



# ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI MONZA

- Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente accordo e di ogni sua successiva parte;
- L'Accordo territoriale stipulato nell'anno 2005 è integralmente sostituito dal presente Accordo, con validità per il territorio amministrativo del Comune di Monza;
- L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di Monza;
- Si individuano ed approvano le seguenti aree omogenee, fasce e sub-fasce di oscillazione dei canoni nonché i relativi valori minimi e massimi:

**1. AREE OMOGENEE, FASCE E SUB-FASCE DI OSCILLAZIONE DEI CANONI E CRITERI PER CONTRATTI AD USO DI CIVILE ABITAZIONE (Art. 2 comma 3 L. 431/98) IN MONZA**

| Zona | Locali  | Subfascia 3 |       | Subfascia 2 |      | Subfascia 1 |       |
|------|---------|-------------|-------|-------------|------|-------------|-------|
|      |         | Max         | Min   | Max         | Min  | Max         | Min   |
| 1    | 1       | 189,6       | 123,6 | 176,4       | 114  | 158,4       | 103,2 |
| 1    | 2       | 165,6       | 108   | 152,4       | 99,6 | 138         | 90    |
| 1    | 3       | 144         | 93,6  | 132         | 86,4 | 120         | 78    |
| 1    | 4       | 130,8       | 88,8  | 120         | 81,6 | 109,2       | 74,4  |
| 1    | 5       | 117,6       | 80,4  | 108         | 74,4 | 98,4        | 67,2  |
| 1    | Oltre 5 | 105,6       | 72    | 97,2        | 66   | 87,6        | 60    |
| 2    | 1       | 158,4       | 103,2 | 140,4       | 92,4 | 129,6       | 85,2  |
| 2    | 2       | 136,8       | 90    | 122,4       | 80,4 | 112,8       | 73,2  |
| 2    | 3       | 120         | 78    | 106,8       | 69,6 | 98,4        | 63,6  |
| 2    | 4       | 109,2       | 74,4  | 97,2        | 66   | 88,8        | 61,2  |
| 2    | 5       | 98,4        | 67,2  | 87,6        | 60   | 80,4        | 55,2  |
| 2    | Oltre 5 | 87,6        | 60    | 79,2        | 55,2 | 72          | 49,2  |
| 3    | 1       | 132         | 86,4  | 121,2       | 79,2 | 110,4       | 72    |
| 3    | 2       | 115,2       | 75,6  | 105,6       | 69,6 | 97,2        | 62,4  |
| 3    | 3       | 100,8       | 64,8  | 91,2        | 60   | 84          | 54    |
| 3    | 4       | 91,2        | 62,4  | 84          | 57,6 | 75,6        | 52,8  |
| 3    | 5       | 82,8        | 56,4  | 75,6        | 52,8 | 68,4        | 46,8  |
| 3    | Oltre 5 | 74,4        | 50,4  | 68,4        | 45,6 | 61,2        | 43,2  |
| 4    | 1       | 110         | 72,4  | 99,2        | 65,2 | 88,4        | 58    |
| 4    | 2       | 93,2        | 61,6  | 83,6        | 55,6 | 75,2        | 48,4  |
| 4    | 3       | 78,8        | 50,8  | 69,2        | 46   | 62          | 40    |
| 4    | 4       | 69,2        | 48,4  | 62          | 43,6 | 53,6        | 38,8  |
| 4    | 5       | 60,8        | 42,4  | 53,6        | 38,8 | 46,4        | 32,8  |
| 4    | Oltre 5 | 52,4        | 36,4  | 46,4        | 31,6 | 39,2        | 29,2  |

M. L. 


## 2. INDIVIDUAZIONE DELLE "ZONE URBANE OMOGENEE".

Le "zone urbane omogenee", secondo il disposto dell'art.1, comma 2, del D.M. 5 marzo 1999, così come successivamente modificato dal Decreto Interministeriale 30 dicembre 2002, sono delimitate sulla base della divisione del territorio comunale in microzone, come definite dall'Ufficio Patrimonio del Comune di Monza ai sensi del

