

**ACCORDO TERRITORIALE PER I COMUNI DELLA PROVINCIA DI BERGAMO
aventi numero di abitanti pari, o superiore, a 10.000, alla data di sottoscrizione del presente
Accordo**

**(In attuazione legge 431/1998 e D.M. 16/01/2017 del Ministero delle Infrastrutture e dei
Trasporti)**

In attuazione della legge n. 431 del 9 dicembre 1998 e D.M. 16/01/2017 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze le seguenti organizzazioni:

Per i conduttori:


- Assocasa Associazione Nazionale Inquilini e Assegnatari, Conia, Federcasa, Unione Inquilini

Per i Proprietari

- APPC , Confabitare Bergamo Bergamo, Confappi, , Unioncasa

PREMESSO

- a) Che nel corso dell'anno 2018 solo alcune Associazioni (A.P.P.E., ASPPI, SUNIA, SICET, UNIAT) della proprietà edilizia e dei conduttori hanno sottoscritto un Accordo territoriale per la stipula di canoni concordati e agevolati ai sensi del D.M. 16/01/17 escludendo dalla partecipazione alla trattativa altre Associazioni presenti nel territorio lombardo e firmatarie dell'Accordo nazionale.
- b) Che nonostante le varie sollecitazioni dirette a rivedere i vigenti Accordi al fine di permetterne la sottoscrizione a tutte le Associazioni escluse, mediante un'apposita integrazione, da parte delle Associazioni sottoscrittrici dell'Accordo predetto, non è stata manifestata alcuna disponibilità, anzi è stato comunicato un preciso rifiuto anche ad un semplice incontro interlocutore.
- c) Che i Comuni del presente Accordo sono stati messi al corrente di quanto sopra, oltre ad essere stata regolarmente richiesta, mezzo PEC, la convocazione di tutte Associazioni di categoria, essendo i vigenti Accordi scaduti
- d) Che nonostante i solleciti di cui sopra non si è ottenuta alcuna disponibilità alla revisione degli attuali Accordi territoriali
- e) Che pertanto le Associazioni Assocasa Associazione Nazionale Inquilini e Assegnatari, Unione Inquilini, Conia, Federcasa, Confabitare Bergamo, Confappi, APPC, Unioncasa procedevano alla sottoscrizione di un separato Accordo territoriale per tutti i Comuni della Provincia di Bergamo aventi un numero di abitanti pari, o superiore, a 10.000, secondo i dati dell'ultimo censimento
- f) Che le Associazioni sottoscrittrici del presente Accordo prendono atto della necessità di tutelare i propri associati nella stipula di canoni concordati evitando il monopolio rappresentativo di fatto riservato solo ad alcune Associazioni, monopolio che viola la libertà di associazione sindacale e associativa sancita dalla Costituzione.
- g) Che la tipologia e l'ammontare dei canoni di locazione registrati a canone libero sono contenute nell'archivio informatico dell'Agenzia delle Entrate mentre le superfici degli immobili immessi in locazione a canone libero sono contenute nell'archivio informatico del Catasto di Bergamo e comunque rilevabili nel catasto regionale in cui affluiscono le certificazioni APE ed in altre banche dati.
- h) Che è comunque accessibile il dato relativo ai canoni concordati stipulati in passato e che comunque utilizzando le normali analisi di mercato è possibile acquisire, cosa comunque fatta dai centri studi delle Associazioni, ulteriori informazioni sull'andamento dei canoni.
- i) Che ulteriori dati sull'andamento dei canoni di locazione sono pervenute alle Associazioni da elementi forniti da agenzie immobiliari operanti nel territorio e da alcune organizzazioni di categoria.



- j) Che la tensione abitativa nei Comuni della Provincia di Bergamo è ulteriormente accentuata da situazioni legate alla vigente crisi economica e che conduttori e proprietari hanno un comune interesse a trovare soluzioni condivise sui continui rincari dei canoni di locazione.

PRESO ATTO

che i contratti, di cui ai successivi punti, **modelli contrattuali previsti nel DM 16/01/17 sono indicati come tipo di contratto A), tipo di contratto B) e tipo di contratto C)**, modelli tutti da rispettare rigorosamente e che formano oggetto del presente Accordo,

Tali contratti **sono agevolati fiscalmente** per la applicazione delle imposte dirette sui redditi (la norma prevede una ulteriore riduzione del 30% della base imponibile - con dichiarazione perciò del 66,5% del canone percepito, anziché del 95% previsto ordinariamente - o in alternativa con aliquota da "cedolare secca" del 10% in luogo del 21%), **limitatamente ai Comuni definiti ad alta densità abitativa**, i quali, alla data di sottoscrizione del presente Accordo risultano essere: Dalmine, Seriate e Torre Boldone

Che alla data di sottoscrizione del presente Accordo NON risultano annoverati tra i Comuni definiti "ad alta densità abitativa", ai sensi dell'elenco del CIPE datato 13/11/2003, destinatari, ex D.L. 47/2014 e s.m.i., destinatari solamente dell'agevolazione inerente l'imposta IMU pari ad una riduzione di almeno il 25% i Comuni di: Albino / Alzano Lombardo / Bonate Sopra / Caravaggio / Castelli Calepio / Cologno Al Serio / Martinengo / Nembro / Osio Sotto / Ponte S Pietro / Romano di Lombardia / Scanzorosciate / Stezzano / Treviglio / Treviolo

Che per consentire un esito positivo per la stipula di contratti locativi a canoni contenuti e accessibili alle fasce più deboli della popolazione è **necessario che ogni Comune disponga con appositi atti formali ulteriori agevolazioni e provvedimento idonei** (come la riduzione già adottata dell'aliquota IMU al 6 per mille 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).

Che è opportuno che l'Ente locale si sforzi con gli strumenti normativi in atto ad agevolare la immissione sul mercato di immobili in locazione e a monitorare con strumenti statistici idonei la situazione del mercato e i livelli dei canoni anche attraverso l'osservatorio regionale di cui alla L. 431/98;

Che il presente Accordo regola tra le Associazioni sottoscrittrici la stipula dei contratti di locazione ai fini del **DM 16/01/17 e con effetto dal giorno 30/09/2024**

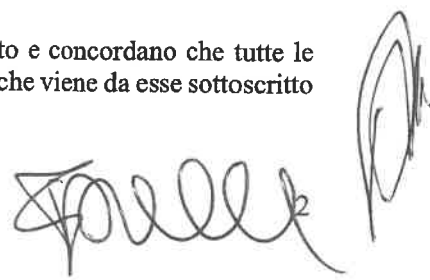
SI STIPULA IL SEGUENTE ACCORDO TERRITORIALE ai sensi del DM 16/01/2017

Per i Comuni di

Albino / Alzano Lombardo / Bonate Sopra / Caravaggio / Castelli Calepio / Cologno Al Serio / Dalmine / Martinengo / Nembro / Osio Sotto / Ponte S Pietro / Romano di Lombardia / Scanzorosciate / Seriate / Stezzano / Torre Boldone / Treviglio / Treviolo

Quanto su premesso costituisce parte integrante del presente Accordo territoriale ed è riferito al territorio amministrativo dei Comuni di Albino / Alzano Lombardo / Caravaggio / Castelli Calepio / Cologno Al Serio / Dalmine / Martinengo / Nembro / Osio Sotto / Ponte S Pietro / Romano di Lombardia / Scanzorosciate / Seriate / Stezzano / Treviglio / Treviolo

Le Associazioni che sottoscrivono il presente Accordo prendono atto e concordano che tutte le premesse su indicate costituiscano parte integrante del presente documento che viene da esse sottoscritto per accettazione.



