

PROTOCOLLO D'INTESA

Tra

l'IMMOBILIARE SAN CARLO TRIESTE S.p.A., con sede in Milano, Piazza della Repubblica, 5 e Amministrazione stabili in Milano, via B. d'Alviano,.11 rappresentata dall'Amministratore Delegato **Laura Adelia Pesaro**

e

l'ASSOEDILIZIA, aderente alla Confedilizia, con sede in Milano, via Meravigli, 3 rappresentata da **Cesare Rosselli** per mandato del Presidente Achille Linneo Colombo Clerici

e

il **SICET** (Sindacato Inquilini Casa e Territorio) con sede in Milano, via Casati, 5 rappresentato dal Segretario Territoriale **Mattia Gatti** e dalla Responsabile della Zona Giambellino **Veronica Pujia**

e

il **COMITATO INQUILINI** degli immobili di proprietà della Immobiliare San Carlo Trieste rappresentato da **Raffaele Casalini, Pietro Strada, Paola Ratti, Giuseppe Runza, Ugo Giussani**

PREMESSO

- che in data 8 febbraio 2018 tra l'Immobiliare San Carlo Trieste, l'Assoedilizia di Milano, il SICET di Milano e altre Organizzazioni Sindacali territoriali dei Conduttori è stato sottoscritto l'Accordo Integrativo di cui al DM 31.12.2002 e all'Accordo per la Città di Milano con l'indicazione del valore massimo di canone da applicarsi ai contratti di locazione ad uso abitativo da stipularsi, ai sensi dell'art. 2 comma 3 della Legge 431/98, alle unità immobiliari di proprietà dell'Immobiliare San Carlo Trieste site nei seguenti stabili:

Largo Cavalieri d'Italia di Malta numeri civici 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18 e 20.

Via Barzilai numeri civici 1, 2, 5, 6, 9, 10, 11, 13, 14, 15 e 19.

Via B. d'Alviano numeri civici 1, 5, 7, 9, 11, 13, 17, 19 e 21.

Via Lorenteggio numeri civici 70, 72, 80, 82 e 84.

Via Scrosati numeri civici 8 e 9.

Via Panizzi numero civico 2.

Handwritten signatures of the parties involved in the agreement, including Laura Adelia Pesaro, Cesare Rosselli, Mattia Gatti, Veronica Pujia, Raffaele Casalini, Pietro Strada, Paola Ratti, Giuseppe Runza, and Ugo Giussani.

che è intenzione della Immobiliare San Carlo Trieste proporre, ai conduttori individuati nel presente protocollo d'intesa aventi un rapporto di locazione scaduto o in corso, la stipula di un nuovo contratto di locazione ai sensi dell'art. 2 comma 3 della Legge 431/98

che i conduttori hanno conferito un mandato di rappresentanza collettiva al SICET di Milano e al Comitato Inquilini per addivenire ad un'intesa che regoli le procedure e le condizioni per la stipula dei nuovi contratti di locazione ai sensi delle normative vigenti.

Tutto ciò premesso

SI CONVIENE QUANTO SEGUE

1. Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante del presente protocollo d'intesa.

Impegno reciproco

2.1 - L'Immobiliare San Carlo Trieste si impegna a proporre agli inquilini residenti negli stabili indicati in premessa, fatto salvo quanto di seguito previsto, il rinnovo dei contratti con le modalità, i tempi e le condizioni economiche e normative stabilite dal presente Protocollo d'Intesa.

2.2 - Gli inquilini che aderiscono al rinnovo del contratto si impegnano, anche attraverso i loro organismi di rappresentanza, a produrre tutta la documentazione necessaria e rispettare le procedure ed i tempi indicati dal presente protocollo d'Intesa.

Ambito di applicazione

3.1 - Le condizioni e le procedure convenute nel presente Protocollo si applicano a tutti gli inquilini, residenti negli stabili indicati in premessa, con contratto di locazione scaduto o in corso indipendentemente dal momento della scadenza o della stipula.

