

interventi manutentivi che, a proprio insindacabile giudizio, riterrà essere necessari ed improcrastinabili;

- h) in data 5 marzo 2019 nella sede del Comune di Milano le Associazioni sindacali territoriali dei conduttori SUNIA, CONIA e UNIAT hanno sottoscritto l'accordo locale per la città di Milano (l'"**Accordo Locale**") ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 9 dicembre 1998 n. 431 e del D.M. 5 marzo 1999 così come successivamente modificato dal Decreto Interministeriale del 16 gennaio 2017, pubblicato sulla G.U. n.62 del 15 marzo 2017;
- i) l'art. 13. del suddetto Accordo Locale denominato "canone massimo dell'alloggio sociale e accordo integrativo" espressamente prevede che *"i canoni massimi dell'alloggio sociale, in applicazione dell'art.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'art.1, comma 7, secondo periodo, del D.M. 16 gennaio 2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente accordo. Le modalità di calcolo dei canoni sono quelle previste nel presente nell'Accordo Locale come pure la ripartizione degli oneri accessori"*;
- j) gli immobili di proprietà nel Fondo facenti parte del complesso Paolo Sarpi – Bramante - Nicolini sono oggetto di un più radicale intervento di riqualificazione edilizia, nonché di uno specifico convenzionamento sociale/urbanistico con il Comune di Milano, rispetto al quale il Fondo informerà i Sindacati una volta approvato il progetto.

Tutto ciò premesso, a seguito degli incontri tenutesi fra le parti e delle sospensioni delle trattative intercorse a causa della pandemia da COVID 19, dopo approfondita disamina ed esaustiva discussione di ogni condizione e termine

tra

Diego Brescianini - Fund Coordinator Investire SGR S.p.A. in nome e per conto del Fondo
(il "**Fondo**")
Lina Milena Pollara - Segretario SUNIA
Bruno Mario Cattoli - Segretario Generale UNIONE INQUILINI MILANO
Mattia Gatti - Segretario SICET MILANO
Egidio Carmelo Rondelli - Segretario Generale CONIA
(i "**Sindacati**")

Congiuntamente le "**Parti**".

si stipula quanto segue

1. AMBITO E PERIMETRO DI APPLICAZIONE.

1.1. Il presente accordo integrativo (l'"**Accordo Integrativo**") si applica a coloro che risultino conduttori di un'unità immobiliare di proprietà del Fondo facente parte del Portafoglio Social Housing o del Portafoglio in Vendita (i "**Conduttori**") ovvero che, essendo stati titolari in precedenza di un contratto di locazione, ora disdettata, di un'unità abitativa di proprietà del Fondo facente parte del Portafoglio Social Housing o del Portafoglio in Vendita la occupino a titolo di dimora abituale senza soluzione di continuità (gli "**Occupanti**"), e a coloro che stipulano un nuovo contratto di locazione ("**Inquilini**") a condizione che:

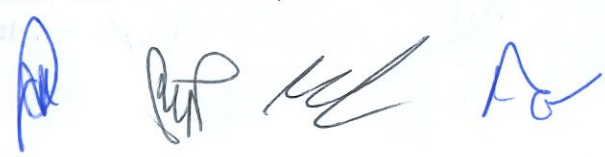
- i. i Conduttori o gli Occupanti siano in regola con il pagamento degli oneri relativi all'occupazione dell'unità immobiliare e non abbiano contenziosi in atto riguardanti l'unità immobiliare occupata o il contratto di locazione (oppure provvedano alla rinuncia ai contenziosi e alla regolarizzazione secondo quanto *infra* indicato);
- ii. i Conduttori o gli Occupanti o gli Inquilini si impegnino a trasferire la residenza anagrafica nell'unità immobiliare eventualmente ad essi attribuito;
- iii. i soggetti o nuclei familiari dei Conduttori/Occupanti/Inquilini soddisfino i seguenti requisiti:

Investire SGR SpA
"Fondo Immobiliare
Ca Granda - FICG"

Investire SGR SpA
"Fondo Immobiliare
Ca Granda - FICG"

