

**ACCORDO EX ART. 8 DEL NUOVO ACCORDO LOCALE DELLA CITTÀ DI MILANO  
SOTTOSCRITTO IN DATA 24 GIUGNO 2015 CONTENENTE LA DISCIPLINA  
APPLICABILE ALLE LOCAZIONI AD USO ABITATIVO DI ALLOGGI SOCIALI DA  
STIPULARSI AI SENSI DELL'ART. 2, COMMA 3, DELLA LEGGE 431/1998  
NONCHÉ  
INTESA SUI CANONI MASSIMI DI LOCAZIONE APPLICABILI ALLE LOCAZIONI AD  
USO ABITATIVO DI ALLOGGI SOCIALI DA STIPULARSI AI SENSI DELL'ART. 2,  
COMMA 1, DELLA LEGGE 431/1998  
NELL'AMBITO DEL PROGRAMMA DI SOCIAL HOUSING PROMOSSO DAL FONDO  
IMMOBILIARE CA' GRANDA RELATIVAMENTE AD IMMOBILI UBICATI IN MILANO DI  
PROPRIETA' DEL FONDO MEDESIMO**

\* \* \*

**PREMESSO**

- a) che "INVESTIRE SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.p.A." (di seguito la "**SGR**") ha istituito il fondo immobiliare di investimento di tipo chiuso denominato "Immobiliare Ca' Granda" (di seguito il "**Fondo**"), promosso dalla Fondazione IRCCS Ca' Granda Ospedale Maggiore Policlinico di Milano (di seguito la "**Fondazione**") ed avente quale finalità quella di gestire professionalmente e valorizzare il proprio patrimonio realizzando i propri investimenti immobiliari con il fine di contribuire ad incrementare la dotazione di alloggi sociali come definiti nel D.M. 22 aprile 2008 e in attuazione del Piano Nazionale di Edilizia Abitativa previsto dal D.P.C.M. 16 luglio 2009, nonché coniugando contenuti sociali ed obiettivi di redditività atti a realizzare condizioni di interesse, non solo economico, per potenziali investitori istituzionali che si prefiggono finalità etiche;
- b) che, in data 11 novembre 2014, la Fondazione ha conferito al Fondo gli immobili descritti nell'"**Allegato A) - Elenco Immobili**" (di seguito gli "**Immobili**");
- c) che per una parte delle unità abitative presenti nei suddetti Immobili sono ancora in essere i contratti di locazione sottoscritti con la precedente proprietà, per un'altra parte di unità abitative i soggetti o i nuclei familiari titolari di contratti di locazione, ora scaduti, occupano tali unità abitative;
- d) che gli obiettivi che hanno animato la nascita del Fondo sono stati (i) strutturare un importante progetto di *housing sociale*, nell'ambito del quale offrire alla città di Milano unità abitative a canoni calmierati utilizzando la maggior parte del patrimonio immobiliare di proprietà del Fondo, e (ii) finanziare la costruzione di un nuovo padiglione dell'Ospedale Maggiore Policlinico di Milano, attraverso i proventi derivanti dalla valorizzazione e dalla vendita di altra parte del patrimonio immobiliare conferito al Fondo;
- e) che, al fine di realizzare gli obiettivi di cui alla lettera precedente, il Fondo individuerà gradualmente gli Immobili da mantenere in locazione ("**Portafoglio Social Housing**") e gli Immobili da porre in vendita ("**Portafoglio in Vendita**") ed attuerà un piano di mobilità volto a trasferire via via, dagli Immobili del Portafoglio in Vendita agli Immobili del Portafoglio Social Housing, soggetti o nuclei familiari che abbiano i necessari requisiti di cui *infra* e che abbiano altresì manifestato la volontà di partecipare al progetto di *housing sociale* secondo le modalità di seguito indicate, fermo restando quanto previsto all'art.1.2;
- f) che le unità già tuttora appartenenti al Portafoglio Social Housing e al Portafoglio in Vendita sono individuate nell'"**Allegato B) - Perimetro Iniziale**". Gli Immobili non ancora inseriti in

uno dei due portafogli sopra richiamati verranno successivamente inseriti a seguito di ulteriori analisi;

