

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 nelle loro rappresentanze per la Provincia di Brescia, si sono riunite oggi **02/04/2024**, presso il Comune di Brescia, Assessorato alle Politiche per la casa e all'Housing sociale :

APEBS - ASSOCIAZIONE BRESCIANA DELLA PROPRIETA' EDILIZIA (CONFEDILIZIA)
A.P.P.C. – ASSOCIAZIONE PICCOLI PROPRIETARI CASE
A.S.P.P.I. – ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
CONFAPPI – CONFEDERAZIONE PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE
UNIONCASA – ASSOCIAZIONE NAZIONALE PROPRIETARI IMMOBILIARI
U.P.P.I. – UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

e

CONIA – CONFEDERAZIONE NAZIONALE INQUILINI ASSOCIATI
FEDER.CASA LOMBARDIA
SICET – SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO
SUNIA – SINDACATO UNITARIO NAZIONALE INQUILINI ASSEGNATARI
UNIAT - UNIONE NAZIONALE INQUILINI AMBIENTE TERRITORIO

PREMESSO

- Che in data 06/06/2018 è stato sottoscritto dalle organizzazioni di proprietari immobiliari ed inquilini, maggiormente rappresentative a livello locale, l'Accordo Territoriale in oggi vigente, del quale le parti confermano la validità per l'intero periodo della sua vigenza, sino all'entrata in vigore del nuovo accordo, che avrà applicazione solamente per i nuovi contratti da tale data stipulati.

- Che in osservanza della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (in particolare all'art. 4 c. 2), del decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 5 marzo 1999, nonché al decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 30 dicembre 2002, ed in ultimo al decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze del 16 gennaio 2017 (in particolare con riferimento all'art. 7) – essendo ormai decorso il termine di durata dell'accordo – è necessario provvedere alla revisione dello stesso con la stipula di un nuovo accordo territoriale per il Comune di Brescia a sostituzione di quello stipulato in data 06/06/2018.

- Che il Comune di Brescia, attraverso il proprio Settore informatica e statistica ha trasmesso alle informazioni derivate dalla banca dati O.M.I. (Agenzia delle Entrate) fornendo così dati di comparazione utili ad una approfondita analisi delle dinamiche del mercato locatizio per come si sono svolte negli ultimi anni. Si vuole peraltro sottolineare come, purtroppo, alle associazioni firmatarie, nonostante le pregresse richieste, non sia ancora consentito l'accesso diretto – o indiretto - a tali dati (Banche dati O.M.I. e banca dati Agenzia Entrate su contratti di locazione registrati) al fine di una disamina ed analisi maggiormente mirata e puntuale sulla attuale realtà bresciana del mercato delle locazioni.

- Che il Comune di Brescia, sollecitando le organizzazioni sindacali firmatarie, al raggiungimento di un nuovo accordo territoriale, con propria delibera del Consiglio comunale n. 72 del 21/12/2023 ha confermato la riduzione dell'aliquota relativa all'Imposta

[Handwritten signatures and initials]

Municipale Unica gravante sulla proprietà sull'immobile oggetto di locazione a canone concordato ribadendo che questa sarà concessa a favore dei proprietari degli immobili locati con contratti di locazione a canone concordato dichiarati conformi alla normativa vigente ed al presente accordo territoriale L'attestazione del contratto, a sensi del DM 16/01/2017, dovrà avvenire secondo le modalità riportate alla lettera **A) punto 12)** del presente documento

Tutto quanto sopra premesso

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

l'accordo territoriale stipulato il 6 giugno 2018 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 "1"** (Aree del Comune di Brescia – stradario pubblicato on line sul sito ufficiale del Comune di Brescia). 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. Con il presente accordo le parti hanno convenuto di definire due distinte tabelle relative alle fasce di oscillazione: **allegato 2) Fasce di oscillazione per immobili nella categoria catastale A/2;** e **allegato 3) Fasce di oscillazione per immobili nella categoria catastale A/3.** Nella categoria A2, rientrano tutti gli immobili aventi la seguente classificazione catastale: A2, A1, A7, A8, A9, A11; nella categoria A3, rientrano gli immobili aventi la seguente classificazione: A3, A4, A5, A6.