Il presente Accordo vale ed è applicato per il territorio amministrativo dei Comuni di

Albino / Alzano Lombardo / Caravaggio / Castelli Calepio / Cologno Al Serio / Dalmine / Martinengo / Nembro / Osio Sotto / Ponte S Pietro / Romano di Lombardia / Scanzorosciate / Seriate / Stezzano / Treviglio / Treviolo

Articolo 1

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

A.1) Ambito di applicazione dell'Accordo

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo dei Comuni di Albino / Alzano Lombardo / Caravaggio / Castelli Calepio / Cologno Al Serio / Dalmine / Martinengo / Nembro / Osio Sotto / Ponte S Pietro / Romano di Lombardia / Scanzorosciate / Seriate / Stezzano / Treviglio / Treviolo

A.2) Aree omogenee.

Tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, è prevista un'unica zona urbana omogenea, entro la quale i canoni di locazione sono uniformi sull'intero territorio comunale, per tutti i Comuni del presente Accordo

A.3) Aree omogenee e fasce di oscillazione del canone.

Per le aree omogenee, come sopra individuate, sono definite le fasce di oscillazione dei canoni come indicato nell'allegato A del presente Accordo.

A.4) Determinazione del canone mensile.

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

A.5) Collocazione del canone tra minimo e massimo.

Nella definizione del canone effettivo, collocato fra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui all'allegato A del presente Accordo, le parti contrattuali, assistite – a loro richiesta – dalle rispettive organizzazioni sindacali, tengono conto degli elementi oggettivi e di quanto indicato al successivo punto A.8 del presente Accordo.

A.6) Superficie Utile

Ai fini della determinazione del canone sarà considerata l'intera superficie utile ai sensi del DPR 138/98, ovvero quella indicata nei documenti catastali

I valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione dei canoni annuali previste dal presente Accordo sono espressi in € (Euro)/ mq. utile.

Il metro quadro utile viene definito secondo i seguenti criteri:

1. intera superficie calpestabile dell'immobile principale adibito a scopi abitativi;
2. la superficie dei vani accessori, i quali concorrono a formare la metratura utile, è conteggiata secondo i seguenti valori:
 - box o posto auto coperto al 50% della metratura catastale;
 - balconi, terrazze al 30%;
 - posto auto scoperto, cantina o solaio ovvero ulteriori pertinenze diverse da box al 25%;
 - aree verdi di pertinenza esclusiva al 10%.

Si specifica che per la determinazione dei Mq. utili alla valorizzazione dell'immobile, facendo riferimento alle "tabelle dei canoni per zona omogenea", deve essere considerata la metratura dell'immobile unitamente ad eventuali pertinenze presenti e locate congiuntamente all'immobile.

Si precisa che l'applicazione di eventuali maggiorazioni circa la superficie dell'immobile è **subordinata** al preventivo conteggio delle pertinenze, le quali concorrono a formare la metratura utile di riferimento

A.7) **Maggiorazioni**

La superficie cui applicare il canone di locazione unitario come sopra definito è quella prevista dal DPR 138/98, ovvero quella catastale. Una misurazione della superficie utile dell'unità immobiliare difforme in più o in meno del 10% di quelle indicate in contratto, non darà diritto alla modifica del canone annuo convenuto.

Qualora la superficie dell'abitazione — intesa come somma delle superfici dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili - sia inferiore a 40 mq si potrà applicare, a detta superficie, una maggiorazione del 20% fino al limite di 40 mq.

Qualora la superficie dell'abitazione — intesa come somma delle superfici dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili - sia superiore a 50 mq ed inferiore a 60 mq si potrà applicare, a detta superficie, una maggiorazione del 10% fino al limite di 60 mq.

Qualora la superficie, come sopra specificata, sia superiore a 120 mq, la stessa potrà essere ridotta del 20% e il computo finale non potrà essere inferiore a 120 mq.

Alloggio ammobiliato — Quando l'alloggio sia completamente arredato, con mobilio efficiente ed elettrodomestici funzionanti, i valori delle sub-fasce potranno aumentare fino ad un massimo del 15% (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).

Impianto di aria condizionata – Nel caso in cui l'immobile oggetto di locazione sia dotato di un impianto di aria condizionata, correttamente funzionante, che ricopra almeno il 50% della superficie oggetto di locazione, i valori delle sub-fasce potranno aumentare fino ad un massimo del 5%

Maggiorazione per durata superiore del contratto.

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

- per i contratti di quattro anni le fasce di oscillazione saranno maggiorate del 4%;
- per i contratti di cinque anni le fasce di oscillazione saranno maggiorate del 6%;
- per i contratti di sei anni le fasce di oscillazione saranno maggiorate del 8%;
- per i contratti con durata superiore a sei anni le fasce di oscillazione saranno maggiorate del 10%.

A.8) **Criteri per la definizione dei "valori di riferimento" minimo e massimo dei canoni di locazione**

Nell'ambito di ogni "zona urbana omogenea" è definita la fascia di oscillazione con un valore limite minimo e un valore limite massimo del canone espresso in €/mq. annuo.

Ciascuna fascia di oscillazione, con il valore minimo e il valore massimo di riferimento per zona urbana omogenea, è suddivisa in tre sub-fasce, i cui valori minimi e massimi del canone sono compresi nei limiti di fascia.

Le sub-fasce di oscillazione, per ciascuna zona urbana omogenea, sono delimitate con riferimento alla sotto specificata lista degli elementi oggettivi relativi all'immobile:

Elementi di tipo A

- A1 bagno interno completo di tutti gli elementi (tazza; lavabo; vasca da bagno o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di areazione meccanica;
- A2 impianti tecnologici essenziali e funzionanti: adduzione acqua potabile; impianto predisposto per l'installazione di uno scaldabagno che eroghi acqua calda in bagno; impianto elettrico; impianto gas (se necessario alla produzione di riscaldamento);
- A3 stabile ed alloggio correttamente mantenuto negli ultimi 30 anni;
- A4 impianti di esalazione e scarico fumi ed acque di scarico conformi alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti alla data di stipula del contratto.

