

Oggi 12 giugno 2018 nella sede dell'A.P.P.E.-Confedilizia di Bergamo in via G. Paglia n. 5 tra l'Associazione Provinciale della Proprietà Edilizia (A.P.P.E.) - Confedilizia di Bergamo - rappresentata dal suo Presidente Dott. Roberto Margiotta, l'Associazione Sindacale dei Piccoli Proprietari Immobiliari della provincia di Bergamo, rappresentata dal suo Presidente Avv. Gaetano D'Andrea, l'Unione Piccoli Proprietari Immobiliari della provincia di Bergamo, rappresentata dal suo Presidente Avv. Fiorenza Betti ed i Sindacati degli inquilini di Bergamo SUNIA, SICET e UNIAT e rappresentati rispettivamente da Luisella Gagni, dal Geom. Roberto Bertola e Maurizio Regazzoni,

premessi che

- in conformità ed attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e del decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze del 16 gennaio 2017, è necessario provvedere alla stipulazione di un nuovo Accordo territoriale per in sostituzione di quello precedente dell'anno 1999;
- acquisite le informazioni concernenti le delimitazioni delle microzone censuarie si ritiene di non suddividere il territorio comunale in più aree, ma di considerarlo nella sua interezza e quindi come unica area per la determinazione dei canoni di locazione con la relativa fascia di oscillazione per la contrattazione territoriale e locale di cui alla L. 431/98 art. 2 comma 3° (e se richiamate per le altre tipologie);- consultata la banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio;
- rilevato che i contratti di cui ai successivi punti A) e B) oggetto del presente accordo, non sono agevolati fiscalmente nell'applicazione delle imposte dirette sui redditi e dell'imposta di registro;
- ritenuto di dover sollecitare al Comune ogni agevolazione e provvedimento utile (come la riduzione dell'aliquota IMU e/o quella di altre imposte comunali specifiche, e/o ad attivare un fondo di garanzia per il pagamento dei canoni, degli oneri accessori e di ogni altra obbligazione onerosa, compresi gli eventuali danni causati all'immobile, per i contratti di locazione agevolati) per favorire lo sviluppo della locazione ed il monitoraggio degli andamenti di mercato, anche attraverso l'osservatorio regionale di cui alla L. 431/98;
- ritenuto di articolare l'accordo in cinque parti. A per i contratti ad uso di civile abitazione, B per i contratti ad uso transitorio abitativo e C canone massimo dell'alloggio sociale e accordo integrativo, D commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale, E per durata (rinnovo) e previsioni finali;

si stipula il seguente

ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI SCANZOROSCIATE

- le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente accordo e di ogni sua successiva parte;
- L'Accordo territoriale stipulato nel novembre 1999 è integralmente sostituito dal presente Accordo, con validità per il territorio amministrativo del Comune di Scanzorosciate;
- L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di Scanzorosciate;
- si individuano ed approvano le seguenti aree omogenee, fasce e sub-fasce di oscillazione dei canoni nonché i relativi valori minimi e massimi:

- Quanto ad A):

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

(*) Area unica Valore Minimo fascia € 30,00 - Valore Massimo fascia € 90,00

sub-fascia 1	sub-fascia 2	sub-fascia 3
30,00-50,00	50,01-75,00	75,01-90,00

◇ valori espressi in Euro annui al mq

per la definizione della superficie computabile vedere il punto (**)

VARIAZIONI E AGGIORNAMENTO DEI VALORI DELLE FASCE E SUB-FASCE

- V1) – ai fini della stipula di nuovi contratti i valori **minimi e massimi delle precitate fasce e sub-fasce di oscillazione di ciascuna zona e area saranno aggiornati annualmente** (ogni primo aprile) nella misura del 75% della variazione dell'indice istat, preso a riferimento il mese di marzo e calcolata con il metodo della variazione assoluta.
- V2) – qualora le parti convengano **durate contrattuali superiore alla minima ordinaria di 3 anni** (art. 2 c. 5 l. 431/98) i valori minimi e massimi delle fasce e sub-fasce saranno aumentate del:
4 (5 per gli immobili con superficie inferiore a mq 64) % per una durata di 4 anni
6 (8 per gli immobili con superficie inferiore a mq 64) % per una durata di 5 anni
8 (10 per gli immobili con superficie inferiore a mq 64) % per una durata di 6 anni e oltre
- V3) - per gli **immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a)**, l. 431/98, e per gli **alloggi arredati**, le fasce di oscillazione precedentemente definite subiranno, nei valori minimo e massimo, un **aumento fino a un massimo del 15% se completamente arredati (mentre per quelli parzialmente arredati la maggiorazione dovrà essere inferiore al massimo e proporzionale all'arredo effettivamente presente e comunque dovrà essere in ogni caso presente una cucina, o angolo cottura, totalmente attrezzata di elettrodomestici e mobili e pensili)**. Tale aumento sarà cumulabile con quelli delle fattispecie di cui ai punti v2) e v4), ove ricorrenti, oltre a valere sull'aggiornamento di cui al punto v1).
- V4) - per gli immobili con **superficie inferiore a mq 52, considerando solo quella di cui al punto a) della tabella di cui alla successiva pagina 4**, le fasce di oscillazione precedentemente definite saranno, nei valori minimo e massimo, **aumentate del 20%**, mentre quelli con superficie compresa fra mq **52,01 e mq 64,00, considerando solo quella di cui al punto a) della tabella di cui alla successiva pagina 4**, l'aumento anzidetto sarà del **10%**. Tali aumenti sono cumulabili con quelli delle fattispecie di variazioni di cui ai punti precedenti, ove ricorrenti.