D.P.R. 138/1998, 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 3), sono:

- Zona 1: Centro Storico, Boschetti, Villa Reale, Parco
- Zona 2: S. Biagio, S. Carlo, Grazie Vecchie, Cazzaniga, S. Giuseppe, Triante, Regina Pacis
- Zona 3: S. Fruttuoso, Taccona, Rondò dei Pini, Regina Pacis
- Zona 4: Libertà, Cederna, Buonarroti, S. Donato, S. Albino, S. Rocco

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.

Ciascuna fascia di oscillazione, individuata per ciascuna zona urbana omogenea, è suddivisa in 3 subfasce, con un valore minimo e massimo di riferimento; ognuna di tali sub fasce è caratterizzata dalla presenza di uno o più elementi oggettivi, come sotto specificato.

- Tipologia A/2-A/3-A/4-A/5-A/6-A/7 (desunta da certificazione catastale)
- Autorimessa singola (intendendosi ricovero per autovetture accessibile e fruibile, dotato di allacciamento alla rete elettrica e locato unitamente all'abitazione)
- Posto auto esclusivo anche scoperto, purché regolarmente accatastato
- Cortile con possibilità di parcheggio in area condominiale: il cortile deve essere quello pertinenziale allo stabile nel quale vi è l'appartamento locato, deve essere accessibile e il parcheggio cui si fa riferimento si intende per autoveicoli; ove per l'accesso siano necessarie autorizzazioni o pass, la loro consegna al fine dell'utilizzo è condizione per l'indicazione del parametro. Questa maggiorazione si applica anche nei casi in cui sia prevista la facoltà di parcheggio esclusivo, ma a rotazione fra gli aventi diritto
- Accesso all'immobile fino al 2° piano o, se superiori, con ascensore
- Presenza di riscaldamento autonomo o di un sistema di contabilizzazione delle calorie in caso di impianto di riscaldamento centralizzato (il parametro può essere riconosciuto in caso di riscaldamento autonomo soltanto qualora il riscaldamento sia sull'intera porzione abitativa, ed a norma, con la dichiarazione in contratto della sussistenza di certificazione o rispondenza ed a condizione della consegna del libretto di manutenzione. In caso di nuovo impianto i relativi documenti saranno consegnati dopo il collaudo).
- Porta blindata o sistema di allarme o cancello e doppi vetri [per il riconoscimento del parametro devono coesistere sistemi di sicurezza alla porta (blindatura, allarme o cancello) e i doppi vetri su almeno l'80% degli infissi dell'alloggio]
- Condizionamento (il parametro viene riconosciuto in presenza di un impianto indicato in contratto, del quale fruiscono almeno il 50% dei vani utili, e non può essere riconosciuto in presenza unicamente di elettrodomestici portatili)
- Area verde condominiale: accessibile da parte del conduttore. L'elemento sarà riconosciuto con la specifica indicazione delle parti all'interno del contratto
- Area verde esclusiva
- Doppio servizio: con la previsione che il primo bagno deve essere completo ed il secondo debba essere dotato almeno di WC e lavabo
- Interventi di risparmio energetico volti alla riduzione del fabbisogno energetico ed al miglioramento termico dell'edificio ex. L 296/2006, da documentare all'atto della stipula del contratto

M. L. P. U. S.

AR

3  
C. A. C.

F. C.  
P. A.  
S. M. S.  
S. G.  
S. P.  
C. A. C.



l'aggiornamento automatico annuale del canone di locazione concordato tra le parti in misura non superiore al 75% delle variazioni ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatesi nell'anno precedente.