Elementi di tipo B

- B1 cucina abitabile con almeno una finestra;
- B2 ascensore per unità abitative situate al 2° piano o piano superiore;
- B3 l'unità abitativa non necessita di alcun intervento manutentivo, presentandosi in buone condizioni in tutti i suoi elementi quali: impianti tecnologici, infissi, pavimenti, pareti e soffitti;
- B4 riscaldamento centralizzato o autonomo;
- B5 doppio bagno di cui almeno uno completo di tutti gli elementi (tazza; lavabo; vasca da bagno o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di areazione meccanica;
- B6 posto auto scoperto regolarmente assegnato;
- B7 giardino condominiale;
- B8 presenza di impianto di allarme funzionante;
- B9 appartamenti fatti oggetto, negli ultimi 10 anni, d'intervento edilizio manutentivo per il quale è richiesta la dichiarazione in Comune la comunicazione di inizio attività o altra procedura amministrativa;
- B10 prossimità, entro massimo 1km, dell'abitazione di almeno due dei servizi: essenziali, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo: trasporti, esercizi commerciali, servizi sociali, servizi culturali, edifici di culto, scuole;
- B11 immobile rientrante in classe energetica da A a D.

Elementi di tipo C

- C1 presenza di elementi accessori: balconi o terrazzo;
- C2 presenza elementi funzionali: cantina o soffitta;
- C3 presenza di impianto fotovoltaico per l'autonoma produzione di energia elettrica;
- C4 giardino privato o spazio aperto esclusivo;



C5 autorimessa o posto auto coperto (esclusivo o in comune);

C6 immobile rientrante in classe energetica da A a B.

Ai fini dell'individuazione delle sub-fasce di oscillazione deve verificarsi, per ciascuna di esse, la seguente composizione degli elementi oggettivi relativi all'immobile, come sopra specificati:

sub - fascia 1 - Gli immobili sono collocati in questa sub-fascia:

a) se manca uno solo degli elementi di tipo A;

b) se, pur dotati di riscaldamento, esso è stato realizzato con stufe nei singoli locali, comunque alimentate, fatta eccezione per gli immobili che hanno almeno quattro elementi del tipo B.

sub - fascia 2 - Gli immobili sono collocati in questa sub-fascia:

a) se hanno tutti gli elementi di tipo A e almeno tre elementi di tipo B;

b) se hanno tutti gli elementi minimi di tipo A e B, richiesti per la sub-fascia 2, e meno di due elementi di tipo C.

sub - fascia 3 - Gli immobili sono collocati in questa sub-fascia se hanno tutti gli elementi di tipo A, almeno tre elementi di tipo B ed almeno 2 elementi di tipo C.

La presenza di almeno 3 degli elementi di tipo C, sopra specificati, comporta la possibilità di applicare all'unità immobiliare il valore massimo del canone della sub-fascia 3, fermo restando che l'accesso a tale sub-fascia è sotteso al possesso di almeno tutti gli elementi di tipo A e almeno tre elementi di tipo B.

Determinazione del "valore effettivo" del canone di locazione

Individuata la fascia di oscillazione relativa alla zona urbana omogenea in cui è ubicato l'immobile e stabilita la sub-fascia in relazione agli elementi oggettivi che caratterizzano lo stesso immobile, le parti contrattuali determineranno l'importo del canone effettivo secondo quanto disposto al comma 4 dell'art. 1 del D.M. 16 gennaio 2017 stabilendo un importo all'interno della fascia della zona di appartenenza dell'immobile, comunque non superiore al limite della sub-fascia di appartenenza.

Le parti contraenti potranno optare, all'interno della stessa zona cui l'immobile appartiene per ubicazione, per la sub-fascia con valori inferiori, ricordando che anche il valore minimo della sub-fascia 1 non può essere ulteriormente ribassato.

Aggiornamento del canone di locazione — Il canone di locazione potrà essere aggiornato annualmente nella misura massima 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. Se si effettua la scelta dell'opzione "cedolare secca", le variazioni ISTAT non saranno applicate fino a che la scelta non sia revocata.

A.10) Immobili vincolati ai sensi della L. 1/6/39.

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) Locazione di porzioni di immobile.

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) Assistenza alle parti in sede di stipula del contratto.

Le parti contrattuali, a loro richiesta, potranno 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 dell'allegato di rilevazione dei dati del modello Allegato B (Attestazione) al presente Accordo. Le stesse parti contrattuali, anche una sola di esse, possono chiedere alle rispettive organizzazioni o ad una sola di esse 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 B (Attestazione) firmato in tutte le sue parti e assumendo la piena responsabilità di quanto dichiarato. L'attestazione di rispondenza del contratto, in tutte le sue parti, al presente Accordo potrà essere certificata anche da una sola organizzazione sottoscrittrice del presente Accordo.

A.13) Obbligo all'uso dei modelli ministeriali.

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.

Articolo 2

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

B.1) Ambito di applicazione.

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo dei Comuni di Albino / Alzano Lombardo / Caravaggio / Castelli Calepio / Cologno Al Serio / Dalmine / Martinengo / Nembro / Osio Sotto / Ponte S Pietro / Romano di Lombardia / Scanzorosciate / Seriate / Stezzano / Treviglio / Treviolo

B.2) Durata.

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

B.3) Valore del canone.

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 del presente Accordo.

B.4) Determinazione delle superfici.

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) Modalità di calcolo.

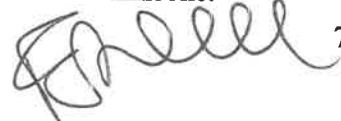
In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo del DM 16 gennaio 2017, sono utilizzate le stesse modalità di calcolo previste alla lettera A7) del presente Accordo, dunque con le stesse modalità previste per i contratti agevolati.

B.6) Immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n.431/98.

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 A10) a valere per l'intera durata contrattuale.

B.7) Locazione di porzioni di immobile.

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.

 7



B.8) Fattispecie di esigenze dei locatori.

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.
- VII. Qualsiasi altra esigenza abitativa specifica del locatore o dei soggetti indicati nel punto I indicata espressamente nel contratto e collegata ad un evento certo e data prefissata.

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;
- VI. quando il conduttore sia uno straniero profugo di guerra, richiedente asilo o rifugiato;
- VII. qualsiasi altra esigenza abitativa specifica del conduttore collegata ad un evento certo e data prefissata ed indicata espressamente nel contratto.

B.10) Sussistenza di una delle suindicate esigenze.

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) Assistenza delle Associazioni.

Le parti contrattuali, a loro richiesta, potranno essere assistite, in sede di stipula, dalle rispettive organizzazioni sindacali della proprietà e dei conduttori tramite l'elaborazione e la consegna del modello Allegato B (Attestazione) al presente Accordo.

Le stesse parti contrattuali, anche una sola di esse, potranno chiedere alle rispettive organizzazioni o ad una sola di esse 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 B (Attestazione) al presente Accordo, firmato in tutte le sue parti e assumendo la piena responsabilità di quanto dichiarato.

L'attestazione di rispondenza del contratto, in tutte le sue parti, al presente Accordo potrà essere certificata anche da una sola organizzazione sottoscrittrice del presente Accordo.

B.12) Fattispecie non previste dai paragrafi B8) e B9).

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 B8) e B9) del presente Titolo, o difficilmente documentabili, sono assistite ciascuna 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) Obbligo all'uso dei modelli ministeriali.

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.