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 3** (Elementi oggettivi e criteri) ed eventualmente 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 agli allegati 2) e 3) (Fasce di oscillazione per le categorie A/2 e A/3), le parti contrattuali, assistite – a loro richiesta – dalle rispettive organizzazioni sindacali, tengono conto degli elementi oggettivi e dei criteri di cui all'**allegato 4** (Elementi oggettivi e criteri).

A.6) Ai fini della determinazione del canone sarà considerata l'intera superficie utile maggiorata del 12,50 %, maggiorazione prevista solo sull'immobile principale, per le pertinenze è considerata la superficie utile non maggiorata. La superficie utile (netta) equivale alla superficie calpestabile. In via esclusiva il dato relativo alla superficie utile verrà ricavato dall'attestato di prestazione energetica relativo all'immobile, in corso di validità, utilizzandone l'indicazione della c.d. "superficie utile riscaldata". Solo ove nell'immobile siano presenti locali/ superfici non riscaldati (es. ripostigli/magazzini) che non rientrino nel dato sopra detto, si terrà conto della superficie catastale (netta) alla quale applicare la maggiorazione del **12,50 %**.

Alle anzidette superfici saranno sommate le superfici delle pertinenze con le modalità di seguito riportate :

- il 50 % della superficie delle autorimesse ad uso esclusivo;

[Handwritten signatures and notes on the right margin, including "Brescia", "Simone", and "2"]

[Handwritten signatures at the bottom of the page]

avere un numero di abitanti pari a circa 199.000 abitanti (fonte: Comune di Brescia – settore anagrafe ottobre 2023).

B.2) I contratti di locazione di natura transitoria hanno durata non superiore a diciotto mesi. Sono rinnovabili solo sino alla durata sopraindicata ove permangano le esigenze di transitorietà.

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 agli allegati 2 e 3 (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 allegati 2 e 3, 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 / locatori.

Quando il locatore debba disporre dell'immobile al termine della locazione transitoria 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, o scioglimento delle unioni civili.
- VII) Ogni altra esigenza specifica del locatore, collegata ad un evento certo e a data prefissata, espressamente indicata nel contratto e documento. Le parti contrattuali, in questa evenienza, sono assistite bilateralmente, ciascuna dalla rispettiva organizzazione, al fine di ottenere supporto nella conclusione del contratto e nel rilascio dell'attestazione di rispondenza come infra al punto B.12.

[Handwritten signatures and notes on the right margin]
Paula Gubio
S. S. - 10
S. S. - 10
S. S. - 10

[Handwritten signatures and initials at the bottom of the page]

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) Ogni altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata, espressamente indicata nel contratto e documentata. Le parti contrattuali, in questa evenienza, sono assistite bilateralmente, ciascuna dalla rispettiva organizzazione, al fine di ottenere supporto nella conclusione del contratto e nel rilascio dell'attestazione di rispondenza (*).
- VII) Esigenza di impiego transitorio per far fronte alle attività istituzionali di associazioni/organizzazioni del terzo settore come previsto nel successivo punto H.1).

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, ad eccezione delle situazioni sopra indicate ai punti B.8. VII e B.9 VI per le quali si prevede l'assistenza di due associazioni in contraddittorio.

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** nella definizione del canone effettivo dalle rispettive organizzazioni sindacali della proprietà e dei conduttori, tramite l'elaborazione e la consegna del modello "**allegato 5**". Le stesse parti contrattuali possono chiedere, per i contratti non assistiti, 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 5**".

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, maggiormente rappresentative, come definito dal co. 1 art. 4 L. 431/98, 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.

[Handwritten signatures and initials at the bottom of the page]

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, le fasce di oscillazione di cui agli allegati 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** nella definizione del canone effettivo dalle rispettive organizzazioni sindacali della proprietà e dei conduttori, tramite l'elaborazione e la consegna del modello "**allegato 5)**". Le stesse parti contrattuali possono chiedere, per i contratti non assistiti, 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 5)**".

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 E ACCORDO INTEGRATIVO.

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.