() La superficie** dell'unità immobiliare locata, espressa in mq, sarà calcolata secondo le modalità di cui agli allegati B e C del dpr 23 marzo 1998, n. 138 (di seguito riportato in stralcio) con l'esclusione delle superfici derivanti dall'applicazione del punto 1 dell'allegato C nella parte che prevede il computo dei muri perimetrali esterni e in comunione, delle superfici di rimesse di veicoli (che entrano nel computo per il 70% della superficie totale) e del 50% della superficie dei posti auto coperti o scoperti (che entrano nel computo per il 50% della superficie totale).

La **tolleranza** del conteggio delle superfici è pari al **cinque per cento** (in più o in meno).

STRALCIO DEGLI ALLEGATI B e C DEL DPR DEL 23/03/98 N. 138

Allegato B QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE

Unità immobiliari ordinarie. Gruppo R (Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari).

R/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui.

R/2 - Abitazioni in villino e in villa.

R/3 - Abitazioni tipiche dei luoghi.

R/4 - Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli

Allegato C NORME TECNICHE PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ORDINARIA (GRUPPI R, P, T) Criteri generali.

*1- Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm (parte del presente articolo è stato derogato nell'accordo territoriale, vedasi (**)).*

2-La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

3-La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

4-La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato (l'arrotondamento verrà fatto con l'ordinario criterio). Criteri per i gruppi "R" e "P". (il gruppo "P" non è una categoria che interessa l'accordo territoriale)

1-Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a) del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

A solo fine esemplificativo per i casi più comuni e al fine di consentire una rapida consultazione (non esaustiva) il calcolo delle superfici può essere il seguente (i riferimenti precisi sono dati dagli allegati C e D DPR 138/98):

a)- **intera superficie** dei locali abitativi (nonché taverne, mansarde e sottotetti muniti di abitabilità e comunicanti con i precedenti locali) e con esclusione dei soli muri perimetrali esterni e in comunione;

b) - **70% della superficie** dei box e autorimesse (*locali per rimesse di veicoli*);

c) - **50% della superficie** di posti auto privati coperti o scoperti;

d) - **50% della superficie** di soffitte, cantine e simili (compresi taverne, mansarde soppalchi sprovvisti di abitabilità), qualora comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);

d bis) - **25% della superficie** degli elementi lettera d, qualora non comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);

e) - **30% della superficie** dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva fino a metri quadrati 25 (10% per la quota eccedente), se comunicanti con i locali di cui alla lettera a);

e bis) - **15% della superficie** degli elementi lettera e, di pertinenza esclusiva, fino a metri quadrati 25 (5% per la quota eccedente) qualora non comunicanti;

f) - **10% della superficie** dell'area scoperta di pertinenza esclusiva fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti;

- Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento è frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi.

Criteri per l'individuazione dei valori minimi e massimi al fine della determinazione dei canoni di locazione.

La fascia di oscillazione del canone con l'indicazione di un valore minimo e di un valore massimo, espresso in €/mq-annuo è individuata all'interno delle aree urbane nelle quali è situata l'unità immobiliare. Ciascuna area è poi suddivisa in tre sub-fasce, all'interno delle quali le parti contrattuali converranno il canone di locazione, individuando correttamente l'area e la sub-fascia nella quale si trova l'unità immobiliare, tenendo conto delle caratteristiche oggettive dell'unità immobiliare stessa e della presenza, o assenza, di pertinenze a suo servizio esclusivo (autorimesse o posti auto, cantine, solai, giardino), di aree comuni fruibili, degli impianti e di altre dotazioni proprie dell'unità immobiliare o del fabbricato.