3.2 - Le condizioni e le procedure convenute nel presente Protocollo non si applicano:

- agli alloggi locati ad uso foresteria
- agli alloggi locati nei sottotetti recuperati

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including names like 'Shod Blue', 'Gruce Pucee', 'L.P.', 'D. B. Rotta', and 'W'.

agli alloggi locati a soggetti con facoltà di sublocazione
agli alloggi attualmente liberi o che si renderanno liberi in periodi successivi
al contratto relativo all'unità immobiliare identificata catastalmente Foglio 467
Map. 30 Sub 717, ubicata in Largo Cavalieri di Malta 8, in quanto
completamente arredata con costi totalmente sostenuti dalla Immobiliare San
Carlo Trieste

4. Definizione delle fasce contrattuali ai fini dell'applicazione del canone

4.1 – Ai fini della determinazione del canone di locazione da applicarsi al nuovo contratto sono stabilite n°4 fasce contrattuali individuate con i seguenti criteri:

fascia 1 inquilini con contratto precedentemente rinnovato ai sensi del punto 6) “Rinnovo dei contratti a condizioni agevolate per i nuclei familiari a basso reddito” del Protocollo d’Intesa del 10 ottobre 2003 ovvero con contratto, anche se non rinnovato, a cui sia stata riconosciuta la condizione di disagio economico e non sia stato applicato l’aumento del canone di locazione come previsto dal Protocollo d’Intesa del 15 marzo 2010

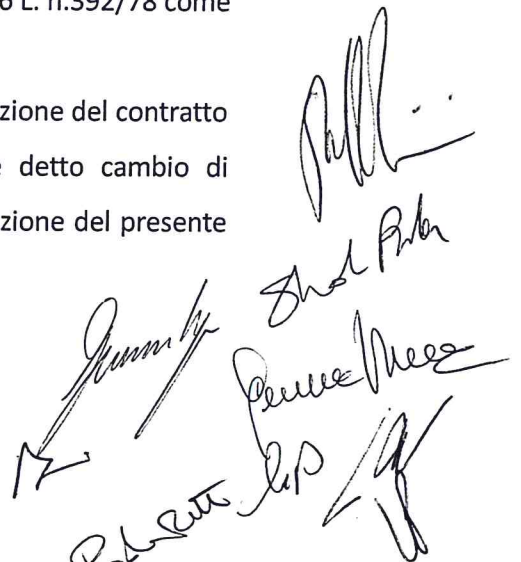
fascia 2 inquilini con contratto rinnovato ai sensi dell’art.2 “Ambito di applicazione” del Protocollo d’Intesa del 15 marzo 2010

fascia 3 inquilini che non rientrano nelle prime due fasce, ma che hanno sottoscritto dall’anno 1992 in poi almeno due contratti di locazione con l’Immobiliare San Carlo Trieste al di fuori degli Accordi sindacali precedenti

fascia 4 inquilini che non rientrano nelle prime tre fasce e che abbiano sottoscritto un contratto di locazione con l’Immobiliare San Carlo Trieste al di fuori degli Accordi sindacali precedenti.

4.2 - In caso di cambio intestazione del contratto, ai fini della attribuzione della fascia contrattuale, si considera la data del contratto originario ove fossero applicabili le ipotesi previste dalla legge e in particolare dall’art. 6 L. n.392/78 come vigente.

Si applica il medesimo criterio nel caso in cui il cambio di intestazione del contratto sia avvenuto con soggetto convivente o familiare e purché detto cambio di intestazione sia avvenuto non oltre 8 anni prima della sottoscrizione del presente



Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including names like 'Pall...', 'Shed B...', 'Pence Mezz', and 'P. B...', along with various initials and a checkmark.

Protocollo. Il criterio suddetto non si applica ai contratti con cambio intestazione stipulati nell'ambito della definizione di situazioni di sfratti per morosità.