- g) che, nello specifico, nel Perimetro Iniziale relativo al Portafoglio Social Housing, sono incluse le sole porzioni ad uso abitativo presenti nei rispettivi immobili elencati;
- h) è intenzione del Fondo procedere, ove necessario, relativamente al Portafoglio Social Housing, alla riqualificazione e all'adeguamento impiantistico sia delle parti comuni degli Immobili, sia delle singole unità immobiliari. Per ogni singola unità facente parte di tale Portafoglio, il Fondo, prima di procedere alla stipula di un nuovo contratto di locazione, verificherà le condizioni dell'alloggio, ed effettuerà eventualmente quegli interventi manutentivi che, a proprio insindacabile giudizio, riterrà essere necessari ed improcrastinabili.

Tutto ciò premesso, il [\_\_\_\_ 2017] in Milano, presso la sede della società di gestione (INVESTIRE SGR S.p.A.) Largo Donegani 2 Milano, dopo approfondita disamina ed esaustiva discussione di ogni condizione e termine

tra

.....

.....

.....

.....

.....

(i "**Sindacati**")

Congiuntamente le "Parti".

si stipula quanto segue

## 1. AMBITO E PERIMETRO DI APPLICAZIONE.

1.1. Le presenti pattuizioni si applicano a coloro che risultino conduttori di un'unità abitativa di proprietà del Fondo (di seguito i "**Conduttori**") ovvero che, essendo stati titolari in precedenza di un contratto di locazione di un'unità abitativa di proprietà del Fondo la occupino a titolo di dimora abituale senza soluzione di continuità (di seguito gli "**Occupanti**"), a condizione che:

- i. tale condizione di Conduttori o Occupanti sussista alla data di sottoscrizione del presente accordo e permanga immutata sino alla eventuale attribuzione di un alloggio del Portafoglio Social Housing e comunque, qualora detta attribuzione dovesse intervenire dopo la data della scadenza del presente accordo, la condizione di cui sopra risulti verificata sino alla data del 31.12.2018;
- ii. i Conduttori o gli Occupanti siano in regola con il pagamento degli oneri relativi all'occupazione dell'alloggio e non abbiano contenziosi in atto riguardanti l'immobile occupato o il contratto di locazione (oppure provvedano alla rinuncia ai contenziosi e alla regolarizzazione secondo quanto *infra* indicato);
- iii. i Conduttori o gli Occupanti si impegnino a trasferire la residenza anagrafica nell'alloggio eventualmente ad essi attribuito;
- iv. i soggetti o nuclei familiari dei Conduttori/Occupanti soddisfino i seguenti requisiti:
  - o 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;
  - o ISEE-ERP (indicatore della situazione economica equivalente per l'edilizia residenziale pubblica), così come definito dal vigente Regolamento Regionale n. 1/2004 nonché integrato dalle previsioni di cui *infra*, non superiore a €35.000 (fatto salvo quanto previsto dal successivo art. 11. 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;