Al fine della corretta scelta e collocazione nella sub-fascia, le parti dovranno accertare il verificarsi delle condizioni indicate nel seguente prospetto:

SUB-FASCIA 3	SUB-FASCIA 2	SUB-FASCIA 1
Unità immobiliari con particolari dotazioni	Unità immobiliari con medie dotazioni	Unità immobiliari con dotazioni elementari
Caratterizzata da almeno UNDICI dei seguenti elementi di riferimento di cui sette (contraddistinti con il simbolo X) sono obbligatori e quattro sono opzionali	Caratterizzata da almeno SETTE dei seguenti elementi di riferimento di cui cinque (contraddistinti con il simbolo X) sono obbligatori e due sono opzionali	Caratterizzata dalla presenza di elementi inferiori ai minimi necessari per collocarsi nella sub-fascia 2
Presenza di una autorimessa singola o posto auto coperto o scoperto X	Presenza di una autorimessa singola o posto auto coperto o scoperto	Presenza di una autorimessa singola o posto auto coperto o scoperto
Presenza di cortile comune	Presenza di cortile comune	Presenza di cortile comune
Presenza di una cantina o sottotetto o soffitta X	Presenza di una cantina o sottotetto o soffitta X	Presenza di una cantina o sottotetto o soffitta
Presenza di impianto di acqua corrente, allacciamento alla rete del gas ed impianti elettrici efficienti X	Presenza di impianto di acqua corrente, allacciamento alla rete del gas ed impianti elettrici efficienti X	Presenza di impianto di acqua corrente, allacciamento alla rete del gas ed impianti elettrici efficienti
Presenza di impianto di riscaldamento autonomo o centralizzato (indispensabile solo nel caso non sia presente la caratteristica immediatamente sottostante) (X)	Presenza di impianto di riscaldamento autonomo o centralizzato X	Presenza di impianto di riscaldamento autonomo o centralizzato
Presenza di impianto di riscaldamento autonomo o con termoregolazioni o di condizionamento X	Presenza di impianto di riscaldamento autonomo o con termoregolazioni o di condizionamento	Presenza di impianto di riscaldamento autonomo o con termoregolazioni o di condizionamento
Presenza di ascensore in fabbricato con almeno tre piani fuori terra per unità immobiliari poste oltre il terzo livello di piano fuori terra X	Presenza di ascensore in fabbricato con almeno tre piani fuori terra per unità immobiliari poste oltre il terzo livello di piano fuori terra X	Presenza di ascensore in fabbricato con almeno tre piani fuori terra per unità immobiliari poste oltre il terzo livello di piano fuori terra
Presenza di area verde di pertinenza o condominiale, oppure di aree attrezzate X	Presenza di area verde di pertinenza o condominiale, oppure di aree attrezzate	Presenza di area verde di pertinenza o condominiale, oppure di aree attrezzate
Presenza di impianti o strutture per accesso ai disabili	Presenza di impianti o strutture per accesso ai disabili	Presenza di impianti o strutture per accesso ai disabili
Presenza di un ulteriore posto auto o box	Presenza di un ulteriore posto auto o box	Presenza di un ulteriore posto auto o box
Presenza di impianti sportivi di pertinenza dell'immobile	Presenza di impianti sportivi di pertinenza dell'immobile	Presenza di impianti sportivi di pertinenza dell'immobile
Presenza di dotazione di mobilio	Presenza di dotazione di mobilio	Presenza di dotazione di mobilio
Presenza di bagno completo X	Presenza di bagno completo X	Presenza di bagno completo
Presenza di doppi servizi	Presenza di doppi servizi	Presenza di doppi servizi
Presenza di porta blindata	Presenza di porta blindata	Presenza di porta blindata
Presenza di doppi vetri	Presenza di doppi vetri	Presenza di doppi vetri
Presenza di servizio di portineria od impianto di videocitofono	Presenza di servizio di portineria od impianto di videocitofono	Presenza di servizio di portineria od impianto di videocitofono
Presenza di balconi e/o terrazze di almeno 8 mq. Unità ultimata o completamente ristrutturata negli ultimi 10 anni	Presenza di balconi e/o terrazze di almeno 8 mq. Unità ultimata o completamente ristrutturata negli ultimi 10 anni	Presenza di balconi e/o terrazze di almeno 8 mq. Unità ultimata o completamente ristrutturata negli ultimi 10 anni
Presenza di antenna centralizzata o altro idoneo impianto di rice-trasmissione	Presenza di antenna centralizzata o altro idoneo impianto di rice-trasmissione	Presenza di antenna centralizzata o altro idoneo impianto di rice-trasmissione
Vicinanza ai servizi essenziali	Vicinanza ai servizi essenziali	Vicinanza ai servizi essenziali