Articolo 3

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) Ambito di applicazione.

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo dei Comuni di Albino / Alzano Lombardo / Caravaggio / Castelli Calepio / Cologno Al Serio / Dalmine / Martinengo / Nembro / Osio Sotto / Ponte S Pietro / Romano di Lombardia / Scanzorosciate / Seriate / Stezzano / Treviglio / Treviolo

C.2) Durata.

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 allo studio.

C.3) Determinazione delle superfici.

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

C.4) Modalità di calcolo.

In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo del D.M. 16 gennaio 2017, sono utilizzate le stesse modalità previste alla lettera A7) del presente Accordo, dunque con le stesse modalità previste per i contratti agevolati.

C.5) 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.

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) Locazione di porzioni di immobile.

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) Assistenza delle Associazioni.

Le parti contrattuali, a loro richiesta, potranno essere assistite, in sede di stipula, dalle rispettive organizzazioni sindacali della proprietà e dei conduttori tramite l'elaborazione e la consegna del modello Allegato B (Attestazione) al presente Accordo.

Le stesse parti contrattuali, anche una sola di esse, potranno chiedere alle rispettive organizzazioni o ad una sola di esse 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 B (Attestazione) al presente Accordo, firmato in tutte le sue parti e assumendo la piena responsabilità di quanto dichiarato.

L'attestazione di rispondenza del contratto, in tutte le sue parti, al presente Accordo potrà essere certificata anche da una sola organizzazione sottoscrittrice del presente Accordo

C.8) Obbligo all'uso dei modelli ministeriali.

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.

Articolo 4

D) CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE.

D.1) I canoni massimi dell'alloggio sociale, in applicazione dell'art. 2 comma 3 del Decreto 22 Aprile 2008, sono individuati all'interno delle fasce di oscillazione in misura che tenga conto delle agevolazioni pubbliche comunque erogate al locatore. Tali agevolazioni costituiscono, anche con riferimento a quanto stabilito dall'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.

Articolo 5

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 dei Comuni oggetto del presente Accordo, 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 all'Allegato A, 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.



E.4) Il Comune gli Enti pubblici, le fondazioni, 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.

Articolo 6

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.

Articolo 7

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 DM16 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, le modalità e regolamento relativo ad ulteriori aspetti procedurali, deontologici e tecnici sono previsti nell'allegato C (**Commissione di Negoziazione**) adottato dalle organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo.

Articolo 8

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.

H.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:



- ALLEGATO A.1 Fasce di oscillazione del canone Comune di Albino
- ALLEGATO A.2 Fasce di oscillazione del canone Comune di Alzano Lombardo
- ALLEGATO A.3 Fasce di oscillazione del canone Comune di Bonate Sopra
- ALLEGATO A.4 Fasce di oscillazione del canone Comune di Caravaggio
- ALLEGATO A.5 Fasce di oscillazione del canone Comune di Castelli Calepio
- ALLEGATO A.6 Fasce di oscillazione del canone Comune di Cologno Al Serio
- ALLEGATO A.7 Fasce di oscillazione del canone Comune di Dalmine
- ALLEGATO A.8 Fasce di oscillazione del canone Comune di Martinengo
- ALLEGATO A.9 Fasce di oscillazione del canone Comune di Nembro
- ALLEGATO A.10 Fasce di oscillazione del canone Comune di Osio Sotto
- ALLEGATO A.11 Fasce di oscillazione del canone Comune di Ponte S Pietro
- ALLEGATO A.12 Fasce di oscillazione del canone Comune di Romano di Lombardia
- ALLEGATO A.13 Fasce di oscillazione del canone Comune di Scanzorosciate
- ALLEGATO A.14 Fasce di oscillazione del canone Comune di Seriate
- ALLEGATO A.15 Fasce di oscillazione del canone Comune di Stezzano
- ALLEGATO A.16 Fasce di oscillazione del canone Comune di Torre Boldone
- ALLEGATO A.17 Fasce di oscillazione del canone Comune di Treviglio
- ALLEGATO A.18 Fasce di oscillazione del canone Comune di Treviolo
- ALLEGATO B Attestazione
- ALLEGATO C Commissione di negoziazione

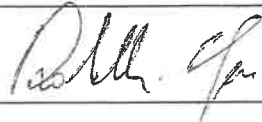
Bergamo li, 26/01/24

Per i conduttori:

- Assocasa Associazione Nazionale Inquilini e Assegnatari



- Conia



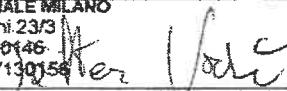
CONIA

Viale Monza, 110 - 20127 Milano

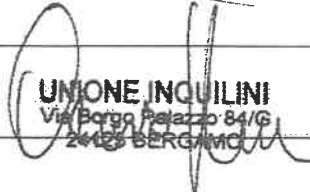
Tel. 02.2814151

- Federcasa

FEDER.CASA PROVINCIALE MILANO
Via Luigi Soderini 23/3
Milano (MI) - 20146
P.IVA/C.F. 97847130154



- Unione Inquilini


UNIONE INQUILINI
Via Borgo Palazzo 84/G
24125 BERGAMO

Per i Proprietari

- APPC

Vincent Vahr

- ConfabitareBergamo

Folletto

- Confappi

Luca

- Unioncasa

Antonio Merlino

PA

ALLEGATO A.1

Accordo Territoriale Per I Comuni Della Provincia Di Bergamo

Comune Di Albino

TABELLE DEI CANONI PER ZONA OMOGENEA

Comune di Albino							
Zona		Sub-Fascia 3		Sub-Fascia 2		Sub-Fascia 1	
		Max	Min	Max	Min	Max	Min
1	Fino a 50 Mq.	107	92	91	65	64	20
1	Da 51 a 74 Mq.	96	75	74	54	53	20
1	Da 75 a 99 Mq.	86	64	63	49	48	20
1	Oltre 100 Mq.	79	59	58	44	43	20



ALLEGATO A.2

Accordo Territoriale Per I Comuni Della Provincia Di Bergamo

Comune Di Alzano Lombardo

TABELLE DEI CANONI PER ZONA OMOGENEA

Comune di Alzano Lombardo							
Zona		Sub-Fascia 3		Sub-Fascia 2		Sub-Fascia 1	
		Max	Min	Max	Min	Max	Min
1	Fino a 50 Mq.	123	109	108	65	64	20
1	Da 51 a 74 Mq.	107	93	92	60	59	20
1	Da 75 a 99 Mq.	95	82	81	54	53	20
1	Oltre 100 Mq.	83	70	69	49	48	20



ALLEGATO A.3

Accordo Territoriale Per I Comuni Della Provincia Di Bergamo

Comune Di Bonate Sopra

TABELLE DEI CANONI PER ZONA OMOGENEA

Comune di Bonate Sopra							
Zona		Sub-Fascia 3		Sub-Fascia 2		Sub-Fascia 1	
		Max	Min	Max	Min	Max	Min
1	Fino a 50 Mq.	107	92	91	65	64	20
1	Da 51 a 74 Mq.	96	75	74	54	53	20
1	Da 75 a 99 Mq.	86	64	63	49	48	20
1	Oltre 100 Mq.	79	59	58	44	43	20



