



I3-Sviluppo Italia – Comparto PAT

**Accordo Integrativo con le sigle sindacali
SUNIA, SICET e UNIONE INQUILINI**



INVIMIT
Investimenti Immobiliari Italiani

Premesse

- In data 27/07/2023 nella sede del Comune di Milano le Associazioni della proprietà edilizia e le associazioni dei conduttori SUNIA, UNIAT e CONIA hanno sottoscritto l'accordo locale per la città di Milano 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 - l'“**Accordo Territoriale**”;
- ai sensi dell'art. 1 comma 5 del DM 16.01.2017 e dell'art. 8 dell'Accordo Territoriale è possibile, nella discrezionalità e ove di interesse dei locatori, anche definire accordi integrativi dello stesso;
- tali suddetti accordi possono prevedere disposizioni riguardanti i canoni, che si devono collocare comunque all'interno delle fasce di oscillazione individuate dall'Accordo Territoriale, dovendo in ogni caso rimanere ferme le aree omogenee ivi individuate;
- INVIMIT SGR SpA con il Fondo i3-Sviluppo Italia Comparto PAT è proprietario nel Comune di Milano di alcuni immobili cielo terra siti in:
 - Piazza del Carmine 1;
 - Piazza Mirabello 1;
 - Piazza Mirabello 5;
 - Via della Moscova 25;
 - Via Montebello 7/Via San Marco 20;
 - Via Curtatone 14/ Via Orti 29;
 - Corso di Porta Romana 116/116A;
 - Via Petrarca 2;
 - Via Poma 48;

che le sono stati apportati dal **Pio Albergo Trivulzio**.

Ambito di applicazione, condizioni di adesione, valori e durata

Valido solo per appartamenti a uso abitativo locati a persone fisiche residenti.

Esclusioni: Affitti brevi, transitori e foresterie, unità commerciali, direzionali o altri usi non abitativi, appartamenti affittati da società, enti o professionisti, appartamenti dove l'inquilino non ha la residenza.

Adesioni dei soli inquilini: Senza contenziosi pendenti con il Fondo o con il Pio Albergo Trivulzio, senza morosità, che sottoscrivono il nuovo contratto entro 30 giorni dalla convocazione.

Canone annuo al m² - dettaglio immobili:

- ❖ Piazza del Carmine 1 → € 259
- ❖ Piazza Mirabello 1 → € 235
- ❖ Piazza Mirabello 5 → € 225
- ❖ Viale Moscovia 25 → € 210
- ❖ Via Montebello / San Marco → € 220
- ❖ Via Curtatone / Orti → € 190
- ❖ Corso di Porta Romana 116 → € 190
- ❖ Via Petrarca 2 → € 190
- ❖ Via Poma 48 → € 122

Ulteriori condizioni:

- Canoni fissati **entro la fascia 2** di Zona 1 e 2 dell'Accordo Territoriale
- **Durata contratti:** 6+2 anni
- Per over 80 e disabili 100%, **rinuncia alla disdetta alla prima scadenza**
→ Garantito rinnovo 6+2 alle stesse condizioni
- La scadenza del presente accordo è prevista per il **31 dicembre 2028**

Clausola di Salvaguardia – Sconti in base all'ISEE

Sconti sui canoni applicati secondo ISEE Ordinario:

- ISEE > €35.000 → nessuno sconto;
- ISEE €30.001–35.000 → sconto 10%;
- ISEE €25.001–30.000 → sconto 15%;
- ISEE €15.001–25.000 → sconto 25%;
- ISEE ≤ €15.000 → sconto 35%.

Maggiorazioni per fragilità, + €10.000 su tutte le soglie per:

- Persone > 75 anni;
- Persone con disabilità ≥ 67%.

Esclusioni dalla clausola sociale per:

- Appartamenti > 120 mq;
- Inquilini con proprietà adeguate a Milano rispetto al nucleo;
- Inquilini con proprietà di valore catastale > €150.000 (elevato a €200.000 con over 80 o disabilità ≥ 67%).

Altri criteri di equità:

- Per contratti già esistenti il canone non deve superare il 30% del reddito netto → Se supera: ricalcolo con +20% sul canone attuale;
- Per contratti rinnovati nessun canone inferiore a quello già in essere;
- Se il nuovo canone supera il 40% del reddito gli scenari possibili sono la mobilità e/o la valutazione in Commissione Paritetica

Cambio alloggio possibile per inquilini che:

- Vivono in appartamenti >120 mq (esclusi dalla clausola sociale);
- Hanno un canone > 30% del reddito netto familiare;
- Desiderano un appartamento più piccolo o più economico;

Altri casi considerati e valutabili anche in Commissione Paritetica:

- Cambi familiari (nascite, separazioni, ecc.);
- Condizioni di salute dei residenti;
- Supporto al trasloco;
- Contributo con impresa di traslochi fino a €2.500 per ISEE ≤ €25.000;
- Rinnovi contratti di soli posti auto o box.

Il Fondo effettuerà nei prossimi anni un piano di riqualificazione degli immobili che comprenderà le seguenti principali attività:

- Messa a norma degli impianti condominiali (ascensori, caldaie, impianto elettrico, ecc.);
- Ripristino delle porzioni delle facciate degradate e con fenomeni di distacco;
- Revisione e riparazione dei tetti e coperture al fine di evitare perdite;
- Ammodernamento ed aggiornamento in termini energetici degli impianti di riscaldamento condominiali.

Gli interventi più urgenti, nel rispetto delle norme sui contratti pubblici di appalto, saranno avviati entro il 2028 con specifico ordine di priorità verso gli immobili di Viale Moscova 25, Via Montebello / San Marco, Piazza Mirabello 1 e 5.

Il Fondo si impegna a condividere i piani manutentivi di intervento che verranno redatti con le organizzazioni sindacali che sottoscrivono il presente accordo.