Annotazioni particolari

- **Per la subfascia 2** in caso di **unità immobiliari situate ad un piano entro il secondo** (escluso dal conteggio il piano terreno e rialzato), anche non inserite in fabbricati con almeno tre piani fuori terra (escludendosi dal conteggio il piano terreno e rialzato), **non dovrà considerarsi l'elemento relativo alla presenza dell'ascensore** e, pertanto, **gli elementi totali necessari** per inserirsi nella subfascia risultano in totale **sei di cui quattro obbligatori**.
- **Per la sub-fascia 2** l'elemento **"cantina" (o soffitta o sottotetto)** ritenuto indispensabile (evidenziato dal simbolo x) **può essere sostituito da altri due elementi opzionali**.
- **Per la subfascia 3** in caso di **unità immobiliari situate ad un piano entro il secondo** (escluso dal conteggio il piano terreno e rialzato) **non dovrà considerarsi l'elemento relativo alla presenza dell'ascensore** e, pertanto, **gli elementi totali necessari** per inserirsi nella fascia risultano in totale **dieci di cui sei obbligatori**.
- **Per la sub-fascia 3** i seguenti elementi indispensabili: **cantina (o soffitta o sottotetto), verde**, (evidenziati dal simbolo X) possono essere sostituiti da un altro elemento opzionale per ogni elemento indispensabile mancante, mentre **box/posto auto e impianto di riscaldamento autonomo o con termoregolazioni o di condizionamento** (evidenziati dal simbolo X), possono essere sostituiti solo da due elementi opzionali.
- **Per le unità immobiliari restaurate site nei borghi storici, o comunque per quelle ricondotte a condizioni simili a quelle restaurate** (in ciò ricompresi anche il rifacimento di tutti gli impianti ed i servizi) gli elementi indispensabili dell'**autorimessa o posto auto, o dell'ascensore**, o del **verde** possono essere sostituiti da altrettanti opzionali.

Note: *I valori minimo e massimo per ogni area, fascia e sub-fascia (tenute presenti le condizioni di mercato ed i canoni attuali) sono molto ampi in quanto esistono e vengono considerate rilevanti diversità e varietà per: tipologia dei fabbricati, anno di costruzione e/o ristrutturazione, stato di manutenzione, livelli di piano, posizionamento ed esposizione, pertinenze asservite ai fabbricati e/o alle singole unità immobiliari la cui presenza o mancanza sono importanti, dotazioni di servizi tecnici, l'entità delle superfici delle singole unità immobiliari, presenza (o assenza) parziale o totale di arredamento, situazioni particolari dal punto di vista socio-urbanistico.*

Le parti contraenti definiranno e converranno il canone di locazione posizionandosi correttamente nell'area in cui si trova l'unità immobiliare e dovranno tener ben presente le caratteristiche oggettive (e la loro qualità) dell'unità immobiliare (e il suo stato di manutenzione e di conservazione), la presenza o assenza (maggiore o minore canone al mq) di pertinenze a servizio esclusivo dell'unità immobiliare (autorimesse o posti auto, cantine, solai, giardino, ecc.), di aree comuni fruibili, degli impianti e di altre dotazioni proprie dell'unità immobiliare o del fabbricato (e la loro qualità) e delle presenti note (oltre alle caratteristiche che posizionano l'unità immobiliare nella specifica sub-fascia);

Le parti contraenti, potranno optare, all'interno della stessa zona cui l'immobile appartiene per ubicazione, per una sub-fascia con valori inferiori, superando l'applicazione rigorosa del prospetto, ricordando che anche il valore minimo della sub-fascia 1 non può essere superato.

Contratti di locazione, assistenza e attestazione rispondenza: Visti i tipi di contratti allegati al D.M 16 gennaio 2017, contratti obbligatori, sia il locatore che il conduttore potranno avvalersi (ognuna) dell'assistenza delle rispettive Organizzazioni di Categoria firmatarie dell'accordo, per stipulare validi contratti di locazione conformi ai predetti tipi e rispondenti al contenuto economico e normativo del presente accordo territoriale, anche per usufruire delle previste agevolazioni fiscali. In alternativa all'assistenza sia il locatore che il conduttore potranno ricorrere al meccanismo di attestazione da parte, ognuna, delle rispettive Organizzazioni di Categoria.

L'attestazione prevista dall'art. 1 comma 8, dall'art.2 comma 8, e dall'art.3 comma 5 del DM 16 gennaio 2017, è rilasciata congiuntamente dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo, anche con le modalità previste dall'articolo 6, comma 3 del DM 16 gennaio 2017, tramite la elaborazione e consegna del modello allegato 1 al presente accordo ovvero del verbale di accordo di cui al Regolamento allegato E al DM 16 gennaio 2017.

Aggiornamento del canone Il canone di locazione, come convenuto dalle parti contrattuali, sarà aggiornato ogni anno nella misura del 75% della variazione accertata dall'I.S.T.A.T. per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente, calcolata con il metodo della variazione assoluta; tale aggiornamento potrà essere applicato anche senza bisogno di richiesta raccomandata.

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

Grandi proprietà: Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del DM 16 gennaio 2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più di 100 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate sul territorio nazionale.

Casi di riduzione dei valori massimi della sub-fascia 2 e 3 - Le organizzazioni firmatarie del presente accordo convengono che per le unità immobiliari, ubicate nei comuni oggetto del presente accordo, che appartengono a Categorie Energetiche D – E – F – G non si potranno utilizzare i valori massimi previsti nelle sub-fasce 2 e 3 (qualora ovviamente l'unità immobiliare ne abbia le caratteristiche minime per rientrare in tale sub-fascia) e il canone annuo massimo che le parti potranno convenire non dovrà superare il valore massimo della sub-fascia di appartenenza diminuito del 7%, diminuzione da effettuarsi ancor prima di applicare le eventuali maggiorazioni previste nell'accordo. Le Organizzazioni invitano locatori e conduttori, qualora la locazione concerna immobili appartenenti alle categorie Energetiche D – E – F – G, a tener conto che dette unità immobiliari hanno un elevato consumo energetico.