- o non essere titolari del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento su unità abitativa 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 stabili, nonché delle esigenze organizzative del Fondo.
- 1.3. Resta in ogni caso inteso che il Fondo si riserva il diritto di non procedere alla stipula dei contratti di locazione con individui o nuclei familiari che siano in possesso di risorse economiche e/o finanziarie idonee ad accedere al libero mercato delle locazioni abitative. In ragione di ciò, al fine di individuare la reale situazione economica e/o finanziaria di tali individui o nuclei familiari, il Fondo procederà ad accertamenti ed alla richiesta di documentazione ulteriori rispetto alla verifica dei requisiti indicati all'art.1.1. (iv). Al termine di tale indagine, qualora dovesse emergere una condizione economica o patrimoniale che consentisse all'individuo o nucleo familiare il tranquillo accesso al libero mercato delle locazioni abitative, comunicato ciò ai Sindacati, il Fondo si riserva il diritto di non procedere alla sottoscrizione del nuovo contratto di locazione.
- 1.4. 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.
- 1.5. Il Fondo, una volta verificati i requisiti dei Conduttori/Occupanti in base alle informazioni ed alla documentazione consegnata dal referente del singolo nucleo familiare, proporrà ai Conduttori/Occupanti che manifestino uno specifico interesse in tal senso nuovi contratti di locazione disciplinati in alternativa ai sensi:
- i) dell'art. 2, comma 1 della legge n.431/1998 secondo il contratto in uso al Fondo per i contratti di locazione in Social Housing con durata minima di 4 anni, rinnovabile per altri 4 anni (con vincolo per il Fondo alla locazione per almeno 8 anni ai sensi del DM 22 aprile 2008) secondo il contratto-tipo (allegato al presente accordo sub "**Allegato C** – **Contratto-tipo**");
  - ii) dell'art. 2, comma 3 della legge n.431/1998 secondo il contratto-tipo a canone concordato.
- La scelta di applicare una o l'altra modalità contrattuale di cui sopra, sarà ad insindacabile decisione del Fondo, fatto salvo quanto previsto dai successivi artt.1.6 e 1.7.

- 1.6. Agli attuali Conduttori/Occupanti dei seguenti stabili facenti parte del Portafoglio Social Housing: via Anfossi 6, via Previati 13, via Sciesa 18, via Menotti 16, via Gioia 125, via Stresa 2, via Galla Placidia 4, via Paladini 10, piazzale Susa 6, viale Monte Grappa 6, via Palazzi 3 e via Palazzi 24, verrà lasciata la facoltà di scegliere quale delle due modalità contrattuali di cui all'art.1.5 che precede sia di loro preferenza, per la stipula del nuovo

contratto di locazione, a condizione che, qualora desiderino utilizzare la tipologia di cui all'art.1.5 ii), si avvalgano del supporto fornito in merito dall'Agenzia Sociale per la Locazione, promossa dal Comune di Milano. Resta inteso che, i soggetti sopra richiamati dovranno essere in possesso dei requisiti di cui all'art.1.1 che precede. Nel caso si avvalgano della suddetta tipologia contrattuale, il Fondo adotterà, solo per tali contratti, l'applicazione di un canone forfettario speciale: per gli stabili di via Anfossi 6, via Previati 13, via Sciesa 18, via Menotti 16, il canone sarà pari ad Euro 87/mq/annui (comprensivo di eventuale iva qualora il Fondo optasse per l'applicazione del regime iva). Per gli stabili, invece, di via Gioia 125, via Stresa 2, via Galla Placidia 4, via Paladini 10, piazzale Susa 6, viale Monte Grappa 6, via Palazzi 3 e via Palazzi 24, il canone sarà pari ad Euro 82,5/mq/annui (comprensivo di eventuale iva, qualora il Fondo optasse per l'applicazione del regime iva). Si precisa che quanto sopra previsto sarà concesso solo agli attuali Conduttori/Occupanti degli stabili di cui sopra, che stipulino un nuovo contratto di locazione unicamente per una unità immobiliare ubicata in uno stabile del medesimo perimetro (via Anfossi 6, via Previati 13, via Sciesa 18, via Menotti 16, via Gioia 125, via Stresa 2, via Galla Placidia 4, via Paladini 10, piazzale Susa 6, viale Monte Grappa 6, via Palazzi 3 e via Palazzi 24) entro la validità del presente accordo.

