:

Zona 1, comprende le seguenti zone: Brera, Duomo, Garibaldi, Repubblica, Porta Venezia, Guastalla, Magenta, San Vittore, Navigli, Pagano, Parco Sempione, Ticinese, Tortona, Vigentina e Washington.

The image shows several handwritten signatures in black ink. On the left, there is a signature that appears to be 'Fabio Ronghi'. To its right, there are several other signatures, some of which are more stylized and less legible, but they appear to be the names of the representatives mentioned in the text above.

Zona 2, comprende le seguenti zone: Bande Nere, Buenos Aires, Centrale, Città Studi, De Angeli, Monte Rosa, ex OM, Morivione, Farini, Ghisolfa, Loreto, Maciachini, Maggiolina, Porta Romana, QT8, San Cristoforo, Sarpi, Scalo Romana, Sellinunte, Tibaldi, Umbria, Molise, XXII Marzo, Portello, Isola, Tre Torri.

Zona 3, comprende le seguenti zone: Adriano, Cantalupa, Figino, Forze Armate, Giambellino, Lambrate, Lodi, Corvetto, Lorenteggio, Mecenate, Padova, Parco Bosco in Città, Forlanini, Ortica, Parco dei Navigli, Quarto Cagnino, Quinto Romano, Rogoredo, Ronchetto sul Naviglio, Trenno, Dergano, Orto Mercato, Corsica, Bovisa, San Siro, Stadera, Barona, Ripamonti.

Zona 4, comprende le seguenti zone: Affori, Bicocca, Bovisasca, Bruzzano, Cascina Triulza (EXPO), Chiaravalle, Comasina, Gallaratese, Gratosoglio, Ticinello, Greco, Maggiore, Musocco, Muggiano, Niguarda, Ca' Granda, Parco Agricolo Sud, Parco Nord, Parco delle Abbazie, Quarto Oggiaro, Quintosole, Ronchetto delle Rane, Sacco, Stephenson, Viale Monza, Villa Pizzone, Parco Bosco In Città, Baggio, Triulzo Superiore, Parco Monluè, Ponte Lambro, Parco Lambro, Cimiano.

- 2) In relazione al punto 4.1.c) "Definizione dei valori di riferimento minimo e massimo del canone di locazione", di disporre i seguenti correttivi sulla base della metratura delle unità immobiliari, restando invariati i valori minimi e massimi delle zone e delle sub-fasce di riferimento:

Fino a 40 mq applicazione canone relativo a zona e sub-fascia di riferimento a valore pieno;

Da 40 mq e fino a 70 mq riduzione del 20% dei valori di riferimento di ogni zona e sub-fascia;

Oltre 70 mq riduzione 30% dei valori di riferimento di ogni zona e sub-fascia.

Si ribadisce con maggiore specificità, il non superamento dei valori massimi della sub-fascia 3 delle singole zone.

- 3) Di provvedere all'integrazione del punto 4.1.d, Determinazione del valore effettivo del canone alla voce Elementi. Gli stessi vengono integrati oltre ai 24) esistenti con i seguenti ulteriori come da tabella allegata dove viene espressa la relativa valorizzazione:

25) Box ad uso esclusivo con ricarica elettrica (in alternativa a quello eventuale privo di ricarica); 3 punti

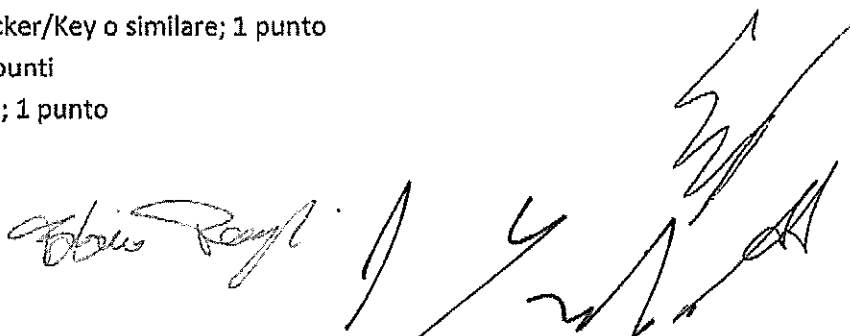
26) Posto auto ad uso esclusivo con ricarica elettrica; 3 punti