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

Si evidenzia che le unità abitative devono essere consegnati al conduttore in normale stato locativo e con impianti efficienti e muniti di certificazione di rispondenza alle norme sulla sicurezza, con particolare riguardo alle caldaie individuali per il riscaldamento e produzione di acqua sanitaria che, oltre a possedere le predette caratteristiche, devono essere anche munite di apposito libretto sul quale si annota la manutenzione effettuata e le prove dei fumi. Tali interventi devono essere stati eseguiti in un tempo recente (e comunque con la ritualità prevista dalla legislazione vigente) rispetto alla data di consegna dell'unità immobiliare al conduttore. Inoltre si ricorda che per evitare sanzioni è necessario, oltre ad informare il conduttore, con apposita clausola contrattuale, delle prestazioni energetiche dell'unità immobiliare, consegnare allo stesso e (all'atto della sottoscrizione o rinnovo, anche automatico, del contratto) copia dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE). Il locatore che omette di consegnare l'APE al locatario è passibile di sanzioni pecuniarie.

- Quanto a B):

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

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

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

Nel contratto per gli usi transitori **le parti dovranno indicare chiaramente l'esigenza transitoria**, del locatore e/o del conduttore.

L'esigenza transitoria per i contratti di durata superiori a trenta giorni, deve essere provata con apposita documentazione da allegare al contratto.

Per la stipula dei contratti di cui al presente Titolo è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche a una sola delle parti contraenti

Il tipo di contratto che le parti possono stipulare è quello allegato al del Decreto Ministeriale 16 gennaio 2017.

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

Per contratti di durata inferiore a 30 giorni sia il canone di locazione che la ripartizione degli oneri accessori sono rimessi alla libera contrattazione delle parti.

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

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

Fattispecie di esigenze dei locatori

- a1) Quando il locatore intenda destinare l'unità immobiliare ad uso abitativo, artigianale o professionale proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il 2° grado diretto;
- a2) Quando il locatore persona giuridica o società intenda destinare l'immobile a propria sede principale o decentrata;
- a3) Quando il locatore, che è ente, o associazione, o cooperativa con finalità pubbliche o sociali, mutualistiche, assistenziali, culturali o di culto, di cooperazione, intenda destinare l'immobile a propria sede principale o decentrata o per le finalità istituzionali;
- a4) Quando è in corso divisione di beni per separazione tra coniugi, o in caso di successione ereditaria o scioglimento di società e l'unità immobiliare ne è direttamente interessata, oppure sia in atto procedura di fallimento oppure sia in atto procedura di esecuzione immobiliare;
- a5) Quando il locatore abbia presentato domanda e sia in attesa di concessioni-autorizzazioni edilizie per gli interventi di cui all'art. 29 comma 1 lettera C della legge 392/78 per l'unità immobiliare;
- a6) Per qualsiasi altra esigenza del locatore o dei soggetti indicati nel punto a1) collegata ad un evento certo e data prefissata ed espressamente indicata in contratto.

Fattispecie di esigenze dei conduttori

- b1) Trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- b2) Quando il conduttore ha motivi temporanei di lavoro nella provincia di Bergamo, o qualora si risieda nella provincia ma a una distanza superiore a 15 Km dal comune oggetto del presente accordo ed abbia i medesimi motivi temporanei, anche connessi a esigenze di mobilità lavorativa, allo studio, all'apprendistato e alla formazione e/o aggiornamento professionale;
- b3) Quando il conduttore è assegnatario di alloggio di edilizia pubblica, oppure ha acquistato in cooperativa, o presso privati un alloggio, oppure in caso di ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
- b4) Necessità di vicinanza temporanea a parenti bisognosi di cure e/o di assistenza connesse a patologie invalidanti, oppure parenti ricoverati presso strutture sanitarie, oppure non autosufficienti anche temporaneamente (con salvezza delle norme sulla privacy);
- b5) Qualsiasi altra esigenza abitativa specifica del conduttore collegata ad un evento certo e data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

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

I canoni di locazione per uso abitativo transitorio sono liberamente concordati tra le parti contraenti.

Contratti di locazione e assistenza e attestazione rispondenza: Visti i tipi di contratti allegati al D.M16 gennaio 2017, contratti obbligatori, sia il locatore che il conduttore potranno avvalersi (ognuna) dell'assistenza delle rispettive Organizzazioni di Categoria firmatarie dell'accordo, per stipulare validi contratti di locazione conformi ai predetti tipi e rispondenti al contenuto economico e normativo del presente accordo territoriale, anche per usufruire delle agevolazioni fiscali emanate dal legislatore. In



alternativa all'assistenza sia il locatore che il conduttore potranno ricorrere al meccanismo di attestazione da parte, ognuna, delle rispettive Organizzazioni di Categoria.