4.3 - In caso di richiesta di cambio alloggio, sia formulata contestualmente all'adesione al presente protocollo sia formulata successivamente all'adesione medesima, ai fini della attribuzione della fascia contrattuale, si considera la condizione contrattuale di provenienza ed il relativo valore al mq,, ove il nuovo alloggio sia accettato nelle condizioni in cui si trova, comunque in buono stato e senza necessità di interventi manutentivi e con impianti a norma fatto salvo quanto previsto dal successivo punto 4.4

4.4 - In caso di richiesta di cambio alloggio, sia formulata contestualmente all'adesione al presente protocollo, sia formulata successivamente all'adesione medesima, qualora il nuovo immobile offerto sia stato oggetto di integrale ristrutturazione, il nuovo canone di locazione non potrà essere superiore al valore massimo previsto per la fascia 4 di cui al successivo punto 5.1.

4.5 – Al fine di ridurre possibili disparità generate da diverse e/o errate condizioni di partenza, le situazioni individuali collocate ai margini delle diverse fasce, sia verso l'alto sia verso il basso, saranno oggetto di particolare verifica ed eventualmente ricollocate nella fascia corretta.

5. Canone di locazione

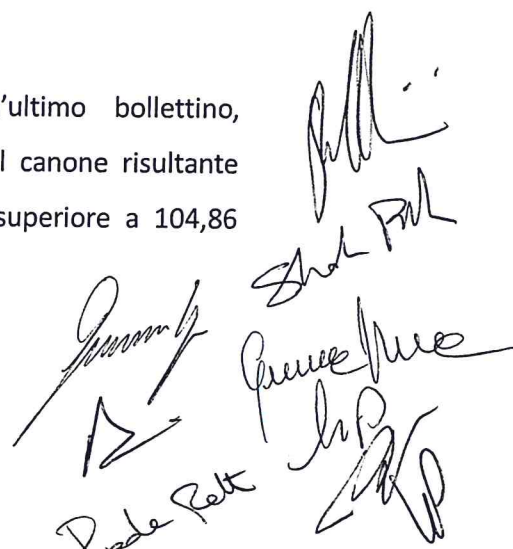
5.1 – Per gli inquilini con dichiarazione ISEE familiare in corso di validità - rientrante nei limiti reddituali e patrimoniali di cui alle normative vigenti in materia di mantenimento dell'alloggio in locazione, nonché della Delibera della GM n°1.306 del 28 luglio 2017 - che aderiscono alle procedure di cui al successivo punto 9) del presente Protocollo d'Intesa, il nuovo canone di locazione è così determinato:

fascia 1 Canone invariato rispetto all'attuale

fascia 2 Canone massimo 80 euro/mq anno

fascia 3 Canone massimo 86 euro/mq anno

fascia 4 Riduzione del 10% sul canone indicato nell'ultimo bollettino, comprensivo dell'eventuale aggiornamento ISTAT applicato. Il canone risultante dopo l'abbattimento del 10% non potrà comunque essere superiore a 104,86 euro/mq anno.



Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including names like 'D. de Felt', 'Francesco', and 'L.P.'.

5.2 - In caso di mancata adesione da parte dell'inquilino alle procedure di cui al successivo punto 9) ovvero di superamento dei limiti reddituali o patrimoniali previsti dalle normative vigenti ovvero di impossibilità per altro motivo di accedere ai benefici previsti da Milano Abitare, l'Immobiliare San Carlo Trieste potrà in ogni caso proporre la stipula di un nuovo contratto di locazione alle seguenti condizioni:

fascia 1 maggiorazione del 10% sul canone attualmente corrisposto e comunque non inferiore a 300 euro/anno

fasce altre mantenimento del canone attuale purché non superiore al limite massimo previsto dall'Accordo integrativo per gli immobili di proprietà della Immobiliare San Carlo Trieste siti nel Comune di Milano.