ALLEGATO A.4

Accordo Territoriale Per I Comuni Della Provincia Di Bergamo

Comune Di Caravaggio

TABELLE DEI CANONI PER ZONA OMOGENEA

Comune di Caravaggio							
Zona		Sub-Fascia 3		Sub-Fascia 2		Sub-Fascia 1	
		Max	Min	Max	Min	Max	Min
1	Fino a 50 Mq.	107	92	91	65	64	20
1	Da 51 a 74 Mq.	96	75	74	54	53	20
1	Da 75 a 99 Mq.	86	64	63	49	48	20
1	Oltre 100 Mq.	79	59	58	44	43	20



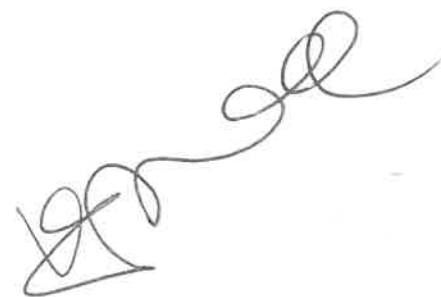
ALLEGATO A.5

Accordo Territoriale Per I Comuni Della Provincia Di Bergamo

Comune Di Castelli Calepio

TABELLE DEI CANONI PER ZONA OMOGENEA

Comune di Castelli Calepio							
Zona		Sub-Fascia 3		Sub-Fascia 2		Sub-Fascia 1	
		Max	Min	Max	Min	Max	Min
1	Fino a 50 Mq.	107	92	91	65	64	20
1	Da 51 a 74 Mq.	96	75	74	54	53	20
1	Da 75 a 99 Mq.	86	64	63	49	48	20
1	Oltre 100 Mq.	79	59	58	44	43	20



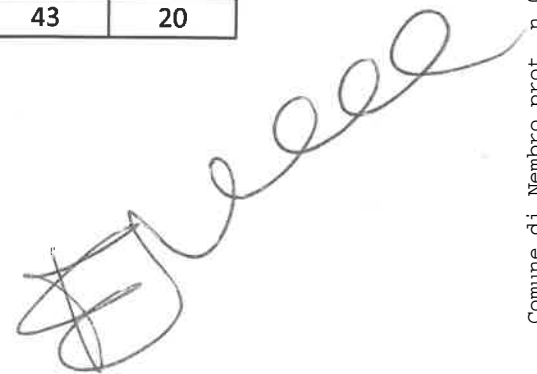
ALLEGATO A.6

Accordo Territoriale Per I Comuni Della Provincia Di Bergamo

Comune Di Cologno Al Serio

TABELLE DEI CANONI PER ZONA OMOGENEA

Comune di Cologno al Serio							
Zona		Sub-Fascia 3		Sub-Fascia 2		Sub-Fascia 1	
		Max	Min	Max	Min	Max	Min
1	Fino a 50 Mq.	107	92	91	65	64	20
1	Da 51 a 74 Mq.	96	75	74	54	53	20
1	Da 75 a 99 Mq.	86	64	63	49	48	20
1	Oltre 100 Mq.	79	59	58	44	43	20



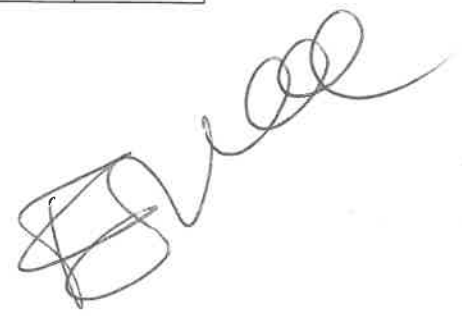
ALLEGATO A.7

Accordo Territoriale Per I Comuni Della Provincia Di Bergamo

Comune Di Dalmine

TABELLE DEI CANONI PER ZONA OMOGENEA

Comune di Dalmine							
Zona		Sub-Fascia 3		Sub-Fascia 2		Sub-Fascia 1	
		Max	Min	Max	Min	Max	Min
1	Fino a 50 Mq.	123	109	108	65	64	20
1	Da 51 a 74 Mq.	107	93	92	60	59	20
1	Da 75 a 99 Mq.	95	82	81	54	53	20
1	Oltre 100 Mq.	83	70	69	49	48	20



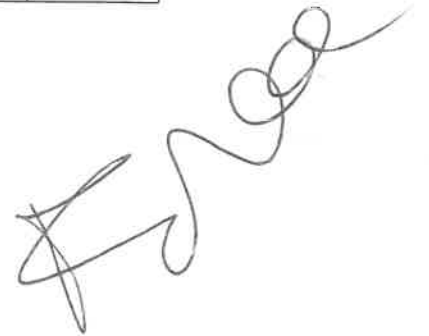
ALLEGATO A.8

Accordo Territoriale Per I Comuni Della Provincia Di Bergamo

Comune Di Martinengo

TABELLE DEI CANONI PER ZONA OMOGENEA

Comune di Martinengo							
Zona		Sub-Fascia 3		Sub-Fascia 2		Sub-Fascia 1	
		Max	Min	Max	Min	Max	Min
1	Fino a 50 Mq.	123	109	108	65	64	20
1	Da 51 a 74 Mq.	107	93	92	60	59	20
1	Da 75 a 99 Mq.	95	82	81	54	53	20
1	Oltre 100 Mq.	83	70	69	49	48	20



ALLEGATO A.9

Accordo Territoriale Per I Comuni Della Provincia Di Bergamo

Comune Di Nembro

TABELLE DEI CANONI PER ZONA OMOGENEA

Comune di Nembro							
Zona		Sub-Fascia 3		Sub-Fascia 2		Sub-Fascia 1	
		Max	Min	Max	Min	Max	Min
1	Fino a 50 Mq.	107	92	91	65	64	20
1	Da 51 a 74 Mq.	96	75	74	54	53	20
1	Da 75 a 99 Mq.	86	64	63	49	48	20
1	Oltre 100 Mq.	79	59	58	44	43	20



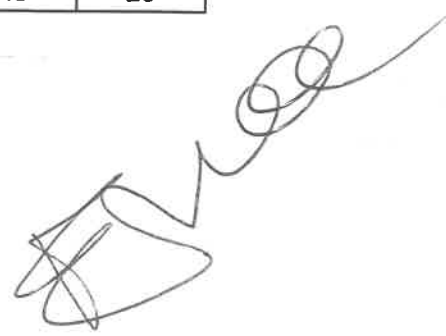
ALLEGATO A.10

Accordo Territoriale Per I Comuni Della Provincia Di Bergamo

Comune Di Osio Sotto

TABELLE DEI CANONI PER ZONA OMOGENEA

Comune di Osio Sotto							
Zona		Sub-Fascia 3		Sub-Fascia 2		Sub-Fascia 1	
		Max	Min	Max	Min	Max	Min
1	Fino a 50 Mq.	107	92	91	65	64	20
1	Da 51 a 74 Mq.	96	75	74	54	53	20
1	Da 75 a 99 Mq.	86	64	63	49	48	20
1	Oltre 100 Mq.	79	59	58	44	43	20