- avere cittadinanza italiana, di uno Stato aderente all'Unione Europea o, se diverso Stato, essere in possesso di permesso di soggiorno secondo la normativa applicabile;
 - ISEE-ERP (indicatore della situazione economica equivalente per l'edilizia residenziale pubblica), così come definito dal vigente Regolamento Regionale n. 1/2004 ss.mm.ii. non superiore a Euro 40.000,00. Ai fini della determinazione della situazione patrimoniale immobiliare, viene concesso un abbattimento per un valore pari a Euro 30.000,00 come franchigia che sarà applicata sul valore complessivo della rendita catastale rivalutata degli immobili residenziali di proprietà dei componenti del nucleo familiare. Nella determinazione della situazione patrimoniale, vengono escluse le proprietà immobiliari ad uso residenziale situate al di fuori dell'area della Città Metropolitana di Milano che non abbiano requisiti di abitabilità, caratteristica che dovrà essere debitamente dimostrata. Nel caso in cui invece le proprietà immobiliari di cui sopra, seppure localizzate fuori dall'area della Città Metropolitana di Milano, rientrassero nella categoria catastale e fiscale di "immobile di pregio" o siano utilizzate a scopo di lucro, il valore delle stesse andrà ad alimentare il parametro indicatore della Situazione Economica Equivalente;
 - non essere titolari del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento su unità immobiliare adeguata (rif. R.R. n.1/2004, art. 8, comma 1, lett. g)) alle esigenze del nucleo familiare nel territorio della Città Metropolitana di Milano.
- 1.2. Resta inteso che in ogni caso la SGR si riserva il diritto di applicare tale accordo gradualmente sulla base delle tempistiche e delle necessità connesse al piano di manutenzione degli immobili, nonché delle esigenze organizzative del Fondo.
- 1.3. In caso di ingiustificato mancato riscontro da parte dei Conduttori e degli Occupanti alla nuova proposta di locazione protratto per oltre 30 giorni (salvo grave e giustificato motivo, riconosciuto come tale dal Fondo), il Fondo non sarà tenuto a stipulare un nuovo contratto di locazione.
- 1.4. Sarà facoltà del Fondo non procedere all'assegnazione dell'unità immobiliare al nucleo familiare che fruisca di un reddito netto pari o inferiore a 3 (tre) volte il canone imponibile di locazione; il limite di reddito dovrà essere dimostrato con riferimento all'ultimo anno per i redditi derivanti da rapporto di lavoro subordinato a tempo indeterminato e agli ultimi tre anni per i redditi derivanti da rapporti di lavoro subordinato a tempo determinato o da lavoro autonomo.
- 1.5. Il Fondo, una volta verificati i requisiti dei Conduttori/Occupanti in base alle informazioni e alla documentazione consegnata dal referente del singolo nucleo familiare, proporrà ai Conduttori/Occupanti che manifestino uno specifico interesse in tal senso il contratto-tipo di social housing ai sensi del D.M. 22 aprile 2008 per le locazioni ad uso abitativo di alloggi sociali da stipularsi ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 431/1998 (il "**Nuovo Contratto Locazione**") in **Allegato B**, il cui canone verrà determinato ai sensi di quanto previsto al successivo art. 3 e la durata sulla base di quanto stabilito al successivo art. 5.
- 1.6. Il Fondo terrà aggiornati i Sindacati sulle iniziative eventualmente concordate con la Città di Milano ai fini della ulteriore implementazione del progetto di *housing* sociale.
- 1.7. I contratti di locazione potranno avere ad oggetto un'unità immobiliare diversa da quella condotta in locazione ovvero occupata sino a tale data, ad esempio, qualora il nucleo familiare interessato risieda in un'unità immobiliare del Portafoglio in Vendita, ovvero qualora il nucleo familiare risieda in un'unità immobiliare del Portafoglio Social Housing con caratteristiche non adeguate (sia in eccesso sia in difetto) - per dimensioni, salubrità dell'unità immobiliare o sostenibilità del canone. In caso di ingiustificato rifiuto del Conduttore/Occupante a prendere in locazione un'unità immobiliare diversa da quella attualmente occupata, ovvero in caso di mancato riscontro (salvo grave e giustificato motivo riconosciuto come tale dal Fondo) alla nuova proposta di locazione entro 30 giorni,

Agg
 Stabilimento
 2008 - 2009



InvestiRE SGR SpA
 "Fondo Immobiliare
 Ca' Granda - FICG"
 3

comunicato ciò ai Sindacati il Fondo non sarà tenuto a proporre altra unità immobiliare e a sottoscrivere un nuovo contratto.

- 1.8. Per evitare dubbi interpretativi si precisa che le clausole e i contenuti tutti delle presenti pattuizioni non si applicheranno, salvo contraria ed espressa volontà scritta del Fondo, ad eventuali nuovi contratti di locazione relativi ad unità immobiliari ad uso abitativo di proprietà del Fondo ma non espressamente ricomprese nel Portafoglio Social Housing.
- 1.9. E' data la possibilità a tutti i Conduttori/Occupanti in stato di morosità o con contenziosi in atto riguardanti l'unità immobiliare occupata o il contratto di locazione, di regolarizzare la propria posizione (sanando la morosità, rinunciando al contenzioso e/o definendo comunque la posizione pendente in maniera transattiva, che sia ritenuta dal Fondo soddisfacente e comunque che rispetti la scadenza naturale del Fondo). La definizione delle modalità di recupero delle situazioni di morosità accertata prevedrà anche l'utilizzo degli strumenti predisposti dal decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti n.102 del 14/07/2014 (cosiddetto "sulla morosità incolpevole") ove ne ricorrano i presupposti.
- 1.10. La SGR si riserva la facoltà di variare il Perimetro Iniziale del Portafoglio Social Housing e del Portafoglio in Vendita per sopraggiunte esigenze di stabilità del patrimonio del Fondo o per il raggiungimento dell'obiettivo di garanzia di un'offerta di unità immobiliari in housing sociale congrua agli accordi con i propri quotisti, comunicando tale variazione agli indirizzi indicati nel presente Accordo Integrativo.
- 1.11.1 Sindacati indicano il seguente indirizzo pec / e-mail a cui fare riferimento per le comunicazioni inerenti il presente Accordo Integrativo:
- Conia: conia@hotmail.it
 - Sunia: csusunia@pec.it
 - Unione inquilini: unioneinquilini.milano@gmail.com
 - Sicut: milano.segreteria@sicut.it

2. DURATA DELL'ACCORDO INTEGRATIVO.

Il presente Accordo Integrativo esaurisce la sua efficacia alla data del 31 dicembre 2023. Successivamente a tale data le Parti potranno eventualmente valutare l'opportunità di una proroga dello stesso.