6. Superficie per il calcolo del canone

6.1 - La superficie dell'alloggio e degli accessori sulla quale applicare il valore al mq/anno di cui al precedente punto 5.1 è quella calcolata ai sensi della Legge 392/78

6.2 - La superficie dell'alloggio e degli accessori sulla quale applicare il valore al mq/anno di cui al precedente punto 5.2 è quella calcolata ai sensi del DPR 138/98, fatto salvo quanto previsto all'Accordo Integrativo alle condizioni di migliore favore.

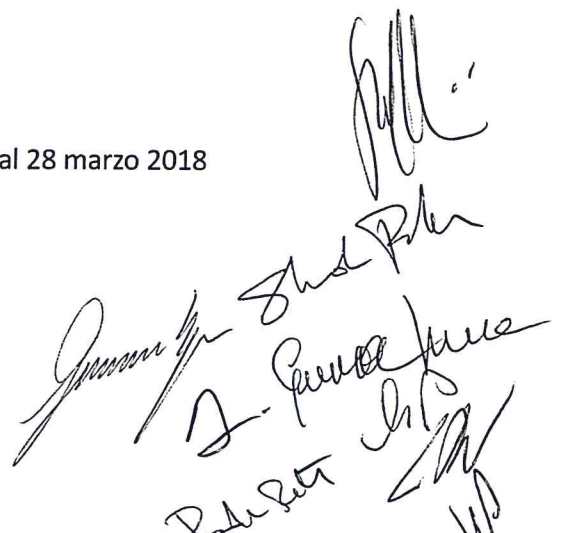
7. Durata e decorrenza dei contratti

7.1 - Per le locazioni rinnovate alle condizioni di cui al precedente punto 5.1 la durata minima dei contratti è stabilita in anni 4+2.

7.2 - Per le locazioni rinnovate alle condizioni di cui al precedente punto 5.2 la durata minima dei contratti è stabilita in anni 3+2. Per queste locazioni, è facoltà della Immobiliare San Carlo Trieste proporre un contratto di durata superiore con un canone maggiorato come previsto dall'Accordo Integrativo e dall'Accordo Locale per la Città di Milano.

7.3 - I contratti avranno la seguente decorrenza

- dal 29 marzo 2018 per i contratti scaduti o in scadenza fino al 28 marzo 2018



Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page, including a large signature at the top right and several smaller ones below it.

- dal momento della stipula per i contratti in corso con scadenza successiva al 31 marzo.

8. Gestione e restituzione del deposito cauzionale

8.1 – Qualora il nuovo contratto di locazione stipulato con le procedure di cui al punto 5.1 del presente Protocollo possa fruire della garanzia sugli adempimenti contrattuali prevista dalla normativa vigente a carico dell’Agenzia Sociale per la locazione del Comune di Milano, il deposito cauzionale precedentemente versato sarà restituito all’inquilino dalla Immobiliare San Carlo Trieste, maggiorato degli eventuali interessi legali maturati e non ancora corrisposti.

Per tali contratti la richiesta della prima rata di canone e spese e la restituzione del deposito cauzionale avverrà contestualmente e non prima che vi sia stata la consegna della garanzia dell’Agenzia Sociale.

8.2 - Nel caso in cui al contratto rinnovato non siano applicabili le garanzie di cui al precedente punto 8.1, il deposito cauzionale anteriormente versato verrà computato in compensazione sul nuovo deposito cauzionale con eventuale conguaglio.

9. Condizioni per ottenere i benefici in sede di stipula del contratto

9.1 - Per accedere ai benefici previsti dal presente Protocollo i conduttori che hanno un contratto in corso devono rinunciare alla naturale scadenza e aderire alla stipula di un contratto alle nuove condizioni nei tempi e con le procedure stabilite dal presente Protocollo. L’adesione è volontaria e dovrà essere esercitata entro 30 giorni dal ricevimento della proposta di rinnovo del contratto comunicata con lettera della società all. 1 e 2 del Protocollo

9.2 - Fermo restando quanto previsto dal precedente punto 9.1 per accedere ai benefici specifici relativi ai punti 5.1 e 8.1 del presente Protocollo, il conduttore deve:

- a. dimostrare di possedere un ISEE, rilasciato secondo le procedure vigenti, e una situazione patrimoniale immobiliare all’interno dei limiti stabiliti dalle normative vigenti nazionali, regionali e locali che regolano l’accesso ai servizi dell’Agenzia Sociale per la locazione del Comune di Milano;

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page, including a large signature, 'Shah Bull', 'A. Quercia', 'D. Legetti', and '111'.

aderire alle procedure di presentazione della documentazione e delle attestazioni previste per l'accesso ai servizi dell'Agenzia Sociale per la locazione del Comune di Milano.

