

ACCORDO INTEGRATIVO PER LA LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

DI IMMOBILI UBICATI IN MILANO E IN CINISELLO BALSAMO (MI), DI
PROPRIETA' DELLA FONDAZIONE IRCCS "OSPEDALE MAGGIORE POLICLINICO,
MANGIAGALLI E REGINA ELENA"

ANNO 2009

(ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e successive modificazioni ed integrazioni, dei decreti ministeriali 30 dicembre 2002 e 14 luglio 2004 del Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'Economia e delle finanze, e degli Accordi locali vigenti per le Città di Milano e di Cinisello Balsamo)

Ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge n. 431/1998 e successive modificazioni ed integrazioni, dei decreti ministeriali 30 dicembre 2002 e 14 luglio 2004, e degli Accordi locali vigenti per le Città di Milano e di Cinisello Balsamo, innovando l'accordo integrativo concluso nell'anno 2008, fra la Fondazione IRCCS "Ospedale Maggiore Policlinico, Mangiagalli e Regina Elena" e le Associazioni Sindacali dei conduttori, firmatarie del citato Accordo locale, S.U.N.I.A., S.I.C.eT, **Unione Inquilini** e CO.N.I.A., viene concluso l'accordo che segue.

1) AMBITO DI APPLICAZIONE.

Le clausole e i contenuti tutti del presente Accordo integrativo si applicano:
a) ai rinnovi dei contratti da stipularsi con decorrenza fra l'1/1/2009 e il 31/12/2009, ai quali già si applicava il regime del cd. canale concordato, relativamente alle unità immobiliari di proprietà della Fondazione IRCCS "Ospedale Maggiore Policlinico, Mangiagalli e Regina Elena", site in Milano e in Cinisello Balsamo (Mi), negli stabili di cui all'allegato A) – Tabella dei Valori, fatta eccezione per gli alloggi con tipologia catastale A/1;

b) ai nuovi contratti di locazione da stipularsi con decorrenza fra l'1/1/2009 e il 31/12/2009 nei confronti dei nuclei familiari sfrattati indicati dal Comune di Milano, per gli alloggi che la Fondazione IRCCS deve per legge riservare a questo scopo.

Per i rinnovi dei contratti concernenti le unità immobiliari ubicate nello stabile di via delle Ande 1 a Milano, qualora il valore del canone attuale risulti superiore al massimo della 3^a sub-fascia prevista dall'Accordo locale per la Città di Milano, lo stesso canone sarà aumentato del 30%. In tal caso la Fondazione IRCCS procederà al rinnovo di siffatti contratti di locazione, a suo tempo stipulati in forza di clausola corrispondente a quella di cui ora trattasi, contenuta in Accordi integrativi previgenti, ai sensi del comma 1 dell'articolo 2 della legge n. 431/98, applicando tutte le clausole del presente Accordo, fatta eccezione per la durata.

I contratti per la locazione degli alloggi di via delle Ande 1 a Milano, riservati per legge ai nuclei familiari sfrattati, saranno stipulati al valore massimo previsto dall'Accordo locale per la Città di Milano con riferimento alla zona di competenza.

E' data la possibilità a tutti i conduttori, titolari di contratto di locazione a suo tempo stipulato secondo il regime del cd. canale concordato, in stato di morosità o con contenziosi contrattuali in atto, di regolarizzare la propria posizione per poter accedere al rinnovo del contratto alle condizioni del presente Accordo integrativo.

2) DURATA DELL'ACCORDO.

Il presente accordo esaurisce la sua validità e la sua efficacia con il rinnovo dei contratti da stipularsi con decorrenza fra l'1/1/2009 e il 31/12/2009.

3) CRITERI DI DETERMINAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE.

Per la determinazione dei canoni di locazione si applicano i valori al metro quadrato indicati per ciascun singolo stabile nell'allegato A) – Tabella dei Valori.

La superficie degli alloggi sulla quale applicare il valore al metro quadrato è quella catastale, determinata ai sensi e per gli effetti delle disposizioni contenute nel decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138, e successive modificazioni ed integrazioni.

4) AGGIORNAMENTO DEL CANONE.

Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente nella misura massima consentita dalla legge, con riguardo ai contratti perfezionati secondo il regime del cd. canale concordato, 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 a quello di decorrenza dell'aggiornamento.

5) GRADUAZIONE AUMENTI DEL CANONE.

Con esclusione dei contratti i cui canoni siano determinati secondo la cd. clausola sociale o la cd. clausola di salvaguardia, di cui infra rispettivamente agli articoli 10. e 11. del presente Accordo integrativo, l'eventuale aumento del canone si applicherà, nella misura del 60%, alla data del rinnovo, mentre il restante 40% all'inizio del secondo anno di contratto, fatto salvo l'aggiornamento ISTAT nel frattempo maturato.

6) DURATA E DECORRENZA DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE.