L'attestazione prevista dall'art. 1 comma 8, dall'art.2 comma 8, e dall'art.3 comma 5 del DM 16 gennaio 2017, è rilasciata congiuntamente dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo, anche con le modalità previste dall'articolo 6, comma 3 del DM 16 gennaio 2017, tramite la elaborazione e consegna del modello allegato 1 al presente accordo ovvero del verbale di accordo di cui al Regolamento allegato E al DM 16 gennaio 2017.

In applicazione dell'art. 2, comma 5, del DM 16 gennaio 2017 qualora le parti contrattuali intendessero stipulare un contratto di natura transitoria sulla base di fattispecie non previste dal presente accordo, o non facilmente documentabili, saranno assistite dalla rispettiva organizzazione firmatarie del presente accordo che attesteranno il supporto fornito dandone atto in apposito allegato documento.

Vengono pertanto **richiamati tutti i punti, tabelle ed indicazioni precedentemente esposti nel punto A)** ad eccezione di quelli riguardanti la durata, l'aggiornamento del canone (che è rimesso alla volontà delle parti contraenti) ed il modello cui attenersi per redigere il contratto.

- Quanto a C):

CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO INTEGRATIVO

I canoni massimi dell'alloggio sociale, in applicazione dell'articolo 2 comma 3 del Decreto 22 Aprile 2008, sono individuati all'interno delle fasce di oscillazione in misura che tenga conto delle agevolazioni pubbliche comunque erogate al locatore. Tali agevolazioni costituiscono, anche con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 1, comma 7, secondo periodo, del DM 16 gennaio 2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente Accordo.

2) Nella definizione di detti canoni si applicano le modalità di calcolo delle superfici da considerare previste al titolo A) del presente Accordo.

3) Per gli oneri accessori si applica quanto previsto dall'articolo 4 del DM 16 gennaio 2017.

- Quanto a D):

COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE

Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 DM 16 gennaio 2017 e dagli articoli 14 del tipo di contratto Allegato A al DM 16 gennaio 2017, del tipo di contratto Allegato B) al DM 16 gennaio 2017 e del tipo di contratto Allegato C) al DM 16 gennaio 2017, si applica quanto stabilito dal Regolamento Allegato E del DM 16 gennaio 2017. Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizza il modello allegato 5 (Modello di richiesta) al presente Accordo.

- Quanto a E):

Il presente accordo, depositato con le modalità previste dall'articolo 7, comma 2, del DM 16 gennaio 2017, ha durata di anni tre a decorrere dal 15 giugno 2018.

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

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

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

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

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

Le Organizzazioni firmatarie del presente documento, si impegnano a non sottoscrivere, durante la vigenza del presente, accordi territoriali diversi dal presente e/o con Organizzazioni diverse dalle firmatarie e si impegnano a ritrovarsi ogni 12 mesi, per verificare l'attualità degli accordi stessi.

Le Organizzazioni firmatarie provvederanno al deposito, presso il comune di Scanzorosciate, del presente accordo territoriale redatto in 6 originali con i rispettivi allegati, costituenti parte integrante; esso consta di N. 12 Pagine (compresi allegati).

Fanno parte integrante dell'accordo gli allegati:

All. 1: Attestazione

All. 2: Modulo di richiesta

Bergamo li, 12 giugno 2018

A.P.E.-CONFEDILIZIA Bergamo
(Associazione Provinciale della Proprietà Edilizia)



ASPPI - Bergamo
(Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari)

A.S.P.P.I.

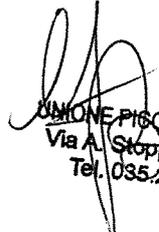
Via XX Settembre, 58/B
24122 BERGAMO

Tel. (035) 234420 - Fax (035) 271193
info@asppibg.org

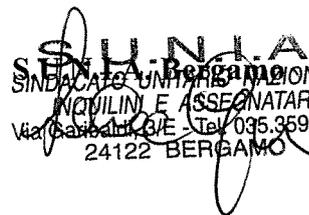


UPPI - Bergamo
(Unione Piccoli Proprietari Immobiliari)

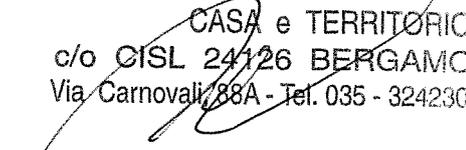
U.P.P.I.
UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Via A. Stoppani, 13 - 24121 BERGAMO
Tel. 035.246909 - Fax 035.244839



S.U.N.I.A.
SINDACATO UNITARIO PROVINCIALE
INQUILINI E ASSEGNATARI
Via Garibaldi, 8/A - Tel. 035.3694390
24122 BERGAMO



S.I.C.E.T. Bergamo
SICeT SINDACATO INQUILINI
CASA e TERRITORIO
c/o CISL 24126 BERGAMO
Via Carnovali, 88A - Tel. 035 - 324230