3. CRITERI DI DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE.

Per i Nuovi Contratti di Locazione, i canoni di locazione, al netto dell'IVA e delle imposte eventualmente dovute, non potranno superare i valori al metro quadrato indicati nell'"**Allegato C – Tabella dei Valori**", determinati dalle Parti anche con riferimento all'Accordo Locale per la Città di Milano sottoscritto in data 31 luglio 2019 ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n.431, aggiornati sulla base di tale Accordo e del D.M.5 marzo 1999 così come successivamente modificato dal Decreto Interministeriale del 16 gennaio 2017.

Il Canone Target è da considerarsi inoltre al netto delle spese condominiali, le quali saranno stimate per ciascun complesso immobiliare secondo quanto previsto al successivo art. 7.

La superficie dell'unità immobiliare sulla quale applicare il valore al metro quadrato è quella 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, ovvero quella presente in visura catastale se l'unità immobiliare è stata ristrutturata dal Fondo.

Sul Canone Target verrà applicata l'IVA al momento in vigore e le imposte eventualmente dovute.

Investire SGR SpA
"Fondo Immobiliare
Cà Grandà - FICG"

4. AGGIORNAMENTO DEL CANONE DI LOCAZIONE.

Il Canone Target sarà aggiornato annualmente nella misura 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 a quello di decorrenza dell'aggiornamento.

5. DURATA E DECORRENZA DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE.

I Nuovi Contratti di Locazione avranno la durata di anni 7 (sette), con ulteriore proroga di diritto di anni 2 (due) alla prima scadenza, in assenza di nuovo accordo sulle condizioni di rinnovo.

6. DEPOSITO CAUZIONALE.

Il deposito cauzionale sarà pari ad un massimo di 3 (tre) mensilità del Canone Target.

7. RIPARTIZIONE ONERI ACCESSORI.

Per la ripartizione degli oneri accessori viene applicata la tabella oneri accessori, allegato D al decreto interministeriale del 16 gennaio 2017 pubblicato sulla G.U. n.62 del 15 marzo 2017, in forza dell'articolo 4 del citato decreto interministeriale. In sede di conguaglio spese di fine gestione annuale, su richiesta dei Conduttori o dei Sindacati, saranno disponibili i documenti utili all'esercizio delle prerogative di cui all'art. 9 e 10 della L. 392/78.

8. CLAUSOLA SOCIALE.

Il Fondo si rende in ogni caso disponibile a valutare, caso per caso, a proprio insindacabile giudizio, le istanze di Conduttori o Occupanti con gravi e comprovate condizioni socio-economiche di disagio.

8.1 Al fine di sostenere l'inclusione sociale e consentire il mantenimento della locazione ai nuclei familiari in condizioni di fragilità economica

a) Il canone target verrà ridotto del 20%:

- ai nuclei familiari Conduttori o Occupanti composti da più persone che forniscano un modello ISEE in corso di validità con valore pari o inferiore a 10.000 €.
- alle persone sole Conduttori o occupanti che forniscano un modello ISEE in corso di validità con valore pari o inferiore a 14.000 €.

b) Il canone target verrà ridotto del 10%:

- ai nuclei familiari Conduttori o Occupanti composti da più persone che forniscano un modello ISEE in corso di validità con valore pari o inferiore a 15.000 €.
- alle persone sole Conduttori o occupanti che forniscano un modello ISEE in corso di validità con valore pari o inferiore a 21.000 €.

Relativamente alle Zona 3 e Zona 4, in relazione a particolari condizioni di fragilità rilevate dai Sindacati, al fine di sostenere ulteriormente l'inclusione sociale, l'abbattimento di cui sopra sarà incrementato di un ulteriore +5%.

8.2 In base a quanto previsto all'art. 1.8, il Fondo, a suo insindacabile giudizio, potrà riconoscere, un importo minimo lordo *una tantum* pari ad Euro 2.000,00 (duemila/00), omnicomprensivo (per meglio precisare questo sarà soggetto a ritenuta d'acconto come disciplinato dalla legge) in favore di ciascun nucleo familiare che accetterà di cambiare alloggio a titolo di contributo liberale.

9. UNITA' IMMOBILIARE.

In caso di nucleo familiare residente in un'unità immobiliare sottoutilizzata, con riferimento ai criteri di adeguatezza della abitazione come disciplinati di seguito, il Fondo procederà – ove possibile – all'offerta di altra unità immobiliare adeguata. In caso di ingiustificato rifiuto del Conduttore o Occupante al cambio proposto, il Fondo, a suo insindacabile giudizio, potrà in ogni caso stipulare un Nuovo Contratto di Locazione. Con il termine unità immobiliare sottoutilizzata, si intende, unità abitativa che abbia una superficie, come definita in precedenza all'art. 3, data dalla superficie utile più il 20% per aree accessorie e servizi, superiore del 20% rispetto alle misure indicate dal RR n.1/2004, art. 8, comma 1, lett. g) in funzione del numero dei componenti del nucleo familiare.