I contratti di locazione oggetto del presente Accordo integrativo saranno rinnovati ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge n. 431/98 e avranno la durata di anni 4 (quattro), con ulteriore proroga di diritto di anni 2 (due) alla prima scadenza, in assenza di nuovo accordo sulle condizioni di rinnovo. I contratti saranno rinnovati con decorrenza dal primo giorno successivo all'effettiva scadenza.

7) DEPOSITO CAUZIONALE.

La Fondazione IRCCS accetta di ricevere un deposito cauzionale infruttifero pari a 2 (due) mensilità del canone a regime, a fronte della rinuncia agli interessi, da parte dell'inquilino, allorché la legge (articolo 11 della legge n. 392/78) consente di ottenere fino a tre mensilità. In caso di rinnovo del contratto, il deposito cauzionale già in possesso della Fondazione IRCCS, relativo al rapporto di locazione preesistente, sarà restituito al conduttore ovvero, in caso di aumento, integrato della differenza.

8) MANUTENZIONI INTERNE DEGLI ALLOGGI.

Le manutenzioni interne agli alloggi sono ripartite in base alla normativa vigente (piccole riparazioni o manutenzioni ordinarie a carico dell'inquilino, manutenzione straordinaria a carico del

proprietario).

Tuttavia le Parti concordano che il conduttore possa scegliere di assumere la manutenzione straordinaria all'interno dell'alloggio, con particolare riferimento all'adeguamento degli impianti alle normative di sicurezza vigenti nel tempo, sollevando così la Proprietà da ogni responsabilità al riguardo.

Fanno eccezione gli interventi relativi ai consolidamenti statici, agli impianti tecnologici comuni e quelli relativi alle parti esterne e comuni.

Per l'effettuazione degli interventi, il conduttore dovrà procedere dopo aver acquisito l'assenso dell'Ente e quindi l'autorizzazione del Comune o degli altri enti preposti, ove necessaria. Per l'assunzione di tale impegno, la Proprietà si obbliga a ridurre il canone annuo a regime nella misura percentuale del 10%, da applicare da subito ove sia data contezza alla Proprietà, già in sede di stipulazione del contratto di locazione, della sussistenza delle certificazioni di legge ovvero – senza conguagli – a far data dalla prima fattura utile successiva alla produzione della certificazione comprovante gli avvenuti idonei interventi di adeguamento impiantistico alle normative di sicurezza.

In caso di non assunzione a proprio carico della manutenzione straordinaria, i conduttori possono concordare con la Fondazione IRCCS la realizzazione di interventi di competenza della Proprietà, previa approvazione dei progetti e dei relativi piani finanziari, con possibilità di compensare la spesa autorizzata nei primi 4 anni di contratto per quote costanti in ragione d'anno o sua frazione.

9) RIPARTIZIONE ONERI ACCESSORI.

Ferma restando l'osservanza della normativa vigente, le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini prendono atto che, per la ripartizione degli oneri accessori, la Fondazione IRCCS applica la Tabella dell'Accordo sottoscritto a livello nazionale dalla Confedilizia con i Sindacati inquilini, registrata all'Ufficio Atti privati di Roma in data 26 febbraio 1999, e ciò in deroga, in forza dell'articolo 1, comma 5, del decreto ministeriale 30 dicembre 2002, a quanto disposto dall'articolo 4 del medesimo decreto ministeriale, anche allo scopo di garantire uniformità di trattamento in relazione ai contratti in essere.

10) CLAUSOLA SOCIALE.

Su richiesta scritta degli interessati, e previa rassegna della documentazione a comprova richiesta dall'Ente, il canone di locazione annuo da applicarsi ai conduttori aventi reddito familiare lordo complessivo da lavoro dipendente o assimilato (co.co.co., co.co.pro, ecc.) o pensione pari o inferiore a €. 18.000,00 annui, aumentato di €. 4.000,00 per ogni ulteriore componente del nucleo familiare oltre il primo, verrà ridotto del 20% (venti per cento). Il reddito da prendere in considerazione è quello dell'ultima dichiarazione fiscale (per l'anno 2008, ad esempio: Modello CUD 2009, Parte B Dati Fiscali, p.to 1; Modello Unico PF 2009, rigo RN1; Modello 730/2009 – 3, rigo 6).

La riduzione del canone opererà sempre che i componenti del nucleo familiare non risultino proprietari di altro alloggio idoneo sul territorio regionale.

In ogni caso, detta riduzione sarà applicata fino al limite dell'importo dell'ultimo canone corrisposto; viceversa, l'aumento che si dovesse determinare in applicazione dei parametri di cui supra all'articolo 3. non potrà superare l'ultimo canone corrisposto di oltre il 20% (venti per cento). La Fondazione IRCCS si rende in ogni caso disponibile a valutare istanze di nuclei familiari con gravi e comprovate condizioni socio economiche anche sopravvenute alla stipula del contratto. In caso di nucleo familiare residente in alloggio sotto utilizzato, con riferimento ai criteri di

adeguatezza dell'abitazione già disciplinati dall'articolo 1, comma 2, punto a) della legge regionale n. 91/83, e successive modificazioni ed integrazioni, la Proprietà procederà – ove possibile – all'offerta di altro alloggio adeguato. In caso di ingiustificata rinuncia del conduttore al cambio, la clausola sociale non sarà applicata.