ALLEGATO A.11

Accordo Territoriale Per I Comuni Della Provincia Di Bergamo

Comune Di Ponte S. Pietro

TABELLE DEI CANONI PER ZONA OMOGENEA

Comune di Ponte San Pietro							
Zona		Sub-Fascia 3		Sub-Fascia 2		Sub-Fascia 1	
		Max	Min	Max	Min	Max	Min
1	Fino a 50 Mq.	107	92	91	65	64	20
1	Da 51 a 74 Mq.	96	75	74	54	53	20
1	Da 75 a 99 Mq.	86	64	63	49	48	20
1	Oltre 100 Mq.	79	59	58	44	43	20



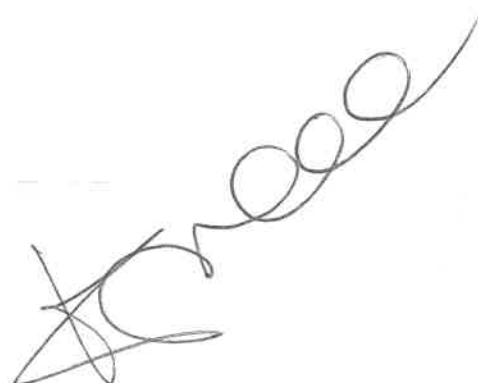
ALLEGATO A.12

Accordo Territoriale Per I Comuni Della Provincia Di Bergamo

Comune Di Romano di Lombardia

TABELLE DEI CANONI PER ZONA OMOGENEA

Comune di Romano di Lombardia							
Zona		Sub-Fascia 3		Sub-Fascia 2		Sub-Fascia 1	
		Max	Min	Max	Min	Max	Min
1	Fino a 50 Mq.	123	109	108	65	64	20
1	Da 51 a 74 Mq.	107	93	92	60	59	20
1	Da 75 a 99 Mq.	95	82	81	54	53	20
1	Oltre 100 Mq.	83	70	69	49	48	20



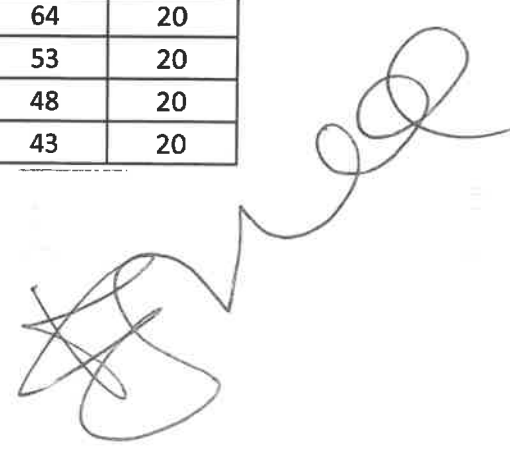
ALLEGATO A.13

Accordo Territoriale Per I Comuni Della Provincia Di Bergamo

Comune Di Scanzorosciate

TABELLE DEI CANONI PER ZONA OMOGENEA

Comune di Scanzorosciate							
Zona		Sub-Fascia 3		Sub-Fascia 2		Sub-Fascia 1	
		Max	Min	Max	Min	Max	Min
1	Fino a 50 Mq.	107	92	91	65	64	20
1	Da 51 a 74 Mq.	96	75	74	54	53	20
1	Da 75 a 99 Mq.	86	64	63	49	48	20
1	Oltre 100 Mq.	79	59	58	44	43	20



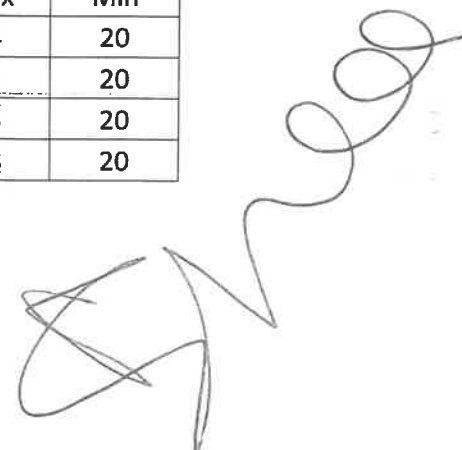
ALLEGATO A.14

Accordo Territoriale Per I Comuni Della Provincia Di Bergamo

Comune Di Seriate

TABELLE DEI CANONI PER ZONA OMOGENEA

Comune di Seriate							
Zona		Sub-Fascia 3		Sub-Fascia 2		Sub-Fascia 1	
		Max	Min	Max	Min	Max	Min
1	Fino a 50 Mq.	123	109	108	65	64	20
1	Da 51 a 74 Mq.	107	93	92	60	59	20
1	Da 75 a 99 Mq.	95	82	81	54	53	20
1	Oltre 100 Mq.	83	70	69	49	48	20



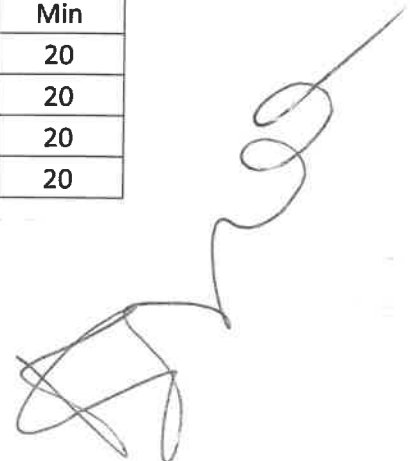
ALLEGATO A.15

Accordo Territoriale Per I Comuni Della Provincia Di Bergamo

Comune Di Stezzano

TABELLE DEI CANONI PER ZONA OMOGENEA

Comune di Stezzano							
Zona		Sub-Fascia 3		Sub-Fascia 2		Sub-Fascia 1	
		Max	Min	Max	Min	Max	Min
1	Fino a 50 Mq.	123	109	108	65	64	20
1	Da 51 a 74 Mq.	107	93	92	60	59	20
1	Da 75 a 99 Mq.	95	82	81	54	53	20
1	Oltre 100 Mq.	83	70	69	49	48	20



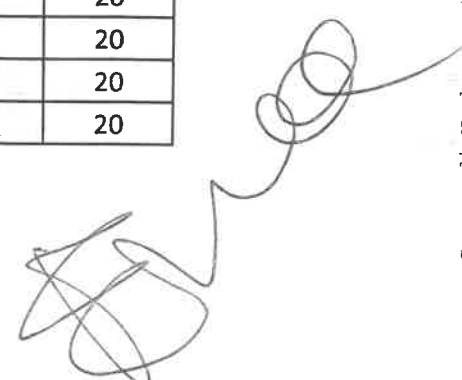
ALLEGATO A.16

Accordo Territoriale Per I Comuni Della Provincia Di Bergamo

Comune Di Torre Boldone

TABELLE DEI CANONI PER ZONA OMOGENEA

Comune di Torre Boldone							
Zona		Sub-Fascia 3		Sub-Fascia 2		Sub-Fascia 1	
		Max	Min	Max	Min	Max	Min
1	Fino a 50 Mq.	107	92	91	65	64	20
1	Da 51 a 74 Mq.	96	75	74	54	53	20
1	Da 75 a 99 Mq.	86	64	63	49	48	20
1	Oltre 100 Mq.	79	59	58	44	43	20