Investire SGR SpA
"Fondo Immobiliare
Cà Granda - FIGG"

10. PIANO DI MANUTENZIONE E MOBILITA'.

La SGR procederà, sulla base del proprio piano finanziario, alla ristrutturazione e all'adeguamento del Portafoglio Social Housing sia relativamente alle parti comuni sia alle singole unità immobiliari. Qualora l'esecuzione dei lavori rendesse inevitabile il trasferimento del Conduttore/Occupante residente e della sua famiglia dalla relativa unità immobiliare, verrà predisposto un piano di mobilità, promuovendo, ove possibile, la mobilità all'interno dello stesso immobile o, in caso contrario, ove possibile, in un'unità immobiliare il più possibile limitrofa, sita in un altro immobile del Portafoglio Social Housing. In caso di ingiustificato rifiuto del Conduttore/Occupante a prendere in locazione un'unità immobiliare diversa da quella attualmente occupata, ovvero in caso di mancato riscontro (salvo grave e giustificato motivo riconosciuto come tale dal Fondo) alla nuova proposta di locazione protratto per oltre 30 giorni, comunicato ciò ai Sindacati, il Fondo non sarà tenuto a proporre altra unità immobiliare.

11. ALLEGATI.

Allegato A - Perimetro Locazione Social Housing

Allegato B - Contratto-tipo

Allegato C - Tabella valori canoni

Letto, confermato e sottoscritto.

Milano li, 2 settembre 2021.


Investire SGR SpA
"Fondo Immobiliare
Ca Grandà - FICG"






Investire SGR SpA
"Fondo Immobiliare
Ca Grandà - FICG"

ALLEGATO A – Perimetro

Perimetro Social Housing	Zona
Anfossi, 6	3
Bramante, 13	3
Cavalieri, 1	6
delle Ande, 1	8
Gioia, 125	4
Palazzi, 24	4
Previati, 13	3
Sciesa, 18	3
Stresa, 2	4
Galla Placidia, 4	4
Legioni Romane, 24	6
Monte Grappa, 6	4
Paladini, 10	4
Palazzi, 3	4
Susa, 6	4
Lecco, 10	4
Menotti, 16	3
Pasubio, 22	Cinisello

InvestiRE SGR SpA
 "Fondo Immobiliare
 Cà Granda - FICG"

Allegato B - Contratto-tipo
CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO SOCIAL HOUSING
Ai sensi dell'art. 2 comma 3 L. 431/98

Tra

Investire SGR S.p.A., società soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Banca Finnat Euramerica S.p.A., con sede legale in Roma, Via Po 16/a, codice fiscale, P. IVA e iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma n. 06931761008, capitale sociale pari ad Euro 14.770.000,00 interamente versato, iscritta al numero 50 dell'Albo delle SGR tenuto da Banca d'Italia, in persona di un procuratore (in seguito, per brevità, "**Investire**" ovvero la "**Locatrice**"), in qualità di società di gestione del fondo comune di investimento immobiliare chiuso riservato denominato: "**Immobiliare Cà Granda**" (in seguito per brevità il "**Fondo**"),

e

[], nato a [] il [], C.F. [] (in seguito per brevità il "**Conduttore**"),
(la Locatrice e il Conduttore congiuntamente anche le "**Parti**" e singolarmente la "**Parte**");

premessi che

- A. Investire è la società di gestione del Fondo ed interviene esclusivamente in nome e per conto del Fondo stesso;
- B. con atto a rogito del Notaio Filippo Laurini di Parabiago in data 11 novembre 2014 rep.n. 40644 racc.n. 10604 registrato a Milano il 25 novembre 2014 n. 34227 serie 1T e trascritto a Milano 1 in data 1 dicembre 2014 ai nn. 60609/44024 e a Milano 2 in data 1 dicembre 2014 ai nn. 107854/73665, la Fondazione IRCCS Ca' Granda Ospedale Maggiore Policlinico, ha apportato in blocco al Fondo il diritto di proprietà di una pluralità di immobili, tra i quali anche l'immobile sito in Milano, Via [] ("**Immobile**");
- C. gli obiettivi che hanno animato la nascita del Fondo sono stati – tra l'altro – di strutturare un importante progetto di *housing* sociale, nell'ambito del quale offrire alla città di Milano unità abitative a canoni calmierati;
- D. il Fondo, gestito da Investire che è la società di gestione di fondi immobiliari dedicati alla realizzazione di iniziative di edilizia residenziale sociale (c.d. *social housing* o *housing* sociale) considerata pioniera in questo settore e partecipato, tra l'altro, dal Fondo Investimenti per l'Abitare (gestito da Cassa Depositi e Prestiti Investimenti SGR SPA proprio nell'ottica dell'investimento in iniziative di edilizia residenziale sociale), è – pertanto, tra l'altro - attivo nell'implementazione di iniziative immobiliari di *housing* sociale e caratterizzate da elevati fini sociali di natura etica, con l'obiettivo di soddisfare la domanda di unità immobiliari di coloro che, pur non potendo accedere al libero mercato, sono comunque in condizione di sostenere l'onere di canoni calmierati, allo scopo di coniugare i contenuti sociali delle iniziative con gli obiettivi minimi di redditività degli investitori istituzionali nel Fondo;
- E. Investire ha quindi incluso nell'ambito della propria attività di locazione di unità immobiliari per *housing* sociale, nel significato di cui al Decreto Ministero Infrastrutture 22 aprile 2008 in attuazione dell'art. 5 legge 8 febbraio 2007 n. 9, anche l'Immobile e in particolare l'unità immobiliare ("**Unità Immobiliare**") meglio identificata in seguito nel presente contratto (il "**Contratto**");
- F. il Conduttore ha preso completa visione delle caratteristiche fisiche e giuridiche dell'Unità Immobiliare, prendendo atto anche dei vincoli ai quali la medesima è assoggettata in relazione all'applicazione della disciplina relativa all'*housing* sociale ed ha richiesto a Investire la concessione in locazione ad uso abitativo della medesima Unità Immobiliare, e a tal fine ha rappresentato di essere in possesso, alla data odierna, dei requisiti meglio indicati in seguito nel presente Contratto;
- G. Investire ha manifestato, in qualità di società di gestione del Fondo, la propria disponibilità a concedere al Conduttore in locazione ad uso abitativo a canone calmierato l'Unità Immobiliare;