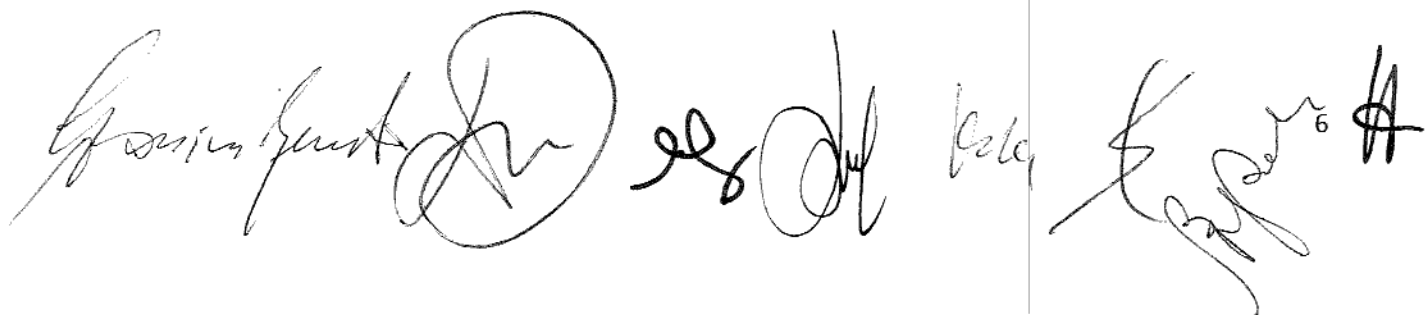
D.3) Per gli oneri accessori si applica quanto previsto dall'articolo 4 del D.M. 16 gennaio 2017.

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.3), 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, verrà disciplinato dalle organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo, con apposito regolamento.

H) STRUMENTI DI ATTUAZIONE, RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO.

H.1) Le Associazioni firmatarie del presente Accordo territoriale, stante le complesse dinamiche socio-economiche che permangono ormai da tempo e che coinvolgono in particolare l'accesso alla casa ed il mercato degli immobili in locazione nel territorio bresciano, si impegneranno nella promozione del presente accordo, anche in sinergia con altre realtà istituzionali – Comune di Brescia, Agenzia per la Casa, Forum del Terzo Settore, etc. – con l'obiettivo primario di incentivare le locazioni e diminuire il numero degli immobili attualmente non utilizzati.

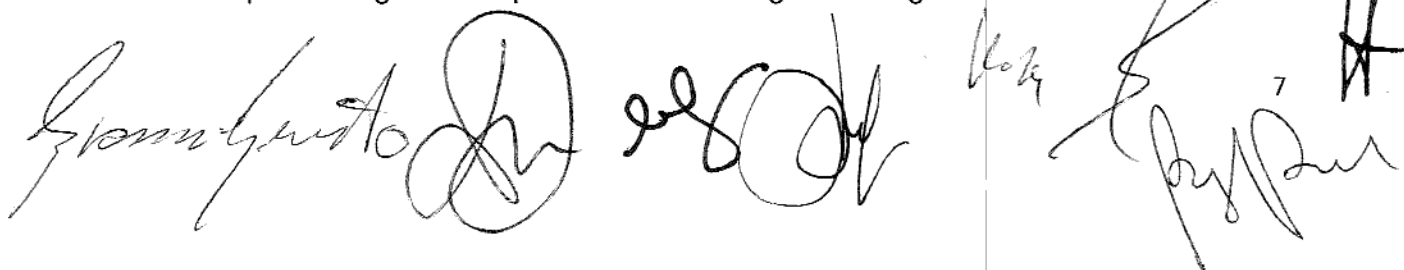
In particolare si dà atto che le realtà aderenti al **Terzo Settore** potranno valutare l'opportunità di stipulare direttamente contratti di locazione a canone concordato da destinarsi alla esigenza abitativa, anche transitoria, di singoli o nuclei familiari, da loro assistiti, in tale caso l'attività di assistenza e di attestazione verrà prestata dalle Associazioni firmatarie, individuate dalle parti. L'eventuale esigenza di impiego prevista per la stipula di un contratto di locazione transitorio, verrà attestata in base alla documentazione che verrà richiesta dall'associazione firmataria e fornita dall'organismo del Terzo Settore, come previsto nel presente accordo territoriale.

H.2) Le parti firmatarie danno atto che in presenza di condizioni sociali e/o reddituali particolarmente disagiate del conduttore, di precarie condizioni dell'immobile o di scarsa qualità ambientale, oneri condominiali elevati o, infine, situazioni generali di emergenza sia territoriale, che nazionale od internazionale, le parti contraenti hanno facoltà di scendere al di sotto dei minimi tabellari, da calcolarsi utilizzando i parametri indicati nel presente accordo, sino ad una percentuale di riduzione del 30%; le parti contraenti, ove raggiungano un accordo in tal senso dovranno indicarlo nel contratto, specificandone la ragione, e ne sarà data menzione nella relativa attestazione di rispondenza.