- 1.7. Agli attuali Conduttori/Occupanti di tutti gli stabili del Fondo, che siano in possesso dei requisiti di cui all'art.1.1 che precede, e che stipuleranno un nuovo contratto di locazione unicamente per una unità immobiliare ubicata in uno stabile facente parte del Portafoglio Social Housing alle condizioni previste dal presente accordo entro la data del 31 dicembre 2017, verrà lasciata la facoltà di scegliere quale delle due modalità contrattuali di cui all'art.1.5 che precede desiderino sia applicata, a condizione che, qualora desiderino utilizzare la tipologia di cui all'art.1.5 ii), si avvalgano del supporto fornito in merito dall'Agenzia Sociale per la Locazione, promossa dal Comune di Milano.
- 1.8. A tale riguardo, il Fondo comunicherà almeno una volta all'anno ai Sindacati un elenco dei contratti di locazione attivati secondo le modalità indicate sub i) o sub ii) dell'art.1.5 che precede. Inoltre il Fondo terrà aggiornati i Sindacati sulle iniziative eventualmente concordate con la Città di Milano ai fini della ulteriore implementazione del progetto Social Housing.
- 1.9. I contratti di locazione potranno avere ad oggetto un alloggio diverso da quello condotto in locazione/occupato 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 o dotazioni - rispetto al nucleo familiare stesso. In caso di ingiustificato rifiuto del Conduttore/Occupante a prendere in locazione un alloggio diverso da quello attualmente occupato, 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 altro alloggio.
- 1.10. 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.
- 1.11. 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) per poter accedere alla sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione alle condizioni delle presenti pattuizioni. 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.

1.12. La SGR si riserva la facoltà di variare il perimetro del Portafoglio Social Housing e del Portafoglio in Vendita, comunicandolo agli indirizzi indicati all'art.1.11.

1.13. I Sindacati indicano il seguente indirizzo pec a cui fare riferimento per le comunicazioni inerenti il presente accordo: \_\_\_\_\_

## **2. DURATA DELL'ACCORDO.**

Il presente accordo esaurisce la sua efficacia alla data del 31/12/2018.

Fermo restando quanto sopra, la SGR si riserva la facoltà di valutare caso per caso, singole situazioni eccezionali che dovessero esserle segnalate.

## **3. CRITERI DI DETERMINAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE.**

Sia per i contratti stipulati ai sensi dell'art. 1.5, lett. i) che precede, sia per i contratti stipulati ai sensi dell'art. 1.5, lett. ii) che precede, i canoni di locazione, al netto dell'IVA e delle imposte eventualmente dovute, non potranno superare i valori al metro quadrato indicati nell'“**Allegato D – Tabella dei Valori**”, determinati dalle Parti con riferimento all'Accordo Locale per la Città di Milano sottoscritto in data 24 giugno 2015 ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n.431, aggiornati sulla base di tale Accordo.

Il canone come sopra determinato, di seguito il “Canone Target”, è da considerarsi inoltre al netto delle spese condominiali, le quali saranno quantificate per ciascun complesso immobiliare secondo quanto previsto al successivo art. 7. La superficie degli alloggi 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.

Sul canone di locazione verrà applicata l'IVA e le imposte eventualmente dovute.

## **4. AGGIORNAMENTO DEL CANONE.**

Il canone di locazione sarà aggiornato, a partire dal secondo anno, 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 contratti di locazione stipulati ai sensi del precedente art. 1.5, lett. i) avranno la durata minima di 4 anni con rinnovo automatico per ulteriori 4 anni (con vincolo per il Fondo alla locazione di minimo 8 anni ai sensi del DM 22 aprile 2008).

I contratti di locazione stipulati ai sensi del precedente art. 1.5, lett. ii) saranno rinnovati o stipulati ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge n. 431/98 e avranno la durata di anni 6, 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.

## **7. RIPARTIZIONE ONERI ACCESSORI.**

Per la ripartizione degli oneri accessori viene applicata la Tabella oneri accessori, allegato G al decreto interministeriale del 30/12/2002 pubblicato sulla gazzetta ufficiale numero 85, supplemento ordinario 59 del 11/04/2013, in forza dell'articolo 1, comma 5 del citato decreto interministeriale. In sede di conguaglio spese di fine gestione annuale, su richiesta dei conduttori o dei Sindacati, sono disponibili i documenti utili all'esercizio delle prerogative di cui alla L. 392/78.