Qualora il canone di locazione, ancorché abbattuto, risulti eccessivamente oneroso in relazione alle capacità economiche del nucleo familiare, il conduttore potrà richiedere la collocazione in altro alloggio adeguato con canone inferiore determinato comunque ai sensi della allagata tabella A) – Tabella dei Valori e operato l'abbattimento del 20%.

In caso di dichiarazioni non veritiere o mendaci, o in ogni caso non comprovate dal conduttore qualora richiesto dall'Ente, lo stesso perderà i benefici connessi alla presente clausola sociale a partire dalla data di godimento degli stessi.

11) CLAUSOLA DI SALVAGUARDIA.

Su richiesta scritta degli interessati, e previa rassegna della documentazione a comprova richiesta dall'Ente, il canone di locazione da applicarsi ai conduttori aventi reddito familiare lordo complessivo da lavoro dipendente o assimilato (co.co.co., co.co.pro, ecc.) o pensione pari o inferiore a €. 38.000,00 annui, aumentato di €. 4.000,00 per ogni ulteriore componente del nucleo familiare oltre il primo, non potrà aumentare di oltre il 25% (venticinque per cento) rispetto all'ultimo canone corrisposto.

Il reddito da prendere in considerazione è quello dell'ultima dichiarazione fiscale (per l'anno 2008, ad esempio: Modello CUD 2009, Parte B Dati Fiscali, p.to 1; Modello Unico PF 2009, rigo RN1; Modello 730/2009 – 3, rigo 6).

La riduzione del canone opererà sempre che i componenti del nucleo familiare non risultino proprietari di altro alloggio idoneo sul territorio regionale. In ogni caso, il canone determinato in applicazione dei parametri di cui sopra all'articolo 3. non potrà essere inferiore all'importo dell'ultimo canone corrisposto. In caso di nucleo familiare residente in alloggio sotto utilizzato, con riferimento ai criteri di adeguatezza dell'abitazione già disciplinati dall'articolo 1, comma 2, punto a) della legge regionale n. 91/83, e successive modificazioni ed integrazioni, la Proprietà procederà – ove possibile – all'offerta di altro alloggio adeguato. In caso di ingiustificata rinuncia del conduttore al cambio, la clausola di salvaguardia non sarà applicata. In caso di dichiarazioni non veritiere o mendaci, o in ogni caso non comprovate dal conduttore qualora richiesto dall'Ente, lo stesso perderà i benefici connessi alla presente clausola di salvaguardia a partire dalla data di godimento degli stessi.

12) MODELLO CONTRATTUALE.

Per i rapporti di locazione da rinnovare in applicazione del presente Accordo Integrativo, la Fondazione IRCCS si avvarrà esclusivamente del tipo di contratto approvato con decreto ministeriale 30 dicembre 2002 (allegato B – tipo di contratto per le proprietà dei soggetti giuridici detentori di grandi proprietà immobiliari), e qui espressamente richiamato come parte integrante, con le integrazioni allo stesso riportate che si intendono condivise ed approvate, come da allegati B1), B2) e B3) – Contratto di locazione.

13) PRELAZIONE IN CASO DI ALIENAZIONE DELL'ALLOGGIO.

In caso di alienazione di singoli appartamenti sarà riservato al conduttore, che ha assunto a proprio carico la manutenzione straordinaria di cui supra all'articolo 8., il diritto di prelazione, fermo restando che la Fondazione IRCCS potrà esperire liberamente le procedure di vendita secondo l'ordinamento vigente nel tempo.

14) ALLEGATI.L'allegato A) – Tabella dei valori e gli allegati B1), B2) e B3) – Contratti di locazione costituiscono parte integrante e inscindibile del presente Accordo Integrativo.

15) DICHIARAZIONE DI INTENTI.

In caso di approvazione dell'Accordo locale sostitutivo per la Città di Milano, le Parti si impegnano a convocarsi per discutere i termini economici e normativi di una eventuale nuova convenzione.

Letto, confermato e sottoscritto.

Milano li, 10 dicembre 2009

FONDAZIONE IRCCS “OSPEDALE MAGGIORE POLICLINICO, MANGIAGALLI E REGINA ELENA” (Dr. Giuseppe Di Benedetto)

S.U.N.I.A. (Marisa Freschi)

S.I.C.e.T. (Marco Bistolfi)

UNIONE INQUILINI (Bruno Cattoli)

CO.N.I.A. (Egidio Rondelli)