

ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI BRESCIA

(In attuazione della legge n° 431/1998 e del DM 16 gennaio 2017 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti)

In attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e del D.M. del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti 16 gennaio 2017 di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze fra le seguenti organizzazioni:

APEBS – Associazione Provinciale Bresciana della Proprietà Edilizia

APPC – Associazione Piccoli Proprietari case

ASPPI – Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari

CONFAPPI

UNIONCASA

UPPI – unione Piccoli Proprietari Immobiliari

e

CONIA – Confederazione Nazionale Inquilini Associati

SICET – Sindacato Inquilini Casa e Territoriale

SUNIA – Sindacato Unitario Nazionale Inquilini Assegnatari

UNIAT –Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio

FEDER-CASA

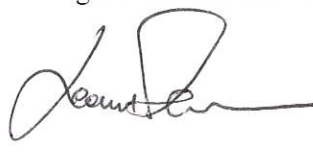
PREMESSO

che il 13 maggio 2003 è stato sottoscritto l'Accordo Territoriale attualmente vigente (i cui valori sono stati aggiornati il 20/4/2011), dei quali si conferma la validità per l'intero periodo della loro vigenza, sino all'entrata in vigore del nuovo accordo.

Che in conformità ed in attuazione alla legge 9 dicembre 1998, n. 431 (in particolare all'art. 4 c. 2), al decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 5 marzo 1999, nonché al decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 30 dicembre 2002, in data 16 gennaio 2017 è stato emesso il decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, indicato in epigrafe.

Che pertanto, è necessario provvedere alla stipula di un nuovo accordo territoriale per il Comune di Brescia in sostituzione di quello stipulato il 13 maggio 2003.

Che l'universo campionario relativo ai canoni di locazione registrati a canone libero è contenuto nell'archivio informatico dell'Agenzia delle Entrate e che parimenti le relative superfici degli immobili immessi in locazione a canone libero sono contenute nell'archivio informatico del Catasto. Tali dati congiuntamente permetterebbero di rappresentare fedelmente la dinamica del mercato locatizio, dunque dovrebbero essere il naturale punto di partenza per la definizione delle fasce di oscillazione di zona per la determinazione dei canoni agevolati da applicare. Qualora l'accesso ai dati su citati si rendesse disponibile entro la prossima ridefinizione dei valori riportati nell'allegato A del presente accordo, le Organizzazioni firmatarie si impegnano ad utilizzare i dati citati in sostituzione di ogni altra fonte statistica, che non abbia come base empirica l'universo campionario relativo ai canoni di locazione registrati a canone libero contenuti nell'archivio informatico dell'Agenzia delle Entrate e l'universo

 Nicola Pedà¹

 Fulvio Esposito

campionario relativo alle superfici degli immobili immessi in locazione a canone libero contenuto nell'archivio informatico del Catasto.

Che il Comune di Brescia stabilirà, con apposito atto normativo, che la riduzione dell'aliquota e/o la detrazione della tassa di proprietà sull'immobile, oggi denominata IMU, sarà ad esclusivo favore dei proprietari degli immobili locati con contratti di locazione a canone concordato attestati. L'attestazione del contratto dovrà avvenire secondo le modalità riportate alla lettera A) punto 12) del presente accordo.

Tutto quanto sopra premesso

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

l'accordo territoriale stipulato il 13 maggio 2003 è integralmente sostituito dal presente accordo, che ha validità per il territorio amministrativo del Comune di Brescia.

A) CONTRATTI AGEVOLATI (art. 2, comma 3, L. 431/98 e art. 1 D.M. del MIT del 16 gennaio 2017).

A.1) L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di Brescia.

A.2) Il territorio del Comune di Brescia, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, viene suddiviso in aree omogenee come da allegato A1 (Aree del Comune). I confini tra le aree si intendono tracciati sulla linea di mezzzeria delle varie strade.


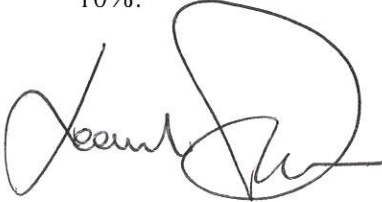




A.3) Per le aree omogenee, come sopra individuate, sono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da allegato A (Fasce di oscillazione).