4.3) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), l. 431/98, e per gli alloggi arredati, le fasce di oscillazione precedentemente definite subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento fino a un massimo del 20% se completamente arredati (mentre per quelli parzialmente arredati la maggiorazione dovrà essere inferiore al massimo e proporzionale all'arredo effettivamente presente e comunque dovrà essere in ogni caso presente una cucina, o angolo cottura, totalmente attrezzata di elettrodomestici e mobili e pensili). Tale aumento sarà cumulabile con quelli delle fattispecie di cui al punto precedente.

4.4) Ove le parti contraenti pattuiscono espressamente una durata contrattuale maggiore di quella ordinaria triennale le fasce di oscillazione dei canoni di cui alle aree dove è ubicato l'immobile potranno subire nei valori minimo e massimo un aumento :

- **Del due per cento** se la durata contrattuale sarà di quattro anni
- **Del quattro per cento** se la durata contrattuale sarà di cinque anni
- **Del sei per cento** se la durata contrattuale sarà di sei anni

Gli aumenti dovranno essere corrisposti per tutta la durata contrattuale

4.5) Il deposito cauzionale, entro il limite di due mensilità come previsto dalla L. 431/98, è produttivo di interessi legali riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione, salvo che la durata contrattuale, ferma la proroga del contratto per due anni, sia di almeno 4 anni o superiore.

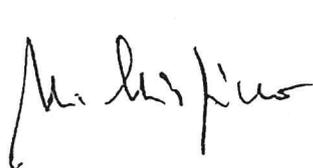
4.6) Le parti contraenti potranno optare, all'interno della stessa zona cui l'immobile appartiene per ubicazione, per la sub-fascia con valori inferiori, ricordando che anche il valore minimo della sub-fascia 1 non può essere ulteriormente ribassato.

4.7) Le parti contrattuali possono essere assistite in sede di stipula dalle rispettive organizzazioni sindacali della proprietà e dei conduttori. In mancanza dell'assistenza le stesse parti contrattuali possono chiedere alle organizzazioni sindacali firmatarie del presente accordo di accertare la rispondenza all'accordo territoriale del contenuto economico e normativo del contratto che hanno già stipulato.

L'attestazione prevista dall'art. 1 comma 8, dall'art.2 comma 8, e dall'art.3 comma 5 del DM 16 gennaio 2017 verrà rilasciata congiuntamente da una Organizzazione della proprietà edilizia e una Organizzazione dei conduttori firmatarie del presente accordo, tramite l'elaborazione e consegna di una modulistica, atta a documentare la sussistenza di tutti gli elementi utili ad accertare il rispetto sostanziale del presente accordo anche con riguardo alle agevolazioni fiscali.

4.8) Ripartizione oneri accessori Locatore e conduttore faranno riferimento all'art. 4 del Decreto Ministeriale 16 gennaio 2017 e alla tabella di ripartizione ad esso allegata e denominata Allegato D.

4.9) Per i soli Comuni e gli Enti pubblici di qualsiasi natura, o partecipati dal settore pubblico (o una fondazione alla quale partecipa in posizione di preminenza un Ente pubblico) che agiscono in veste di locatori per il patrimonio abitativo di loro proprietà, o conferito loro in gestione, hanno la facoltà di ridurre di un ulteriore 30% i valori delle fasce di oscillazione così come risultano dal presente accordo, ad eccezione del valore minimo della sub fascia I (limite minimo invalicabile).



5. **FATTISPECIE, AREE OMOGENEE E FASCE DI OSCILLAZIONE DEI CANONI PER CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI AD USO ABITATIVO (Art. 5 comma 1 L. 431/98) IN MONZA**

La legge 431/98 ed il D.M. 16 gennaio 2017 prevedono per i contratti di natura transitoria una **durata massima di 18 mesi**.

Tale tipologia contrattuale è intesa **unicamente a soddisfazione di particolari esigenze dei locatori, o dei conduttori**; queste fattispecie risultano individuate, da parte delle Organizzazioni di categoria, proprio in sede di accordo territoriale e vengono di seguito precisate.

Nel contratto per gli usi transitori **le parti dovranno indicare chiaramente l'esigenza transitoria**, del locatore e/o del conduttore, partendo dalla data certa che provi la necessità della transitorietà.