## **8. “CLAUSOLA SOCIALE” E CATEGORIE PROTETTE**

Ai sensi del presente Accordo il Fondo prevede che:

- 8.1. Nel caso in cui, alla data della verifica condotta dal Fondo i Conduuttori o Occupanti abbiano un reddito netto – previamente certificato da uno dei CAF convenzionati con il Fondo (come da elenco allegato al presente accordo sub **“Allegato E) – Elenco CAF convenzionati”**) – inferiore a € 15.000,00 (quindicimila), incrementato come descritto nell’art. 8.7 che segue, il “Canone Target” verrà ridotto del 20% rispetto ai valori indicati nell’**“Allegato D) – Tabella dei Valori”**, fermo restando che i soggetti e i componenti del nucleo familiare (anche cumulativamente) non siano titolari di patrimonio mobiliare superiore al triplo dell’ammontare di cui in **“Allegato F) – Requisito Patrimoniale”**.
- 8.2. Al fine di ridurre i disagi legati alla mobilità per i conduuttori più deboli, l’abbattimento del 20% del “Canone Target” potrà applicarsi, previa valutazione insindacabile da parte del Fondo, anche ai Conduuttori o Occupanti aventi al loro interno situazioni di particolare ed accertata rilevanza sociale, quali portatori di handicap e malati gravi, ferma restando, in tutte le ipotesi, la verifica circa la sussistenza dei requisiti di cui all’art.1.1 e l’inclusione dell’appartamento occupato nel Portafoglio Social Housing.
- 8.3. Nel caso in cui, alla data della verifica condotta dal Fondo i Conduuttori o Occupanti abbiano un reddito netto – previamente certificato da uno dei CAF convenzionati con il Fondo (come da elenco allegato al presente accordo sub **“Allegato E) – Elenco CAF convenzionati”**)- compreso tra € 15.000,00 (quindicimila) ed € 20000,00 (ventimila), incrementato come descritto nell’art. 8.7 che segue, il “Canone Target” verrà ridotto del 15% rispetto ai valori indicati nell’**“Allegato D) – Tabella dei Valori”**, fermo restando che i soggetti e i componenti del nucleo familiare (anche cumulativamente) non siano titolari di patrimonio mobiliare superiore al doppio dell’ammontare di cui in **“Allegato F) – Requisito Patrimoniale”**.
- 8.4. Nel caso in cui, alla data della verifica condotta dal Fondo i Conduuttori o Occupanti abbiano un reddito netto – previamente certificato da uno dei CAF convenzionati con il Fondo (come da elenco allegato al presente accordo sub **“Allegato E) – Elenco CAF convenzionati”**)- compreso tra € 20.000,00 (ventimila) ed € 27.000,00 (ventisetteemila), incrementato come descritto nell’art. 8.7 che segue, il “Canone Target” verrà ridotto del 10% rispetto ai valori indicati nell’**“Allegato D) – Tabella dei Valori”**, fermo restando che i soggetti e i componenti del nucleo familiare (anche cumulativamente) non siano titolari di patrimonio mobiliare superiore al doppio dell’ammontare di cui in **“Allegato F) – Requisito Patrimoniale”**.
- 8.5. Qualora a seguito delle verifiche condotte dal Fondo dovesse risultare che il “Canone Target”, ancorché abbattuto delle % sopra indicate risulti eccessivamente oneroso in relazione alle capacità economiche dei Conduuttori o Occupanti (così come stabilito dall’**“Allegato G – Criteri di determinazione del Canone Sostenibile”**), questi ultimi potranno essere collocati in altro alloggio adeguato con canone inferiore determinato comunque ai sensi dell’**“Allegato D – Tabella dei Valori”** sul quale verrà operato l’abbattimento delle % sopra indicate. In tal caso la SGR a titolo di contributo liberale riconoscerà in favore di ciascun nucleo familiare un importo lordo *una tantum* pari ad Euro 1.750 (millesettecentocinquanta), onnicomprensivo.
- 8.6. Il Fondo adotterà gli abbattimenti del “Canone Target” previsti dai precedenti articoli 8.1, 8.3 ed 8.4 nei confronti dei Conduuttori ed Occupanti sempre che gli stessi ed i componenti del nucleo familiare non risultino proprietari di altro alloggio idoneo sul territorio regionale.
- 8.7. I limiti di cui agli articoli 8.1, 8.3 ed 8.4 che precedono, dovranno essere incrementati rispettivamente di € 2.000,00 (duemila) netti per ogni componente aggiuntivo del nucleo