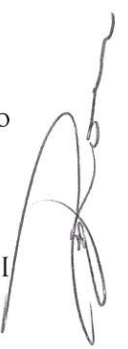
A.4) Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti all'interno delle fasce di oscillazione di cui all'allegato B (Elementi oggettivi e criteri) e aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione ISTAT.

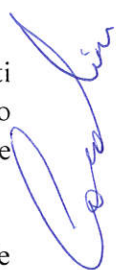
A.5) Nella definizione del canone effettivo, collocato fra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui all'allegato A (Fasce di oscillazione), le parti contrattuali, assistite — a loro richiesta — dalle rispettive organizzazioni sindacali, tengono conto degli elementi oggettivi e dei criteri di cui all'allegato B (Elementi oggettivi e criteri).


A.6) Ai fini della determinazione del canone sarà considerata l'intera superficie utile maggiorata del 12,5%, maggiorazione prevista solo sull'immobile principale, per le pertinenze è considerata la superficie utile non maggiorata. La superficie utile equivale alla superficie calpestabile. Sono da considerarsi al 25% le superficie dei balconi, delle terrazze, del solaio esclusivo fruibile e del posto auto esclusivo; del 50% per il box auto. Si considera la superficie al 25 % solo se maggiore di 4 metri quadri, se minore non si considera la superficie. Si considera il 10% della superficie del giardino/cortile esclusivo se maggiore a 10 metri quadri se minore non si considera.

A.7) Per gli immobile fino a 60 mq la superficie da considerare per la determinazione del canone convenzionato (da calcolare sulla base di quanto stabilito dal primo capoverso del precedente punto 6) è maggiorata del 20%; per gli immobili con superficie compresa tra 61 mq. e 65 mq. è maggiorata del 10%.







A.8) In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo del D.M. 16 gennaio 2017, sono individuati i seguenti elementi oggettivi, in presenza anche di uno solo dei quali è applicato il valore minimo della corrispondente zona riportata nell'allegato A (Fasce di oscillazione):

- stabili ed alloggi la cui ristrutturazione sia antecedente agli ultimi 30 anni o durante lo stesso periodo non sia avvenuta alcuna manutenzione;
- mancanza di impianto di riscaldamento (autonomo o centralizzato);
- assenza di acqua corrente;
- assenza di bagno e servizi igienici.

Nelle zone degradate e prive di dotazioni infrastrutturali è prevista una ulteriore diminuzione sino al 30% rispetto ai valori minimi riportati nell'allegato A (Fasce di oscillazione).

A.9) Per i contratti la cui durata del primo periodo sia superiore a tre anni saranno applicabili le seguenti variazioni delle fasce di oscillazione (allegato A) :

- per i contratti di quattro anni le fasce di oscillazione saranno maggiorate del 2,5%;
- per i contratti di cinque anni le fasce di oscillazione saranno maggiorate del 5%;
- per i contratti di sei anni le fasce di oscillazione saranno maggiorate del 7,5%;
- per i contratti con durata superiore a sei anni le fasce di oscillazione saranno maggiorate del 10%.

A.10) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98 (immobili vincolati ai sensi della L. 1/6/39) e/o per gli immobili vincolati nel P.G.T. come di particolare interesse storico, le fasce di oscillazione di cui all'allegato A subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento del 20 %, a valere per l'intera durata contrattuale.

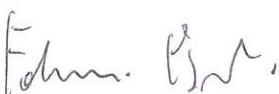
A.11) Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone sarà calcolato in rapporto all'intera superficie locata ad uso esclusivo; le parti ed i servizi condivisi verranno calcolati in proporzione fra il numero delle stanze locate ed il numero totale delle stanze ad uso esclusivo presenti nell'immobile.

A.12) Le parti contrattuali a loro richiesta possono essere assistite in sede di stipula dalle rispettive organizzazioni sindacali della proprietà e dei conduttori, firmatarie del presente accordo e comunque maggiormente rappresentative come definito dal co. 1 art. 4 della L. 431/98, tramite l'elaborazione e consegna del modello allegato C. Le stesse parti contrattuali possono chiedere alle rispettive organizzazioni di accertare la rispondenza all'accordo territoriale del contenuto economico e normativo del contratto che hanno già stipulato tramite la elaborazione e consegna del modello allegato C.