In caso di inadempimento di quanto stabilito nei commi 1, 2, 4 e 5 dell'art. 2 del del Decreto Ministeriale 16 gennaio 2017 (per esemplificare si citano difformità rispetto a durata, esigenze di transitorietà, canoni, oneri accessori) è espressamente prevista la riconduzione alla durata prevista dall'art. 2, comma 1, legge 431/98 (anni 4 più altri anni 4 di rinnovo automatico a meno delle motivazioni di cui all'art. 3 legge 431/98).

**I contratti di locazione** ad uso abitativo transitorio stipulati in base ai criteri qui stabiliti ed a quelli dettati dalla legge 431/98 e dal D.M. Decreto Ministeriale 16 gennaio 2017, devono essere redatti esclusivamente in conformità al tipo di contratto allegato al predetto decreto ministeriale.

Le organizzazioni firmatarie del presente accordo per il territorio comunale di Monza individuano le seguenti fattispecie di esigenze di transitorietà, riferite anche ad una sola delle parti contraenti:

**Fattispecie di esigenze dei locatori**

- 1 Quando il locatore intenda destinare l'unità immobiliare ad uso abitativo, artigianale o professionale proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il 2° grado diretto;
- 2 Quando il locatore persona giuridica o società intenda destinare l'immobile a propria sede principale o decentrata;
- 3 Quando è in corso divisione di beni per separazione tra coniugi, o in caso di successione ereditaria e l'unità immobiliare ne è direttamente interessata, oppure sia in atto procedura di fallimento oppure sia in atto procedura di esecuzione immobiliare;
- 4 Quando il locatore abbia presentato domanda e sia in attesa di concessioni-autorizzazioni edilizie per gli interventi riguardanti la propria abitazione
- 5 Qualsiasi altra esigenza abitativa specifica del locatore collegata ad un evento certo e data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

**Fattispecie di esigenze dei conduttori**

- 1 Trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- 2 Quando il conduttore è assegnatario di alloggio di edilizia pubblica, oppure ha acquistato in cooperativa, o presso privati un alloggio, oppure in caso di ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
- 3 Necessità di vicinanza temporanea a parenti bisognosi di cure e/o di assistenza
- 4 Quando è in corso divisione di beni per separazione tra coniugi
- 5 Quando si è in possesso di un contratto di lavoro a tempo determinato
- 6 Qualsiasi altra esigenza abitativa specifica del conduttore collegata ad un evento certo e data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

M. Bispo

Alc

6  
G. P. P.

M

Ad.

Luca

A.S.

Qual

Alc

G. P. P.

Per la stipula dei contratti di cui al presente paragrafo è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo ad una delle parti contraenti.

I canoni di locazione per uso abitativo transitorio devono essere determinati in base alle aree omogenee, fasce e sub-fasce di oscillazione dei canoni di locazione e alle variazioni e aggiornamenti delle stesse così come previsti, (tenute presenti le note tranne quelle relative alla durata) per legge.

Contratti di locazione e attestazione rispondenza: Le parti contrattuali possono essere assistite in sede di stipula dalle rispettive organizzazioni sindacali della proprietà e dei conduttori. In mancanza dell'assistenza le stesse parti contrattuali possono chiedere alle organizzazioni sindacali firmatarie del presente accordo di accertare la rispondenza all'accordo territoriale del contenuto economico e normativo del contratto che hanno già stipulato.

L'attestazione prevista dall'art. 1 comma 8, dall'art.2 comma 8, e dall'art.3 comma 5 del DM 16 gennaio 2017 verrà rilasciata congiuntamente da una Organizzazione della proprietà edilizia e una Organizzazione dei conduttori firmatarie del presente accordo, tramite l'elaborazione e consegna di una modulistica, atta a documentare la sussistenza di tutti gli elementi utili ad accertare il rispetto sostanziale del presente accordo anche con riguardo alle agevolazioni fiscali.