U.N.I.A.T. Bergamo
UNIAT - UIL
BERGAMO
Tel. 035 247819



ALLEGATO 1

ATTESTAZIONE BILATERALE DI RISPONDENZA EX D.M. 16/1/2017

L'Organizzazione, in persona di, e l' Organizzazione.....in persona di..... firmatarie dell'Accordo territoriale per il Comune di..... depositato il.....

premesse che

A) il Sig. C.F.:..... residente a in Via/P.za n. nella qualità di locatore/conduuttore dell'immobile/porzione di immobile sito a in Via/P.za..... n., piano... int....., con contratto stipulato con il Sig. C.F.:, residente a..... in Via/P.za..... il e decorrenza il, registrato il..... al n.....presso l'Agenzia delle Entrate/in corso di registrazione, essendo i termini non ancora scaduti, ha presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16/1/2017, dichiarando, sotto la sua responsabilità, i seguenti elementi:

o, in alternativa, in caso di richiesta congiunta:

B) il Sig. C.F.: residente a in Via/P.za n. nella qualità di locatore e il Sig. C.F.:residente a in Via/P.za n. nella qualità di conduuttore dell'immobile/porzione di immobile sito a in Via/P.za..... n., piano... int....., con contratto stipulato il e decorrenza il, registrato il..... al n.....presso l'Agenzia delle Entrate/in corso di registrazione, essendo i termini non ancora scaduti, hanno presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16/1/2017, dichiarando, sotto la loro responsabilità, i seguenti elementi:

(A SOLO TITOLO ESEMPLIFICATIVO)

CALCOLO DELLA SUPERFICIE ai sensi dell' Accordo territoriale

Superficie appartamento come da criteri a pagg. 3 e 4 dell'accordo: mq	= mq
Autorimessa singola: mq. x	= mq
Posto macchina in comune: mq. x	= mq
Balconi, terrazze, cantine e simili: mq. x	= mq
Superficie scoperta in godimento esclusivo: mq. x	= mq
Sup. a verde condominiale (quota MM) mq. x	= mq

TOTALE SUPERFICIE Mq. _____

ELEMENTI E PARAMETRI OGGETTIVI:

.....

ZONA _____ FASCIA DI OSCILLAZIONE MIN/MAX _____ / _____

ELEMENTI E PARAMETRI n. _____ SUBFASCIA min/max _____ / _____ Valore applicato € _____

CANONE : € MQ/MESE _____ x mq _____ = € _____ mensili = € _____ annuo

Tutto ciò premesso, le Organizzazioni....., come sopra rappresentate, sotto la propria responsabilità e sulla base degli elementi oggettivi sopra dichiarati, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali,

ATTESTANO

che i contenuti economici e normativi del contratto sopra descritto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale vigente per il Comune di..... depositato in data.....

A) Il dichiarante p. l'Organizzazione p. l'Organizzazione

B) I dichiaranti p. l'Organizzazione p. l'Organizzazione

.....

ALLEGATO 2

**MODULO DI RICHIESTA PER L'AVVIO DELLA PROCEDURA DI NEGOZIAZIONE
PARITETICA E CONCILIAZIONE
(D.M. 16/1/2017)**

Il/la sottoscritto/a _____, C.F.:
_____ residente in _____ via/piazza
_____ n. ____, sc. ____, int. ____, cap _____, mail / mail pec
_____, telefono _____, cellulare
_____, conduttore/locatore di immobile sito all'indirizzo di residenza sopra
indicato, ovvero in _____ via/piazza _____ n. ____,
sc. ____, int. ____, cap _____, con contratto di locazione abitativa:

- agevolato;
- transitorio;
- studenti universitari,
- libero, ex art. 2, comma 1, L. 431/98;
- ex art. 23, D.L. 133/2014, come convertito in legge (c.d. *Rent to buy*);
- altro _____

sottoscritto in data ___/___/___/ e registrato in data ___/___/___/ per la durata di ___ anni/mesi
con il locatore/conduttore Sig./Sig.ra/Soc. _____, C.F.:
_____ residente in _____ via/piazza
_____ n. ____, sc. ____, int. ____, cap _____, al canone mensile di
Euro _____

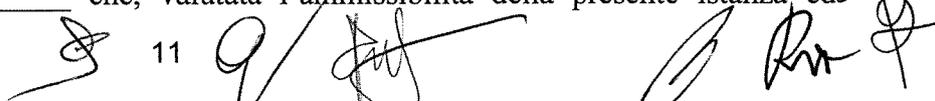
avendo interesse ad avviare la procedura prevista dall'articolodel contratto di locazione per
questioni inerenti:

- interpretazione del contratto;
- esecuzione del contratto;
- attestazione della rispondenza del contratto all'accordo di riferimento;
- canone di locazione;
- oneri accessori;
- variazione dell'imposizione fiscale sull'immobile;
- sopravvenienza di elemento che incide sulla congruità del canone;
- cessazione della locazione;
- condizione e manutenzione dell'immobile;
- funzionamento degli impianti e servizi;
- regolamento condominiale;
- altro _____

e fa presente quanto segue (da descrivere obbligatoriamente):