27) Presenza dei seguenti accessori condominiali: palestra, piscina, tennis, sala giochi, club house; 1 punto se presente almeno un elemento;

28) Installazione Amazon locker/Key o similare; 1 punto

29) Attico e/o superattico; 2 punti

30) Vista di particolare pregio; 1 punto



In considerazione dell'aumentato numero di elementi le condizioni di appartenenza alle sub-fasce, fermi restando i minimi e massimi vengono così modificate:

Sub-fascia 1: Gli immobili sono collocati in questa sub-fascia fino a 19 punti

Sub-fascia 2: Gli immobili sono collocati in questa sub-fascia da 20 a 26 punti

Sub-fascia 3: Gli immobili sono collocati in questa sub-fascia con almeno 27 punti.

- 4) Di procedere alla correzione di refusi nel testo sottoscritto;
- 5) Di dare mandato alla Direzione Centrale Casa e Demanio del Comune di Milano di provvedere alla pubblicazione sull'Albo Pretorio del Comune di Milano del testo dell'Accordo risultante dalle modifiche concordate ed a trasmettere l'accordo comprensivo della presente integrazione a Milano Abitare per la relativa pubblicazione e comunicazione agli utenti.

Le parti inoltre, in relazione al rapido e mutevole evolversi del contesto socio-economico, che coinvolge inevitabilmente il comparto abitativo, prendono atto dell'esigenza di considerare la possibilità di porre in essere modifiche ed integrazioni ed allo scopo assumono l'impegno di incontri periodici e la possibilità di una revisione prima della scadenza ultima prevista dalla normativa in materia.

Milano, 26 luglio 2023

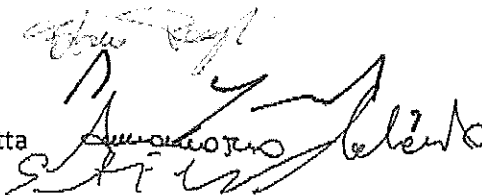
Le OO.SS Firmatarie

Assocasa Fabio Ronghi

Confabitare Daniele giusto

Feder.Casa Annamaria Auletta

Unioncasa Flavio Sanvito



Accordo locale per la città di Milano
Attestazione di rispondenza di contratto a canone concordato

Immobile sito in Milano (MI), via/viale/piazza _____ n. _____, piano _____.

Estremi catastali:

Foglio: _____; Particella/Mappale: _____; Sub: _____.

Tipologia di contratto: Abitativo ordinario - Transitorio - Studenti universitari

Durata del contratto: dal _____ al _____.

L'immobile oggetto di locazione presenta le seguenti caratteristiche, ai fini di quanto previsto all'art. 1, co. 4, D.M. 16/01/2017:

ELEMENTO	CARATTERISTICA	SI	NO	PUNTI
1	Cucina abitabile con almeno 1 finestra			2
2	Presenza di ascensore dal secondo piano			3
3	Impianto di citofono/vidocitofono			1
4	Impianto di antifurto/allarme/vidocamere			1
5	Giardino privato o condominiale, spazio ad uso esclusivo o aree verdi			2
6	Presenza di balconi, terrazzi o affini			1
7	Alloggio dotato di impianto solare/termico, fotovoltaico o cappotto termico			2
8	Presenza di cantina o soffitta			2
9	Riscaldamento autonomo			2
10	Riscaldamento centralizzato			1
11	Impianto di climatizzazione e/o raffreddamento			2
12	Alloggio o Stabile ultimato o completamente ristrutturato negli ultimi 10 anni			2
13	Bagno con almeno una finestra dotato di almeno tre elementi			1
14	Doppi servizi igienici			2
15	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			2
16	Alloggio o Stabile situato nel raggio di 500 m. da una stazione di metropolitana			1
17	Antenna centralizzata/individuale			1
18	Box ad uso esclusivo			2
19	Posto auto scoperto o coperto (ad uso esclusivo o in comune)			2
20	Domotica (automazione di apparecchiature, impianti e sistemi anche parziale)			2
21	Porta blindata o barra anti intrusione			1
22	Stato di manutenzione e conservazione dello stabile normale in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici comuni, facciate, coperture, scale e spazi comuni interni			1
23	Doppi/tripli vetri o serramenti su almeno il 50% delle finestre			2