A.13) I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto allegato A al D.M. 16 gennaio 2017 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti fatto salvo il trattamento di maggior favore eventualmente accordato al conduttore.

B) CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI (art. 5, comma 1, L. 431/98 e art. 2 D.M. 16 gennaio 2017).

B.1) L'ambito di applicazione dell'accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di Brescia che, ai fini di quanto previsto dall'art. 2, comma 2, del D.M.



16 gennaio 2017 risulta, ai dati dell'ultimo censimento, avere un numero di abitanti pari a circa 170.000 abitanti.

B.2) I contratti di locazione di natura transitoria hanno durata non superiore a diciotto mesi, non rinnovabili.

B.3) Ai fini dell'art. 2, comma 2, DM 16 gennaio 2017, le Organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuati in epigrafe è definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione di cui all'allegato A (Fasce di oscillazione).

B.4) La misura in metri quadri utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone è calcolata come definito alla lettera A punto 6) del presente accordo, dunque con le stesse modalità previste per i contratti agevolati.

B.5) In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo del DM 16 gennaio 2017, sono utilizzate le stesse modalità di calcolo previste alla lettera A punto 7) del presente accordo, dunque con le stesse modalità previste per i contratti agevolati.

B.6) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98, si utilizzano le fasce di oscillazione di cui all'allegato A, con le maggiorazioni già indicate al precedente punto A) n. 10) a valere per l'intera durata contrattuale.

B.7) Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone sarà calcolato in rapporto all'intera superficie locata ad uso esclusivo; le parti ed i servizi condivisi verranno calcolati in proporzione fra il numero delle stanze locate ed il numero totale delle stanze ad uso esclusivo presenti nell'immobile.

B.8) Fattispecie di esigenze dei proprietari.

Quando il locatore debba disporre dell'immobile per i seguenti motivi:

- I) destinarlo ad abitazione propria, dei figli o dei parenti entro il 2° grado, in linea retta che intendano contrarre matrimonio o iniziare una nuova convivenza di fatto, o raggiunta la maggiore età ed autonomia economica intendano lasciare l'abitazione della famiglia di origine;
- II) destinarlo ad abitazione propria, del coniuge, dei figli o dei parenti entro il 2° grado in linea retta, che in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, debbano rilasciare l'alloggio di servizio;
- III) destinarlo all'esercizio dell'attività professionale propria, del coniuge, dei figli o dei parenti entro il 2° grado in linea retta;
- IV) destinarlo ad abitazione propria, del coniuge, dei figli o dei parenti entro il 2° grado in linea retta, per ragioni di studio o di lavoro, esclusivamente per gli immobili siti in luogo diverso da quello di residenza del locatore;
- V) eseguire interventi nell'unità immobiliare di ristrutturazione e/o demolizione e/o ampliamento, per i quali vi sia stata richiesta di concessione o autorizzazione edilizia, che siano incompatibili con l'occupazione dell'immobile;
- VI) matrimonio, separazione legale o divorzio, costituzione o scioglimento delle unioni civili.

B.9) Fattispecie di esigenze dei conduttori.

Quando il conduttore abbia la necessità disporre dell'immobile per un periodo non superiore i 18 mesi, per i seguenti motivi:

- I) contratto di lavoro a tempo determinato, in Comune diverso da quello di residenza;
- II) previsione di trasferimento o trasferimento effettivo dalla sede di lavoro;
- III) necessità di cure o di assistenza per sé o per familiari, in luogo diverso dalla propria residenza;
- IV) acquisto, assegnazioni o locazioni di abitazione che si renderà disponibile entro il periodo di durata del contratto;
- V) esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile la sua abitazione.

B.10) 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. Le esigenze di transitorietà dovranno essere provate con apposita documentazione da fornire in copia all'altra parte.

B.11) Le parti contrattuali a loro richiesta possono essere assistite in sede di stipula dalle rispettive organizzazioni sindacali tramite l'elaborazione e consegna del modello allegato C. Le stesse parti contrattuali possono chiedere alle rispettive organizzazioni sindacali di accertare la rispondenza all'accordo territoriale del contenuto economico e normativo del contratto che hanno già stipulato tramite la elaborazione e consegna del modello allegato C.