Fatto salvo quanto previsto all'Art. 2, commi 1 e 4 del D.M.16.01.2017, nei casi in cui il contratto sia motivato sulla base di fattispecie non previste dall' accordo o difficilmente documentabili sarà necessaria l'assistenza delle rispettive organizzazioni delle proprietà o dei conduttori firmatarie degli accordi di riferimento, che ne danno atto nel contratto ai sensi di quanto previsto dall'art.2 comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017 e dall'art 2 lettera B) del contratto abitativo di natura transitoria (allegato B del D.M. 16 gennaio 2017)

6. AREE OMOGENEE E FASCE DI OSCILLAZIONE DEI CANONI IN MONZA PER SODDISFARE ESIGENZE ABITATIVE DI STUDENTI DI CORSI UNIVERSITARI FUORI SEDE (Art. 5 commi 2 e 3 l. 431/98)

Il D.M. 16 gennaio 2017 (in attuazione di quanto previsto dalla legge 431/98) prevede, nei Comuni sede di università (e in quelli limitrofi), o di corsi universitari distaccati e di specializzazione e comunque di istruzione superiore, qualora il conduttore sia iscritto ad un corso di laurea, di formazione post laurea, di perfezionamento o di specializzazione in un comune diverso da quello di residenza, la possibilità di stipulare contratti abitativi per studenti universitari fuori sede una durata minima di 6 mesi ed una durata massima di 3 anni, rinnovabili alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore da comunicarsi almeno un mese e non oltre tre mesi prima.

Pertanto gli studenti universitari devono avere residenza in Comune diverso da quello di studio.

Tale condizione deve essere specificata nel contratto.

Il contratto può essere sottoscritto dal singolo studente o da gruppi di studenti universitari fuori sede, o dalle aziende per il diritto allo studio.

Contratti di locazione e attestazione rispondenza: Le parti contrattuali possono essere assistite in sede di stipula dalle rispettive organizzazioni sindacali della proprietà e dei conduttori. In mancanza dell'assistenza le stesse parti contrattuali possono chiedere alle organizzazioni sindacali firmatarie del presente accordo o comunque a quelle facenti parte delle organizzazioni sindacali maggiormente rappresentative a livello nazionale di accertare la rispondenza all'accordo territoriale del contenuto economico e normativo del contratto che hanno già stipulato.



L'attestazione prevista dall'art. 1 comma 8, dall'art.2 comma 8, e dall'art.3 comma 5 del DM 16 gennaio 2017 verrà rilasciata congiuntamente da una Organizzazione della proprietà edilizia e una Organizzazione dei conduttori firmatarie del presente accordo, tramite l'elaborazione e consegna di una modulistica, atta a documentare la sussistenza di tutti gli elementi utili ad accertare il rispetto sostanziale del presente accordo anche con riguardo alle agevolazioni fiscali.

I canoni di locazione dei contratti per esigenze abitative di studenti di corsi universitari fuori sede devono essere determinati in base alle aree omogenee, fasce e sub-fasce di oscillazione dei canoni e alle variazioni e aggiornamenti delle stesse così come previsti, prospetto, criteri (tenute presenti le note tranne quelle relative alla durata) formulati per i contratti ad uso di civile abitazione ex art. 2 c. 3 L. 431/98 di cui al punto A) cui si fa espresso richiamo.

Aggiornamento del canone: Il canone sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione Istat.

Vengono pertanto richiamati tutti i punti, tabelle ed indicazioni precedentemente esposti, ad eccezione di quelli riguardanti la durata dei contratti di locazione ed il modello cui attenersi per redigere il contratto, e richiamando espressamente anche l'aggiornamento del canone di locazione.

## 7. CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO INTEGRATIVO

I canoni massimi dell'alloggio sociale, in applicazione dell'articolo 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'articolo 1, comma 7, secondo periodo, del DM 16 gennaio 2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente Accordo. Fermo restando che tale riduzione si applica solo agli alloggi sociali di proprietà pubblica.