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

24	Immobile di particolare pregio storico, architettonico, artistico o tecnologico			3
25	Box ad uso esclusivo con ricarica elettrica (in alternativa al punto 18)			3
26	Posto auto ad uso esclusivo con ricarica elettrica (in alternativa al punto 19)			3
27	Presenza di almeno una delle seguenti utilità condominiali: palestra, piscina, tennis, sala giochi, club house (se presente almeno 1 elemento)			1
28	Installazione Amazon locker/Key o similare			1
29	Attico e/o superattico			2
30	Vista di particolare pregio			1

Punteggio Totale: _____.

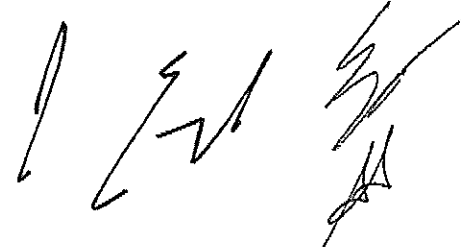
Dovranno essere collocati nella sub-fascia 1 gli immobili che non superano i 19 punti

Dovranno essere collocati nella sub-fascia 2 gli immobili da 20 a 26 punti

Dovranno essere collocati nella sub-fascia 3 gli immobili con almeno 27 punti

TIPOLOGIA SUPERFICIE	MQ. DA VISURA	COEFFICIENTE	MQ. RICALCOLATI
Superficie totale o porzione di appartamento locata		1	
Superficie spazi comuni (solo per locazione parziale)			
Box/garage		0,50	
Posto auto all'aperto (esclusivo)		0,25	
Balconi/terrazzi		0,30	
Cantina o affine		0,25	
Superficie scoperta in godimento esclusivo		0,10	
Totale		_____	

Abilio Regal



Unità abitative fino a 40 mq: applicazione canone di riferimento a valore pieno.
Unità abitative da 40mq fino a 70mq riduzione del 20% dei valori di riferimento.
Unità abitative oltre 70 mq riduzione 30% dei valori di riferimento di ogni zona e sub fascia.
In ogni caso non si potrà superare il valore massimo della sub fascia 3 della zona di riferimento.

Alloggio ammobiliato (Sì/NO): _____ (maggiorazione del canone fino al 15%);

Classe Energetica: _____;

Classe energetica G: riduzione nei valori massimi del 2%

Classe energetica A: aumento nei valori massimi fino al 10%

Cantina/soffitta Sì No (-2%)

Canone mensile convenuto: _____;

Maggiore durata contrattuale:

- Per durata di 4+2 del 3%
- Per durata di 5+2 del 5%
- Per durata di 6+2 del 8%
- Per durata di 7+2 o superiore del 10%

Alloggio situato al piano seminterrato: -10%;

Il/la Sig./Sig.ra _____ locatore e il/la Sig./Sig.ra _____ conduttore, dichiarano che i dati sopra comunicati sono stati dagli stessi rilevati e verificati. Pertanto, riconoscendo che l'Attestazione sarà rilasciata, secondo quanto previsto dal D. M. 16/1/2017, sulla base di quanto dichiarato dagli stessi, sollevano espressamente l'Organizzazione _____ e l'Organizzazione _____ da qualsiasi responsabilità derivante da errori, omissioni o asserzioni non veritiere relative ai dati dichiarati nel presente atto.

Il/La locatore/locatrice

Il/La conduttore/conduttrice

Tutto ciò premesso

L'Organizzazione _____, e l'Organizzazione _____, firmatarie dell'Accordo territoriale per il Comune di Milano, sulla base degli elementi oggettivi sopra dichiarati, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali, attestano che i contenuti economici, rientrano nei valori previsti dall'Accordo territoriale vigente per il Comune di Milano, depositato in data _____.

L'Organizzazione

L'Organizzazione