tutto ciò premesso, le Parti convengono e stipulano quanto segue:

1. OGGETTO

1.1 Con il presente Contratto la Locatrice concede in locazione ad uso abitativo al Conduttore, che accetta, l'unità immobiliare, da destinare a "prima casa", all'interno dell'Immobile sito nel Comune di Milano – Milano – Via [], unitamente alle sue aree pertinenziali [cantina e posto auto], rappresentate nella planimetria allegata al presente Contratto quale **Allegato A** ed identificata come segue presso il competente Catasto Fabbricati:

- [].

1.2 Le Parti si danno reciprocamente atto che l'Unità Immobiliare ha una superficie circa di [] mq commerciali, oltre al posto auto a corpo, determinazione che il Conduttore dichiara espressamente di accettare.

1.3 L'Unità Immobiliare viene consegnata al Conduttore alla data del []. A questo proposito, le Parti sottoscriveranno giusto verbale di consegna dell'Unità Immobiliare, che darà atto del perfetto stato di manutenzione e conservazione dell'Unità Immobiliare e dei suoi accessori ed impianti.

1.4 La Locatrice dichiara che l'Unità Immobiliare rispetta i requisiti dell'alloggio sociale di cui al comma 7 dell'art. 2 del DM 22 aprile 2008.

Investire SGR SpA
"Fondo Immobiliare
Cà Granda - FIGG"

2. DURATA DELLA LOCAZIONE

2.1 Il presente Contratto entra in vigore alla data del [] e avrà durata di anni 7 (sette) rinnovabili automaticamente per un periodo di ulteriori anni 2 (due) ai sensi dell'art. 2, comma 3 l. 431 del 1998.

2.2 In ogni caso, il rinnovo del contratto non potrà avere luogo qualora il Conduttore non risulti essere ancora in possesso dei requisiti stabili alla premessa F ed all'art.8.2.

2.3 Resta, in ogni caso, impregiudicato il diritto del Conduttore di recedere per gravi motivi con preavviso di almeno 6 (sei) mesi ai sensi dell'art. 3, comma 6 l. 431 del 1998.

2.4 Le parti convengono espressamente che l'inizio del pagamento dei canoni decorrerà dal []

3. CANONE DI LOCAZIONE E DEPOSITO CAUZIONALE

3.1 Il Conduttore corrisponderà a fronte della locazione un canone determinato nella misura annua pari ad Euro € [] oltre IVA nella misura applicabile (il "Canone") definito ai sensi del D.M. 22 aprile 2008, del D.M. 16.01.2017 e dell'Accordo Integrativo sottoscritto tra il fondo e i Sindacati Inquilini, oltre oneri accessori relativi alle parti comuni alle altre unità immobiliari facenti parte del complesso in cui è sita l'Unità Immobiliare, tra cui a titolo esemplificativo e non esaustivo servizi di pulizia, illuminazione, ascensori ed altri secondo quanto Stabilito dall'allegato D al D.M. 16/01/2017, calcolati sulla base dei millesimi di competenza che la Locatrice sin da ora si impegna a consegnare al Conduttore ("Oneri Accessori").

3.2 Resta sin d'ora inteso che il Canone non supererà i valori al metro quadrato indicati nell'"Allegato- Tabella dei Valori", sulla base dell'Accordo Locale per la Città di Milano sottoscritto in data 1 aprile 2019, ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n.431.

3.3 L'importo del Canone e degli Oneri Accessori sarà corrisposto dal Conduttore alla Locatrice a mezzo addebito diretto SEPA (SDD) ovvero pagamento mediante avviso (MAV) ovvero a mezzo bonifico bancario IBAN in rate mensili anticipate di pari importo aventi scadenza il primo giorno del mese di riferimento. Resta inteso tra le Parti che ove l'importo del Canone e degli Oneri Accessori fosse corrisposto dal Conduttore alla Locatrice mediante avviso MAV, tutti gli oneri e le spese bancarie connesse a tale modalità di pagamento saranno interamente a carico del Conduttore.