B.12) In applicazione dell'art. 2, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017 le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dai paragrafi 8) e 9) del presente Titolo, o difficilmente documentabili, sono assistite dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente accordo che attestano il supporto fornito, di cui si darà atto nel contratto sottoscritto tra le parti.

B.13) I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto allegato B al D.M. 16 gennaio 2017 fatto salvo il trattamento di maggior favore eventualmente accordato al conduttore.

C) CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI (art. 5, commi 2 e 3, L. 431/98 e art. 3 D.M. 16 gennaio 2017).

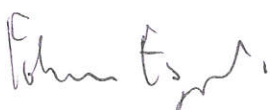
C.1) L'ambito di applicazione del presente accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Brescia, che, ai sensi dell'art.3, comma 1, del D.M. 16 gennaio 2017, è sede di istituti universitari pubblici e riconosciuti dal MIUR.

C.2) I contratti transitori per studenti universitari hanno durata da sei mesi a tre anni, rinnovabili alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore da comunicarsi almeno un mese e non oltre tre mesi prima. Tali contratti possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti o dalle Aziende per il diritto al studio.

C.3) La misura in metri quadri utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone è calcolata come definito alla lettera A punto 6) del presente accordo, dunque con le stesse modalità previste per i contratti agevolati.

C.4) In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo del D.M. 16 gennaio 2017, sono utilizzate le stesse modalità previste alla lettera A punto 6) del presente accordo, dunque con le stesse modalità previste per i contratti agevolati.

C.5) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98 e/o per gli immobili vincolati nel P.G.T. come di particolare interesse storico, le fasce di oscillazione di cui all'allegato A non subiranno alcun aumento a valere per l'intera durata contrattuale.



C.6) Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone sarà calcolato in rapporto all'intera superficie locata ad uso esclusivo; le parti ed i servizi condivisi verranno calcolati in proporzione fra il numero delle stanze locate ed il numero totale delle stanze ad uso esclusivo presenti nell'immobile.

C.7) Le parti contrattuali a loro richiesta possono essere assistite in sede di stipula dalle rispettive organizzazioni sindacali tramite l'elaborazione e consegna del modello allegato C. Le stesse parti contrattuali possono chiedere alle rispettive organizzazioni sindacali di accertare la rispondenza all'accordo territoriale del contenuto economico e normativo del contratto che hanno già stipulato tramite la elaborazione e consegna del modello allegato C.

C.8) I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto allegato C al D.M. 16 gennaio 2017 fatto salvo il trattamento di maggior favore eventualmente accordato al conduttore.

D) CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE.

D.1) 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.

D.2) Nella definizione di detti canoni si applicano le modalità di calcolo previste al titolo A), del presente Accordo.

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

E) GRANDI PROPRIETA'.

E.1) Ai fini di quanto previsto dall'art. 1 c. 5 del D.M. 16/1/2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari, sono ad intendersi quelli aventi in capo più di cinquanta unità immobiliari ad uso abitativo, ubicate nell'ambito territoriale del Comune di Brescia, o più di cento anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sul territorio nazionale.

E.2) Per i soggetti di cui al punto precedente, i canoni di locazione andranno definiti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti dalle fasce di oscillazione, per aree omogenee di cui al punto A.13), in base ad appositi accordi integrativi fra la proprietà interessata e le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori firmatari del presente accordo.

E.3) Tali accordi integrativi da stipularsi per zone territoriali possono prevedere speciali condizioni migliorative per far fronte ad esigenze di particolari categorie di conduttori, nonché la possibilità di derogare la tabella degli oneri accessori, di cui al punto successivo.

F) ONERI ACCESSORI.

F.1) Per i contratti regolati dal presente Accordo e dagli Accordi integrativi è applicata la Tabella degli oneri accessori allegato D) al D.M. 16 gennaio 2017.

G) COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE.

G.1) Ogni organizzazione firmataria del presente accordo è legittimata a ricevere la richiesta di attivazione della Commissione di cui all'art. 6 del DM 16 gennaio 2017. La richiesta di attivazione deve essere formulata per iscritto, adeguatamente motivata e indirizzata contemporaneamente alla controparte.

G.2) Le procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale e le modalità di funzionamento della Commissione, sono individuate nell'allegato E) del D.M. 16/1/2017, un eventuale regolamento relativo ad ulteriori aspetti procedurali, deontologici e tecnici potrà essere adottato dalle organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo.

H) RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO.

H.1) Il presente accordo, depositato con le modalità previste dall'articolo 7, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, ha durata di anni tre a decorrere dal giorno successivo a quello del deposito. Prima della scadenza, ciascuna delle organizzazioni firmatarie può chiedere al Comune di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di rinnovo.

H.2) Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, la richiedente può procedere di propria iniziativa alla convocazione.

H.3) 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.

4) 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.

Costituiscono parte integrante di questo accordo i seguenti allegati :

All. A 1 : Aree del Comune di Brescia con relativo stradario

All. A : Fasce di oscillazione del Comune di Brescia

All. B : Elementi oggettivi per la determinazione del canone

All. C : Attestazione

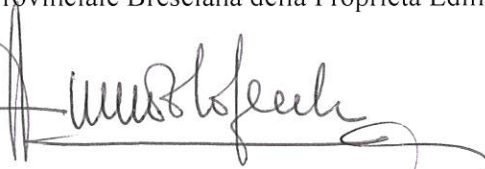
All. D : Modulo di richiesta

7
10

Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti a Brescia il 23 marzo 2018.

APEBS - Associazione Provinciale Bresciana della Proprietà Edilizia

Dott. Ivo Amendolagine



APPC - Associazione Piccoli Proprietari Case

Dott. Massimo Romano



Avv. Giorgio Guzzi



ASPPI - Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari

Dott.ssa Simona Maranza



CONFAPPI

Geom. Brigida Bolzoni



UNIONCASA

Avv. Piergiuseppe Caldona



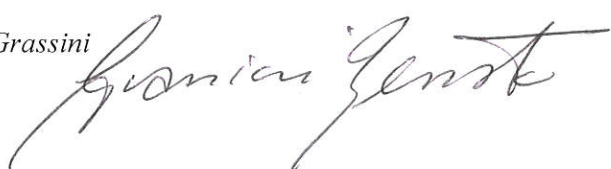
UPPI - Unione Piccoli Proprietari Immobiliari

Avv. Leonardo Pappalardo



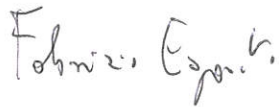
CONIA - Confederazione Nazionale Inquilini Associati

Rag. Renato Grassini



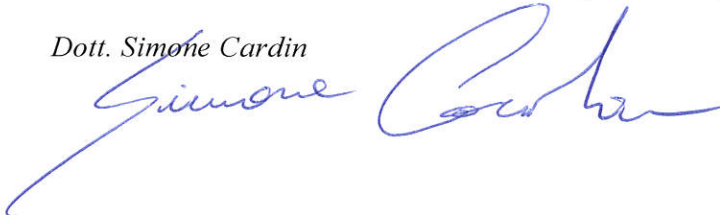
SICET - Sindacato Inquilini Casa e Territorio (con nota di riserva relativa al punto B.12 che si allega)

Dott. Fabrizio Esposito



SUNIA – Sindacato Unitario Nazionale Inquilini Assegnatari

Dott. Simone Cardin




UNIAT –Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio

Avv. Michele Radici



FEDER-CASA

Rag. Giovanni Rizzo



NOTA DI RISERVA

Il Sicut dichiara di sottoscrivere il nuovo accordo territoriale per il Comune di Brescia in attuazione della Legge 431/98 e del D.M. 16 gennaio 2017 con espressa riserva rispetto al punto B.12 in cui l'accordo medesimo prevede la possibilità di stipulare un contratto transitorio in deroga ai casi previsti dal presente accordo mediante attestazione rilasciata contemporaneamente da una organizzazione della proprietà e da una organizzazione dei conduttori: infatti, essendo la Legge 431 del 1998 rivolta a garantire la stabilità alloggiativa dell'inquilino e configurata la locazione transitoria come possibilità ammessa in via di eccezione nei casi tassativamente previsti dall'accordo territoriale, il Sicut ritiene irragionevole la possibilità di prevedere ulteriori deroghe in base alla discrezionalità di una parte soltanto delle organizzazioni firmatarie dell'accordo territoriale.

Brescia, 23/03/2018

p. Sicut Brescia

Fabrizio Esposito

Fabrizio Esposito