Nella definizione di detti canoni si applicano le modalità di calcolo delle superfici da considerare previste al titolo A) del presente Accordo. Per gli oneri accessori si applica quanto previsto dall'articolo 4 del DM 16 gennaio 2017.

## 8. COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE

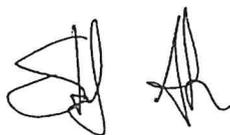
Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 DM 16 gennaio 2017 e dagli articoli 14 del tipo di contratto Allegato A al DM 16/01/17, del tipo di contratto Allegato B) al DM 16 gennaio 2017 e del tipo di contratto Allegato C) al DM 16 gennaio 2017, si applica quanto stabilito dal Regolamento Allegato E del DM 16 gennaio 2017. Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizza il modello allegato 2 (Modello di richiesta) al presente Accordo.

Il presente accordo, depositato con le modalità previste dall'articolo 7, comma 2, del DM 16 gennaio 2017, ha durata di anni tre a decorrere dal suo deposito.

Prima della scadenza, ciascuna delle organizzazioni firmatarie può chiedere al Comune di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di rinnovo.

Trascorsi invano 30 giorni dalla richiesta, la richiedente può procedere di propria iniziativa alla convocazione.

In presenza di specifiche e rilevanti esigenze di verifica dei contenuti dell'Accordo, da motivare nella richiesta, ogni organizzazione firmataria dell'Accordo, ovvero successivamente aderente, può richiedere al Comune la convocazione delle parti firmatarie anche per introdurre modifiche e integrazioni.



Nel caso di mancata convocazione da parte del Comune, e trascorsi 30 giorni dalla richiesta, l'Organizzazione istante può procedere di propria iniziativa alla convocazione.

In caso di richiesta di adesione da parte di nuovo aderente la domanda andrà presentata al comune di Monza che convocherà il tavolo degli aderenti al patto per la verifica dei requisiti di adesione.

Il presente Accordo resta in vigore sino alla sottoscrizione del nuovo Accordo.

Le Organizzazioni firmatarie del presente documento, si impegnano a non sottoscrivere, durante la vigenza del presente, accordi territoriali diversi dal presente.

Le Organizzazioni firmatarie provvederanno al deposito, presso il comune di Monza, del presente accordo territoriale redatto in 1 originale con i rispettivi allegati, costituenti parte integrante; esso consta di N. 9 Pagine (esclusi gli allegati).

Fanno parte integrante dell'accordo gli allegati:

- All. 1: Modello Attestazione
- All. 2: Modelli di contratto
- All. 3: Cartografia Aree del Comune di Monza
- All. 4: Dichiarazione a verbale del SICET Monza Brianza Lecco
- All. 5 : Modulo commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale

Per le Associazioni della proprietà immobiliare

 **ASPPi**  
Presidente  
Diana reg. Qualizza

Per A.S.P.P.I.

Commissione ai punti merenti la firma per attestazione  
*Stefano*

Per CONFABITARE

Confabitare Monza e Brianza  
Associazione proprietari immobiliari

Per CONFAPPI

*Michele*  
**CONFAPPI**  
DELEGAZIONE MONZA

Per CONFEDILIZIA (A.P.E. MONZA)

*Stefano*  
**ASSOCIAZIONE PROPRIETÀ EDILIZIA**  
Via M. Bianchi, 18/A MONZA

Per UNIONCASA

Per U.P.P.I.

*Perotti*  
**U. P. P. I.**  
UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI  
Via L. Panedda 13 - 20129 Milan.  
Cod. Fisc. 9014523-015

Per i Sindacati Inquilini

Per C.O.N.I.A.

*R. M. G.*

Per S.I.C.E.T.

*deliauff*

Per S.U.N.I.A.

SUNIA  
Via Premuda, 17  
20052 MONZA  
039 27311

Per U.N.I.A.T.

*Roberto Gatta*