3.4 Gli Oneri Accessori saranno corrisposti in rate trimestrali anticipate a titolo di acconto, contestualmente al versamento del canone di locazione e saranno calcolate per il primo anno di esercizio forfettariamente, in base al preventivo predisposto dalla Locatrice o dal condominio e salvo conguaglio al termine dell'esercizio. Per gli anni successivi al primo, gli Oneri Accessori saranno calcolati sulla base delle spese preventivate per l'anno in corso e comprenderanno il saldo del conguaglio dell'ultimo esercizio.

3.5 Il Canone sarà soggetto di anno in anno ad aggiornamento nella misura del 75% delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo delle famiglie di operai e impiegati al netto dei tabacchi (FOI).

3.6 Qualsiasi ritardo nella corresponsione del Canone o degli Oneri Accessori superiore a 15 (quindici) giorni rispetto alla data di scadenza determinerà il diritto della Locatrice di applicare un interesse di mora nella misura corrispondente al tasso legale aumentato di 3 punti percentuali.

3.7 A garanzia di tutte le obbligazioni derivanti dal presente Contratto, il Conduttore versa in data odierna alla Locatrice a mezzo assegno circolare a titolo di deposito cauzionale l'importo di € [.....], pari a tre mensilità di Canone; tale importo sarà produttivo di interessi legali su base annuale e sarà restituito al Conduttore al termine della locazione, fatta salva la compensazione con gli importi eventualmente dovuti alla Locatrice ai sensi del presente Contratto.

3.8 Ai sensi e per gli effetti dell'art 10, n. 8 del DPR 633/72 novellato dall'art. 35 comma 8 D.L. 223/2006 e convertito nella legge 248/2006, la Locatrice dichiara che il presente Contratto è assoggettato all'imposta sul valore aggiunto.

4. USO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

4.1 Il Conduttore dichiara espressamente che l'Unità Immobiliare e gli impianti all'interno della stessa sono in perfetto stato di manutenzione e conservazione e si obbliga espressamente a non modificare in tutto o in parte l'attuale destinazione d'uso abitativo dell'Unità Immobiliare per tutta la durata del presente Contratto, impegnandosi espressamente a manlevare e tenere indenne la Locatrice da qualunque onere, danno o conseguenza pregiudizievole in genere che la Locatrice dovesse sopportare in conseguenza della modifica anche parziale da parte del Conduttore di tale destinazione d'uso.

4.2 Il Conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici;

4.3 Le Parti si danno reciprocamente atto del fatto che l'Unità Immobiliare, in quanto sita all'interno dell'Immobile, è soggetta alle disposizioni di cui al regolamento che il Conduttore dichiara di aver già ricevuto in copia e che sarà obbligato a rispettare, salvo dimostri che questo sia in contrasto con la destinazione dell'Unità Immobiliare. Il Conduttore si impegna quindi espressamente a rispettare per tutta la durata del Contratto tutte le disposizioni di cui al citato regolamento, risarcendo, manlevando espressamente e tenendo indenne la Locatrice da qualunque costo, onere,

spesa, danno, pretesa o conseguenza pregiudizievole in genere che la Locatrice dovesse sopportare in conseguenza della violazione da parte del Conduttore di qualsivoglia disposizione di cui al citato regolamento.

4.4 Immobiliare. Il Conduttore esonera espressamente la Locatrice da qualsiasi responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero provenirle da qualsiasi causa, fatto od omissione anche di terzi, da incendio, intemperie, umidità, allagamenti o infiltrazioni d'acqua, dall'interruzione dei servizi per guasto o altra causa, da furti con o senza scasso. Il Conduttore si obbliga, inoltre, a manlevare e tenere indenne la Locatrice da qualunque danno a persone o cose che dovesse derivare dal cattivo uso dell'Unità Immobiliare da parte del Conduttore ovvero, in ogni caso, da fatto colposo o doloso ovvero omissioni da parte del Conduttore.

5. SPESE E MANUTENZIONE

5.1 Il Conduttore avrà l'obbligo di eseguire tutte le opere di piccola manutenzione, nonché, in deroga all'art. 1576 comma 1 cod. civ., di ordinaria manutenzione dell'Unità Immobiliare che dovessero rendersi necessarie durante il periodo di vigenza del presente Contratto e si obbliga, altresì, ad informare prontamente la Locatrice di tutte le opere eccedenti l'ordinaria manutenzione o di messa a norma che dovessero rendersi necessarie durante il periodo di vigenza del presente Contratto.

5.2 Il Conduttore prende atto che la Locatrice potrà avvalersi di società terze, tra cui colui che sarà individuato come property manager dell'iniziativa, attualmente la società [.....], (il "Property") al fine di provvedere agli interventi di manutenzione di propria competenza sull'Immobile e sull'Unità Immobiliare e gli impianti e come gestore sociale dell'iniziativa, attualmente [.....], (il "Gestore Sociale")

5.3 Al Conduttore è fatto tassativo divieto di eseguire opere, apportare migliorie ed addizioni sull'Unità Immobiliare senza il preventivo consenso scritto da parte della Locatrice. In caso di violazione di tale divieto, sarà obbligo del Conduttore rimuovere tali opere, addizioni o migliorie su semplice richiesta della Locatrice, che avrà in ogni caso facoltà di ritenere tali opere, addizioni o migliorie senza alcun obbligo di corrispettivo nei confronti del Conduttore.