10. Procedure per il rinnovo dei contratti

10.1 - Ai conduttori con contratti scaduti o in scadenza fino al 31 marzo 2018 l'immobiliare San Carlo Trieste invierà, entro la data del 28 febbraio, una lettera (*allegato 1*) con l'indicazione delle condizioni per la stipula del nuovo contratto di locazione e la richiesta di confermare la propria adesione o meno alle procedure di cui al precedente punto 9) e presentare la dichiarazione ISEE per la verifica dei requisiti di accesso ai benefici previsti dal Protocollo d'Intesa sindacale. Tale comunicazione dovrà, inoltre, avere in allegato una scheda riassuntiva (*allegato 2*) con le seguenti informazioni:

- l'entità del canone di locazione annuo vigente;
- l'entità del nuovo canone di locazione con l'indicazione del valore al mq/anno applicato ed il criterio di calcolo della superficie ai sensi della legge 392/78;
- la decorrenza e la durata del nuovo contratto di locazione, nonché la scadenza del contratto di locazione precedente;
- l'entità del deposito cauzionale, eventualmente comprensivo degli interessi legali, riferito al contratto di locazione precedente;
- l'entità del nuovo deposito cauzionale qualora al contratto non fosse possibile applicare la condizione di garanzia a carico dell'Agenzia Sociale per la locazione di Milano;
- l'indicazione della restituzione integrale o parziale o dell'eventuale conguaglio del deposito cauzionale ;
- l'indicazione della possibilità di rivolgersi al Sindacato e al Comitato Inquilini per espletare tutte le verifiche e le procedure sia per la conferma dell'adesione al rinnovo contrattuale, sia per la raccolta e la presentazione della dichiarazione ISEE, sia per la firma del contratto di locazione.

E' facoltà della Immobiliare San Carlo Trieste inviare al conduttore, solo congiuntamente alla citata lettera con l'indicazione delle condizioni per la stipula del nuovo contratto di locazione, anche una comunicazione (*allegato 3*) con la

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large signature, the name 'Sara P...', and other illegible marks.

richiesta specifica di adesione o meno alle procedure di rinnovo previste dal presente verbale d'intesa.

10.2 - Ai conduttori con contratti con scadenza successiva al 31 marzo 2018 sarà inviata la medesima lettera con le informazioni e la scheda riassuntiva, concordando con il Sindacato e il Comitato Inquilini i tempi di invio per procedere gradualmente ai rinnovi entro il termine previsto al punto 10.7 del presente Protocollo d'Intesa, tenuto conto delle scadenze più prossime e del numero di contratti da rinnovare.

10.3 - Il conduttore potrà delegare il Sindacato e il Comitato Inquilini, attraverso la sottoscrizione di un mandato e nel rispetto della normativa sulla privacy, alla presentazione e ritiro della documentazione presso gli uffici dell'Amministrazione e dell'Agenzia Sociale per la locazione, nonché alla raccolta della firma per la stipula del nuovo contratto di locazione e degli adempimenti afferenti la procedura.

10.4 - I contratti di locazione sottoscritti dai conduttori che hanno dato mandato al Sindacato saranno consegnati, completi della documentazione necessaria, alla Assoedilizia la quale provvederà a trasmetterli, unitamente alla documentazione di competenza della proprietà ed alla registrazione dei contratti medesimi, all'Agenzia Sociale per la locazione per le verifiche e gli adempimenti al fine dell'erogazione del contributo una tantum e dell'applicazione della garanzia sugli adempimenti contrattuali.