familiare ed aumentati di € 1.500,00 (millecinquecento) netti per ogni invalido presente nel nucleo familiare con una % di invalidità maggiore del 66% e fino al 99% - aumentati di € 3.000,00 (tremila) netti per ogni invalido presente nel nucleo familiare con una % di invalidità pari al 100% - aumentati di € 10.000,00 (diecimila) netti per ogni invalido presente nel nucleo familiare con una % di invalidità pari al 100% con accompagnamento.

8.8. La SGR si rende in ogni caso disponibile a valutare, caso per caso, a proprio insindacabile giudizio, istanze di Conduttori o Occupanti con gravi e comprovate condizioni socio economiche di disagio.

8.9. In caso di nucleo familiare residente in alloggio sotto utilizzato, con riferimento ai criteri di adeguatezza della abitazione già disciplinati dall'art.10 della presente Intesa, il Fondo procederà – ove possibile – all'offerta di altro alloggio adeguato. In caso di ingiustificato rifiuto del Conduttore o Occupante al cambio proposto, il Conduttore o Occupante perderà il proprio diritto all'applicazione della presente Clausola Sociale.

8.10. In caso di dichiarazioni non veritiere o mendaci, o in ogni caso non comprovate dal Conduttore o Occupante qualora richiesto dalla SGR, lo stesso perderà i benefici connessi alla presente Clausola Sociale.

8.11. In caso di ingiustificato mancato riscontro alla nuova proposta di locazione da parte dei Conduttori o Occupanti 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.

## **9. ALLOGGI SOTTOUTILIZZATI.**

In caso di Conduttore o Occupante residente -alla data di sottoscrizione delle presenti pattuizioni- in alloggio sotto utilizzato, in virtù di 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, la SGR potrà procedere all'offerta di altro alloggio adeguato. In caso di ingiustificato rifiuto del Conduttore o Occupante alla locazione di altro alloggio adeguato, ovvero in caso di mancato riscontro alla nuova proposta di locazione protratto per oltre 30 giorni (salvo grave e giustificato motivo, riconosciuto come tale dal Fondo), comunicato ciò ai Sindacati, il Fondo non sarà tenuto a stipulare un nuovo contratto di locazione.

## **10. NUCLEI FAMILIARI CON ISEE – ERP SUPERIORE A € 35.000 MA INFERIORE A € 40.000**

Ai nuclei familiari che, pur con un indicatore della situazione economica equivalente (ISEE-ERP) superiore al limite indicato di € 35.000,00 e comunque inferiore ad € 40.000,00, comprendano -alla data di sottoscrizione del presente accordo- al loro interno situazioni di particolare rilevanza sociale, quali portatori di handicap, malati gravi (da valutare caso per caso sulla base del giudizio insindacabile del Fondo) ed ultraottantenni, il contratto di locazione verrà rinnovato alle condizioni previste dalle presenti pattuizioni. A tali conduttori non saranno applicabili le condizioni degli artt. 8 e 9.

## **11. 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 abitazione, verrà predisposto un piano di mobilità, promuovendo, ove possibile, la mobilità all'interno dello stesso Immobile o, in caso contrario, ove possibile, in un alloggio il più possibile limitrofo, sito in un altro Immobile del Portafoglio Social Housing.

**12. ALLEGATI.**

L'“Allegato A) – Elenco Immobili”, l'“Allegato B) - Perimetro Iniziale”, l'“Allegato C) – Contratto-tipo”, l'“Allegato D) - Tabella dei Valori”, l'“Allegato E) - Elenco CAF convenzionati” , l'“Allegato F) – Requisito Patrimoniale e l'“Allegato G – Criteri di determinazione del Canone Sostenibile”, costituiscono parte integrante e inscindibile del presente accordo.

Letto, confermato e sottoscritto.

Milano lì, [DATA]