5.4 La Locatrice e il Property ovvero il Gestore Sociale avranno in ogni caso il diritto di accedere in ogni momento all'Unità Immobiliare al fine di eseguire tutte le opere eccedenti l'ordinaria manutenzione e di messa a norma necessarie ovvero, in caso di inerzia del Conduttore, tutte le opere di piccola ed ordinaria manutenzione che siano necessarie od opportune, addebitando in questo ultimo caso al Conduttore tutte le spese e i costi sostenuti per tali opere di piccola ed ordinaria manutenzione.

5.5 Sono a carico del Conduttore tutte le spese inerenti alle utenze (luce, gas, acqua, internet, ecc.), alla tassa sui rifiuti solidi urbani ed ad ogni altra tassa prevista per legge a carico del Conduttore.

6. RICONSEGNA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

6.1 Il Conduttore avrà l'obbligo di riconsegnare immediatamente alla Locatrice l'Unità Immobiliare alla data di cessazione per qualunque ragione del presente Contratto nell'ottimo stato di manutenzione e conservazione in cui è stata consegnata, come risultante dal verbale di consegna sottoscritto dalle Parti, salvo il normale deperimento d'uso.

6.2 All'atto della restituzione dell'Unità Immobiliare da parte del Conduttore verrà redatto apposito verbale di rilascio, in cui verranno indicati gli stessi elementi di cui al verbale di consegna sottoscritto dalle Parti con espressa indicazione di tutti gli eventuali vizi, danni e difformità riscontrati all'atto della riconsegna dell'Unità Immobiliare alla Locatrice.

6.3 Ove dal verbale di rilascio di cui all'Art. 6.2 che precede emergessero difformità, vizi o danni di qualunque genere all'Unità Immobiliare ovvero ai suoi accessori ed impianti, il Conduttore si obbliga su semplice richiesta scritta della Locatrice a risarcire la Locatrice e/o ripristinare a proprie spese il perfetto stato di manutenzione e conservazione dell'Unità Immobiliare come risultante dal verbale di consegna. In mancanza, la Locatrice avrà diritto, oltre che di trattenere il deposito cauzionale, di agire contro il Conduttore per il risarcimento di tutti i danni subiti.

7. CESSIONE DEL CONTRATTO E SUCCESSIONE - SUBLOCAZIONE

7.1 È espressamente fatto divieto al Conduttore di cedere in tutto o in parte a terzi il presente Contratto.

7.2 È in qualunque caso vietato sublocare ovvero cedere in godimento a terzi a qualsiasi titolo l'Unità Immobiliare in tutto o in parte.

7.3 La successione nel presente Contratto è disciplinata ai sensi dell'art. 6 L. 392/1978, come interpretato dalla sentenza n. 404 del 7 aprile 1988 della Corte Costituzionale.

8. POSSESSO DEI REQUISITI

8.1 Il Conduttore dichiara e garantisce di essere in possesso alla data di stipula del presente Contratto di tutti i requisiti necessari per accedere alla locazione in regime di housing sociale di cui alla premessa F e richiamati all'art.8.2. Il Conduttore dichiara di ben conoscere ed accettare tutti i vincoli a cui è soggetta l'Unità Immobiliare e di essere consapevole che tali requisiti debbono sussistere anche ai successivi rinnovi del Contratto.

8.2 Al fine di stipulare il presente Contratto di locazione in regime di housing sociale il Conduttore dichiara e garantisce di possedere i seguenti requisiti:

(i) cittadinanza Italiana o di uno Stato aderente all'Unione Europea, oppure avere la cittadinanza di altro Stato, purché in possesso di regolare permesso di soggiorno almeno biennale, oppure di essere cittadino di uno Stato non

appartenente all'Unione Europea, già in possesso del permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo;

(ii) svolgimento di attività lavorativa (e/o di studio) esclusiva o principale in un Comune della Città Metropolitana di Milano, e residenza anagrafica nell'alloggio;

(iii) ISEE-ERP (indicatore della situazione economica equivalente per l'edilizia residenziale pubblica), così come definito dal Regolamento Regionale nr. 1/2004 e successive modifiche e integrazioni, non superiore a €40.000. Ai fini della determinazione della situazione patrimoniale immobiliare, viene concesso un abbattimento per un valore pari a € 30.000 come franchigia che sarà applicata sul valore complessivo della rendita catastale rivalutata degli immobili residenziali di proprietà dei componenti del nucleo familiare. Nella determinazione della situazione patrimoniale, vengono escluse le proprietà immobiliari ad uso residenziale situate al di fuori dell'area della Città Metropolitana di Milano che non abbiano requisiti di abitabilità, caratteristica che dovrà essere debitamente dimostrata. Nel caso in cui invece le proprietà immobiliari di cui sopra, seppure localizzate fuori dall'area della Città Metropolitana di Milano, rientrassero nella categoria catastale e fiscale di "immobile di pregio" o siano utilizzate a scopo di lucro, il valore delle stesse andrà ad alimentare il parametro indicatore della Situazione Economica Equivalente, senza possibilità in tal caso di applicare l'abbattimento di valore, determinato dalla franchigia di € 30.000 di cui sopra;

(iv) non essere titolare esso stesso e i componenti del nucleo familiare del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento su unità abitativa adeguata (rif. RR 1/2004 nell'art. 8, comma 1, lett. g)) alle esigenze del nucleo familiare nel territorio della Città Metropolitana di Milano;

(v) non essere titolare esso stesso e i componenti del nucleo familiare dell'assegnazione di altri alloggi di edilizia agevolata o convenzionata nell'area della Città Metropolitana di Milano.