CHIEDE

alla Organizzazione dei conduttori/Organizzazione della proprietà edilizia
_____ quale firmataria dell'Accordo territoriale sottoscritto ai sensi art. 2,
comma 3, L. 9 dicembre 1998, n. 431 e del D.M. 16/1/2017, depositato in data ___/___/___/ presso il
Comune di _____ che, valutata l'ammissibilità della presente istanza ed

 11

indicato il negoziatore, proceda ai successivi adempimenti previsti dall'art. 3 del Regolamento di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale allegato E) al citato D.M. 16/1/2017, con accettazione da parte mia, in caso di formale costituzione della Commissione, di quanto previsto dagli artt. 6, 7 e 8 del citato Regolamento.

Ai fini della comunicazione al locatore/conduuttore della presente istanza si indica l'indirizzo di cui alla premessa, ovvero _____

Autorizzo/non autorizzo a recapitarmi le successive comunicazioni alla mail pec sopra indicata.

_____ li _____

Firma _____

Oggi 12 giugno 2018 nella sede dell'A.P.P.E.-Confedilizia di Bergamo in via G. Paglia n. 5 tra l'Associazione Provinciale della Proprietà Edilizia (A.P.P.E.) - Confedilizia di Bergamo - rappresentata dal suo Presidente Dott. Roberto Margiotta, l'Associazione Sindacale dei Piccoli Proprietari Immobiliari della provincia di Bergamo, rappresentata dal suo Presidente Avv. Gaetano D'Andrea, l'Unione Piccoli Proprietari Immobiliari della provincia di Bergamo, rappresentata dal suo Presidente Avv. Fiorenza Betti ed i Sindacati degli inquilini di Bergamo SUNIA, SICET e UNIAT e rappresentati rispettivamente da Luisella Gagni, dal Geom. Roberto Bertola e Maurizio Regazzoni,

premessi che

- in conformità ed attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e del decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze del 16 gennaio 2017, è necessario provvedere alla stipulazione di un nuovo Accordo territoriale per in sostituzione di quello precedente dell'anno 1999;
 - acquisite le informazioni concernenti le delimitazioni delle microzone censuarie si ritiene di non suddividere il territorio comunale in più aree, ma di considerarlo nella sua interezza e quindi come unica area per la determinazione dei canoni di locazione con la relativa fascia di oscillazione per la contrattazione territoriale e locale di cui alla L. 431/98 art. 2 comma 3° (e se richiamate per le altre tipologie);- consultata la banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio;
 - rilevato che i contratti di cui ai successivi punti A) e B) oggetto del presente accordo, non sono agevolati fiscalmente nell'applicazione delle imposte dirette sui redditi e dell'imposta di registro;
 - ritenuto di dover sollecitare al Comune ogni agevolazione e provvedimento utile (come la riduzione dell'aliquota IMU e/o quella di altre imposte comunali specifiche, e/o ad attivare un fondo di garanzia per il pagamento dei canoni, degli oneri accessori e di ogni altra obbligazione onerosa, compresi gli eventuali danni causati all'immobile, per i contratti di locazione agevolati) per favorire lo sviluppo della locazione ed il monitoraggio degli andamenti di mercato, anche attraverso l'osservatorio regionale di cui alla L. 431/98;
 - ritenuto di articolare l'accordo in cinque parti. A per i contratti ad uso di civile abitazione, B per i contratti ad uso transitorio abitativo e C canone massimo dell'alloggio sociale e accordo integrativo, D commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale, E per durata (rinnovo) e previsioni finali;
- si stipula il seguente

ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI SCANZOROSCIATE

- le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente accordo e di ogni sua successiva parte;
- L'Accordo territoriale stipulato nel novembre 1999 è integralmente sostituito dal presente Accordo, con validità per il territorio amministrativo del Comune di Scanzorosciate;
- L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di Scanzorosciate;
- si individuano ed approvano le seguenti aree omogenee, fasce e sub-fasce di oscillazione dei canoni nonché i relativi valori minimi e massimi:

- Quanto ad A):

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

(* Area unica Valore Minimo fascia € 30,00 - Valore Massimo fascia € 90,00

sub-fascia 1	sub-fascia 2	sub-fascia 3
30,00-50,00	50,01-75,00	75,01-90,00

◇ valori espressi in Euro annui al mq

A 1 9/11

indicato il negoziatore, proceda ai successivi adempimenti previsti dall'art. 3 del Regolamento di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale allegato E) al citato D.M. 16/1/2017, con accettazione da parte mia, in caso di formale costituzione della Commissione, di quanto previsto dagli artt. 6, 7 e 8 del citato Regolamento.

Ai fini della comunicazione al locatore/conduuttore della presente istanza si indica l'indirizzo di cui alla premessa, ovvero _____

Autorizzo/non autorizzo a recapitarmi le successive comunicazioni alla mail pec sopra indicata.

_____ li _____

Firma _____