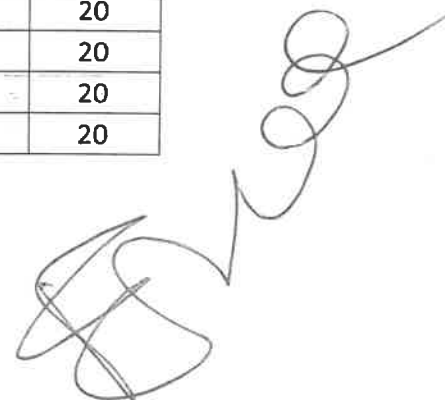
ALLEGATO A.17

Accordo Territoriale Per I Comuni Della Provincia Di Bergamo

Comune Di Treviglio

TABELLE DEI CANONI PER ZONA OMOGENEA

Comune di Treviglio							
Zona		Sub-Fascia 3		Sub-Fascia 2		Sub-Fascia 1	
		Max	Min	Max	Min	Max	Min
1	Fino a 50 Mq.	123	109	108	65	64	20
1	Da 51 a 74 Mq.	107	93	92	60	59	20
1	Da 75 a 99 Mq.	95	82	81	54	53	20
1	Oltre 100 Mq.	83	70	69	49	48	20



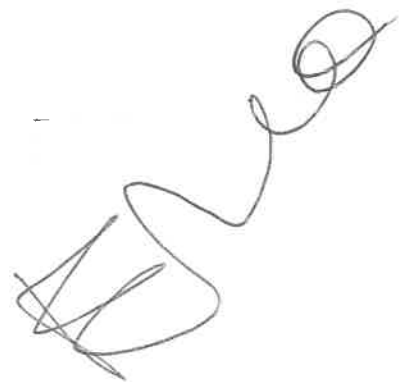
ALLEGATO A.18

Accordo Territoriale Per I Comuni Della Provincia Di Bergamo

Comune Di Treviolo

TABELLE DEI CANONI PER ZONA OMOGENEA

Comune di Treviolo							
Zona		Sub-Fascia 3		Sub-Fascia 2		Sub-Fascia 1	
		Max	Min	Max	Min	Max	Min
1	Fino a 50 Mq.	123	109	108	65	64	20
1	Da 51 a 74 Mq.	107	93	92	60	59	20
1	Da 75 a 99 Mq.	95	82	81	54	53	20
1	Oltre 100 Mq.	83	70	69	49	48	20



ALLEGATO B - RICHIESTA DI ATTESTAZIONE EX D.M. 16.01.2017 – L. 4 Agosto 2022 n° 122

I sottoscritti

Sig./ra _____ C.F. _____ residente a _____, Via _____ n° _____ in qualità di locatore

e Sig./ra _____ C.F. _____ residente a _____, Via _____ n° _____ in qualità di conduttore

richiedono l'attestazione relativa alla seguente locazione ed allo scopo comunicano, sotto la propria responsabilità

IMMOBILE LOCATO in _____ Via _____
n° _____ piano _____ Foglio _____, mappale _____, sub _____

TIPOLOGIA DEL CONTRATTO: () Abitativo () Studenti Universitari () Transitorio – Durata _____

Elementi di tipo A		
A1	Bagno interno completo di tutti gli elementi e con almeno una finestra o impianto di areazione meccanica	
A2	Impianti tecnologici essenziali e funzionanti	
A3	Stabile ed alloggio correttamente mantenuto negli ultimi 30 anni	
A4	Impianti di esalazione e scarico fumi ed acque di scarico conformi alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti alla data di stipula del contratto	
Elementi di tipo B		
B1	Cucina abitabile con almeno una finestra	
B2	Impianto di ascensore per unità superiori al 2° piano	
B3	Stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare normale	
B4	Riscaldamento centralizzato o autonomo	
B5	Doppio bagno	
B6	Posto auto scoperto regolarmente assegnato	
B7	Giardino condominiale	
B8	Impianto d'allarme funzionante	
B9	Appartamenti fatti oggetto, negli ultimi 10 anni, d'intervento edilizio manutentivo per il quale è richiesta in Comune la Comunicazione di inizio attività o altra procedura amministrativa	
B10	Prossimità, entro massimo 1km, dell'abitazione all'insieme dei servizi: trasporti, esercizi commerciali e servizi sociali.	
B11	Immobile rientrante in classe energetica da A a D	
Elementi di tipo C		
C1	Presenza di elementi accessori: balconi o terrazzo	
C2	Presenza di elementi funzionali: cantina o soffitta	
C3	Presenza di impianto fotovoltaico per l'autonoma produzione di energia	
C4	Giardino privato o spazio aperto esclusivo	
C5	Autorimessa o posto auto coperto (esclusivo o in comune)	
C6	Immobile rientrante in classe energetica da A a B	

Freel

CALCOLO CANONE CONCORDATO

		Coeff	Sup Tot
Superficie	Appartamento	1	
	Spazi comuni (locazione parziale)		
	Autorimessa	0,5	
	Posto auto	0,25	
	Balconi, terrazze, lastrici	0,25	
	Cantine, soffitte	0,25	
	Superficie scoperta	0,1	
	Totale Superficie		
Canone Concordato	Zona		
	N° Elementi		
	€/Mq Min / Max		
	Maggiorazione mobilio		
	Maggiorazione durata contrattuale		
	Maggiorazione aria condizionata		
	Val Minimo / Massimo		
	Val concordato		

Il Sig./ra _____ in qualità di locatore o di suo legale rappresentante e/o
 il Sig./ra _____ in qualità di conduttore o di suo legale rappresentante dichiarano
 che i dati sopra comunicati sono stati dagli stessi rilevati e verificati.

Pertanto, riconoscendo che l'Attestazione sarà rilasciata, secondo quanto previsto dal D.M. 16/01/2017 e dalla
 Legge 4 Agosto 2022 n° 122, sulla base di quanto dichiarato dagli stessi, sollevando espressamente
 l'Organizzazione Confabitare _____ da qualsiasi responsabilità derivante da errori,
 omissioni o asseverazioni non veritiere ai dati dichiarati nel presente atto.