10.5 - Eventuali difficoltà o contrasti che dovessero scaturire dalla gestione di tutta la procedura saranno immediatamente affrontate in sede di confronto sindacale con l'obiettivo di trovare un'immediata soluzione.

10.6 - Al termine della procedura al conduttore verrà consegnato il contratto regolarmente registrato e sottoscritto dall'Immobiliare San Carlo Trieste.

10.7. - Tutti le procedure di rinnovo dei contratti di locazione si dovranno concludere entro il 30 giugno 2018. In caso di eventuali difficoltà tecniche e di gestione legate all'alto numero di adesione da parte degli inquilini alle procedure di rinnovo, in accordo tra le parti firmatarie del presente Protocollo, la data

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large signature at the top right, and several other signatures and initials below it, such as 'Shah Park', 'Pelle Pelle', 'J.P.', and 'Pelle Pelle'.

conclusiva potrà essere prorogata fino al 30 settembre 2018 o altra data concordata tra le parti firmatarie del presente Protocollo.

11. Situazioni di particolare tutela e recupero della morosità

11.1 - L'immobiliare San Carlo Trieste, ai fini della determinazione del nuovo canone di locazione e della gestione del rapporto contrattuale, si rende disponibile a considerare situazioni familiari che presentino condizioni di particolare disagio socio-economico non immediatamente rilevabile dalla documentazione ISEE.

11.2 - Per le situazioni di morosità pregressa l'Immobiliare San Carlo Trieste si rende disponibile a valutare la possibilità di esperire le procedure specificamente previste dalle norme per il recupero del credito e la stipula di un nuovo contratto di locazione ai sensi del presente Protocollo.

11.3 - Per la gestione delle situazioni previste dal presente punto sarà attivato uno specifico tavolo sindacale per un maggiore approfondimento e confronto tra le parti.

12. Manutenzioni ordinarie e straordinarie

12.1 - L'immobiliare San Carlo Trieste destinerà tutti gli importi ricavati dai contributi erogati dall'Agenzia Sociale per la locazione alle manutenzioni ordinarie e straordinarie.

12.2 - Entro il 31 marzo 2018 sarà costituito un tavolo sindacale di confronto per pianificare gli interventi manutentivi necessari.

13. Modello contrattuale

Per la stipula dei nuovi contratti di locazione sarà utilizzato esclusivamente il modello contrattuale allegato al presente Protocollo d'Intesa (*allegato 4*).

14. Imposta di registro

L'imposta di registro relativa alle annualità della stipula del contratto e successive, nonché degli eventuali rinnovi saranno a carico delle parti in misura uguale. Restano a carico della proprietà, oltre gli importi relativi all'imposta di registro,

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page, including names like 'Shas Puka', 'D. - Ints', and 'Paw Ret W'.

eventuali sanzioni relative a condizioni e periodi precedenti alla data di stipula dei contratti di cui al presente Protocollo d'Intesa.

15. Allegati

Costituiscono parte integrante del presente protocollo i seguenti allegati:

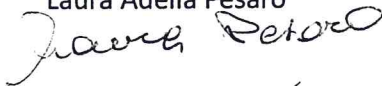
- allegato 1* Lettera comunicazione condizioni e modalità rinnovo contratto
- allegato 2* Scheda riassuntiva dati
- allegato 3* Comunicazione facoltativa richiesta adesione
- allegato 4* Contratto di locazione

Milano, li 8 febbraio 2018

Letto, confermato e sottoscritto.

Immobiliare San Carlo Trieste

Laura Adelia Pesaro



Assoedilizia

Cesare Rosselli



SICET Milano

Mattia Gatti



Veronica Pujia

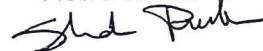


Comitato Inquilini

Raffaele Casalini



Pietro Strada



Paola Ratti



Giuseppe Runza



Ugo Giussani