8.3 Il Conduttore dichiara e garantisce, inoltre, l'accuratezza e veridicità della documentazione prodotta a conferma di tali requisiti, impegnandosi espressamente a risarcire, manlevare e tenere la Locatrice indenne da qualunque danno o conseguenza pregiudizievole in genere che dovesse derivare alla Locatrice in conseguenza della incompletezza o non veridicità della presente dichiarazione o della documentazione presentata.

8.4 Il Conduttore, inoltre, si obbliga espressamente ora per allora a fornire alla Locatrice, entro il termine massimo di 8 (otto) mesi prima di ciascuna scadenza contrattuale del presente Contratto, evidenza documentale – per il tramite di documentazione idonea, accurata e completa – in merito alla permanenza da parte del Conduttore medesimo di tutti i requisiti previsti ai fini della concessione in locazione dell'Unità Immobiliare secondo il presente Contratto.

9. CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Le Parti si danno reciprocamente atto del fatto che la Locatrice avrà il diritto di risolvere il presente Contratto con effetto immediato ai sensi dell'art. 1456 cod. civ., tramite comunicazione a mezzo raccomandata a.r. o e-mail con ricezione di lettura, qualora:

- (i) il Conduttore violi il divieto di mutamento di destinazione d'uso dell'Unità Immobiliare di cui al precedente art. 4.1;
- (ii) il Conduttore violi il divieto di cessione, sublocazione o concessione in godimento a terzi di cui al precedente art. 7;
- (iii) il Conduttore versi il Canone con un ritardo superiore a 20 (venti) giorni rispetto alla data di scadenza del relativo pagamento;
- (iv) il Conduttore versi gli Oneri Accessori con un ritardo superiore a 20 (venti) giorni rispetto alla data di scadenza del relativo pagamento, quando l'importo non pagato superi quello di 2 (due) mensilità di Canone;
- (v) il Conduttore ometta di consegnare alla Locatrice la documentazione comprovante il possesso dei requisiti in caso di rinnovo del presente Contratto ai sensi di quanto previsto all'art.8.4.

10. REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Il Conduttore dichiara di avere ricevuto in data odierna copia del Regolamento di Condominio e delle Tabelle millesimali relative all'unità immobiliari.

11. DISPOSIZIONI VARIE

11.1 Il Conduttore dichiara di aver ricevuto l'informativa privacy dalla Locatrice. I dati personali scambiati dalle Parti saranno reciprocamente trattati in piena conformità alle normative applicabili, quale il D. Lgs. 196 del 2003, e saranno esclusivamente utilizzati ai fini dell'esecuzione del presente Contratto.

11.2 La registrazione del presente Contratto sarà onere della Locatrice e le relative spese saranno sostenute dalle Parti in egual misura; con espresso riferimento alle imposte di registro, queste ultime sono a carico di entrambe le parti, nella misura del 50% ciascuna. Le Parti si danno atto che, ai soli fini della registrazione, tutti gli allegati ad eccezione dell'Allegato A "Planimetria Unità Immobiliare" saranno omessi.

11.3 Ai fini delle comunicazioni previste dal presente Contratto, le Parti eleggono domicilio come segue:

- la Locatrice, presso la sede sociale;
- il Conduttore, presso l'Unità Immobiliare.

12. FORO COMPETENTE

12.1 Per tutte le controversie derivanti dal o in qualunque modo connesse al presente Contratto sarà esclusivamente competente il Foro di Milano.

Investire SGR SpA
"Fondo Immobiliare
Ca Granta - FICG"

Milano, li _____
Investire SGR S.p.A.
Firma: _____
Nome: _____
Qualità: _____

Il Conduttore

Ai sensi dell'art. 1341, comma 2 cod. civ., il Conduttore dichiara espressamente di approvare le seguenti clausole di cui al presente Contratto: Art. 1.1, Art. 1.2, Art. 3.5, Art. 3.6, Art. 4.1, Art. 4.3, Art. 4.4, Art. 5.1, Art. 5.3, Art. 5.4, Art. 6.3, Art. 7.1, Art. 7.2, Art. 8 (tutto), Art. 9, Art. 10 e Art.12.

Milano, li _____
Il Conduttore

LISTA ALLEGATI

Allegato A. – Planimetria Unità Immobiliare

Investire SGR SpA
"Fondo Immobiliare
Ca. Granda - FICG"



ALLEGATO C – Tabella Valori

Zona	Canone Target (€/a/mq) *
Zona 3 (escluso Sarpi e Bramante)	87,00
Zona 4: Gioia - Galla Placidia Stresa - Paladini	75,00
Zona 4: Susa	78,00
Altri zona 4	80,00
Zona 6	70,00
Zona 8	59,00
Cinisello B. - via Pasubio 22	60,00

*il canone indicato deve intendersi al netto dell' IVA, delle imposte eventualmente dovute, e delle spese condominiali.

Investire SGR SpA
"Fondo Immobiliare
Cà Granda - FICG"