Il dichiarante

Il dichiarante

Tutto ciò premesso

L'Organizzazione Confabitare _____ in persona di _____
 firmataria dell'Accordo territoriale per il Comune di _____, sulla base degli elementi
 oggettivi sopra dichiarati, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali,

ATTESTA

Che i contenuti economici, rientranti nei valori di fascia della zona di appartenenza dell'immobile, e normativi
 del contratto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale vigente per il
 Comune di _____ in vigore dal / /

Data e Luogo _____

L'Organizzazione

**ALLEGATO C Commissione negoziazione
paritetica e di conciliazione stragiudiziale ex art. 6 del dm 16 gennaio 2017**

Regolamento esecutivo

**Attestazione dei canoni e contratti di locazione accordo territoriale dei Comuni della Provincia di Bergamo con
numero di abitanti pari o superiore a 10.000**

In allegato all'accordo territoriale dei Comuni della Provincia di Bergamo con numero di abitanti pari o superiore a 10.000 in adempimento e attuazione di quanto previsto nel DM del Ministero delle Infrastrutture del 16 gennaio 2017, le associazioni sottoscrittrici dell'atto predetto definiscono il presente accordo diretto a regolamentare la

**Commissione negoziazione paritetica e di conciliazione stragiudiziale
ex art. 6 del dm 16 gennaio 2017.**

**Presso i comuni della Provincia di Bergamo con numero di abitanti pari o superiore a
10.000 è depositato il presente regolamento**

Il presente accordo costitutivo della Commissione di negoziazione paritetica e di conciliazione stragiudiziale ex art 6 del dm del Ministero delle Infrastrutture del 16 gennaio 2017, regola l'attestazione dei canoni e dei contratti di locazione secondo l'accordo territoriale del comune di Bergamo del 29/04/19, approvato dalle associazioni, nonché il funzionamento della predetta commissione.

Questo documento è previsto e richiesto dal decreto ministeriale del Ministro delle Infrastrutture emanato di concerto con il Ministero delle Finanze il 16 gennaio 2017. Nel medesimo decreto è previsto che nell'accordo le Associazioni sottoscrittrici attestino per i loro associati i canoni e i contratti sottoscritti dai proprietari ed inquilini secondo un procedimento convenuto.

Per i non associati, come espressamente autorizzati dalla norma sopra richiamata, le stesse associazioni hanno delegato la commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale, introdotta nel medesimo decreto all'articolo 6 ed ivi regolata, ad attestare i contratti e i canoni.

In applicazione di quanto previsto nel DM del Ministero delle Infrastrutture del 16 gennaio 2017 e del regolamento applicativo previsto dall'Accordo sopra richiamato, è stato emanato il presente regolamento.

Art. 1

La commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale si deve convocare di volta in volta su richiesta delle parti interessate e secondo le modalità appresso indicate.

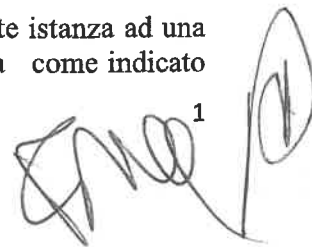
Art. 2

La Commissione deve essere composta di due Commissari, uno per parte sindacale dei proprietari e uno per i conduttori, indicati dalle Associazioni dei proprietari e inquilini sottoscrittrici dell'accordo.

Art.3

La Commissione si riunisce nella sede che verrà individuata di comune accordo tra i due commissari scelte dalle rispettive associazioni.

Le parti interessate ad attivare la negoziazione dovranno presentare congiuntamente istanza ad una associazione dei proprietari e ad una degli inquilini perché provvedano alla nomina come indicato

1


all'art. 2 dei commissari. La commissione si riunisce entro 45 giorni dalla richiesta formulata dai contraenti (conduttori/proprietari) alle associazioni di categoria sottoscrittrice dell'accordo dando formale comunicazione alle parti istanti con un preavviso di giorni 5 rispetto alla data prevista.

Art. 4

La Commissione, salvo casi eccezionali, delibera in una sessione unica.

Art. 5

Le parti sono convocate, mezzo email/comunicazione telefonica, nel giorno e ora e luogo indicato dai commissari. La comunicazione è fatta dalle associazioni in a cui è stata rivolta l'istanza di attivazione della commissione. che ha ricevuto la richiesta.

Art. 6

Il locatore deve allegare all'istanza di attivazione della commissione il contratto, l'attestazione energetica e l'allegato stampato indicativo necessario per procedere alla determinazione del canone per la verifica preventiva che il testo sia asseverabile.

Art. 7

Nei termini previsti del decreto e del presente regolamento, la Commissione si insedia, identifica le parti e verifica con contraddittorio gli elementi oggettivi riconosciuti nel documento accluso alla convocazione, applicato il calcolo informatico del canone, esprime la forcella dei valori per la determinazione del canone definitivo, verificata la conformità del contratto al testo ministeriale emette l'attestazione. La Commissione se constatata la difformità della richiesta dall' Accordo può rifiutare l'attestazione.

Art. 8

In caso di rifiuto, le parti possono in quella sede modificare il canone proposto dall'attore e accettare quello indicato dalla Commissione.

Art. 9

Chiusa la sessione, viene steso il verbale secondo lo schema allegato.

Art. 10

Il contributo spese verrà liquidato direttamente ed anticipatamente ai commissari di volta in volta partecipanti alle convocazioni della Commissione.

Art. 11

La presidenza e la segreteria della commissione in seduta sono designati di comune accordo da parte dei commissari partecipanti all'incontro.

Per quanto non previsto nel presente regolamento si rinvia a quanto indicato nell' **art. 6 del dm 16 gennaio 2017**

Art. 12

La parte interessata sarà tenuta ad esprimere il consenso al trattamento dei dati personali ai sensi del GDPR 679/2016, secondo la modulistica in uso ad entrambe le associazioni di volta in volta convocate.

Art.13

Modello di verbale di commissione

Commissione di negoziazione paritetica e di conciliazione stragiudiziale

ex art. 6 del decreto ministeriale del 16/01/2017,

recepito nell'accordo territoriale delle associazioni di categoria

presso i Comuni della Provincia di Bergamo con numero di abitanti pari o superiore a 10.000

Alle ore _____ il _____ presso la sede _____, regolarmente convocata si è riunita la commissione di negoziazione paritetica e di conciliazione stragiudiziale richiesta dalla Associazione _____, su istanza del signor _____, nato a il _____ e residente in _____ c.f. _____ identificato con documento di identità _____ per l'attestazione del contratto di locazione con il signor _____, nato a il _____ e residente in _____, cf, identificato con documento di identità _____,

E' presente anche il signor _____, nato a il _____ e residente in _____ c.f. _____ identificato con documento di identità _____ per l'attestazione del contratto di locazione con il signor _____, nato a il _____ e residente in _____, cf, identificato con documento di identità _____,

Commissari:

1. Sig. _____ indicato dalla associazione _____
2. Sig. _____ indicato dalla associazione _____

Identificate le parti

visto il contratto di locazione per l'immobile di proprietà del sig _____ sito in _____ in via / piazza _____, verificati e confermati in contraddittorio gli elementi oggettivi depositati, il canone proposto in contratto è conforme alle indicazioni date dall'accordo territoriale del Comune di _____ del _____ e si concede l'attestazione per la conformità sia del canone che del testo, si rilascia la copia della attestazione prevista nell'accordo territoriale.

Bergamo _____

la commissione

le parti _____

Per le Associazioni di categoria