H.3) Il presente accordo, depositato con le modalità previste dall'articolo 7, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, come previsto dall'art. 7 c. 4 D.M 16 gennaio 2017, ha durata di **tre anni** a decorrere dal giorno successivo a quello del deposito. **Anche prima della scadenza**, in presenza di specifiche e rilevanti esigenze di verifica ciascuna delle organizzazioni firmatarie può richiedere al Comune di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di **rinnovo o revisione**. Trascorsi inutilmente trenta giorni dalla richiesta, l'associazione firmataria richiedente, 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 1)** : Aree del Comune di Brescia con relativo stradario
Allegato 2) : Fasce di oscillazione del Comune di Brescia per la categoria immobili A/2
Allegato 3) : Fasce di oscillazione del Comune di Brescia per la categoria di immobili A/3
Allegato 4) : Elementi oggettivi per la determinazione del canone
Allegato 5) : Attestazione ex art. 1 c. 8 D.M. 16/1/2017.

Letto, confermato in data di oggi presso il Comune di Brescia dalle Organizzazioni sottoscrittrici in persona dei rispettivi rappresentanti:

Per le associazioni dei proprietari immobiliari:

A.P.E.BS

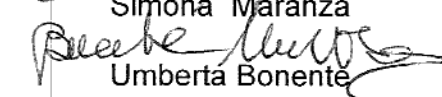

Ivo Andreola


A.P.P.C.

Vincenzo Vecchio (sede prov.le)

 Giorgio Guzzi (sede di Brescia)
Massimo Romano (sede di Brescia)

A.S.P.P.I.


Simona Maranza

Umberta Bonente

CONFAPPI

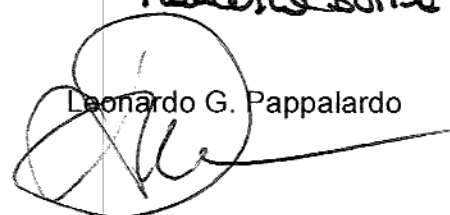
Brigida Bolzoni

UNIONCASA


Piergiuseppe Caldana

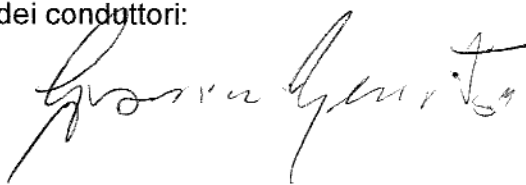
Francesca Buizza

U.P.P.I.


Leonardo G. Pappalardo

Per le associazioni dei conduttori:

C.O.N.I.A.



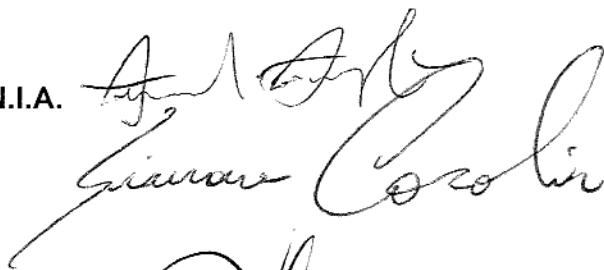
Renato Grassini

S.I.C.E.T.



Gabriele Codenotti

S.U.N.I.A.



Angelo Andreoli

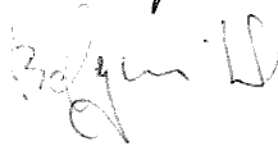
Simone Cardin

FEDER.CASA



Giovanni Rizzo

U.N.I.A.T.



Santo Bolognesi

ALLEGATO "1"

Aree del Comune di Brescia – stradario
Identificazione delle vie nelle zone omogenee

(stradario fornito dal Comune di Brescia e pubblicato on line al seguente indirizzo web

https://www.comune.brescia.it/sites/default/files/imported/servizi/casa/affittiassegnazioni/Documents/AllegatoA1_AccordoComune%202018%20-%20745%20pagine.pdf

composto da n. 742 pagine

#

Amministratore

Dr.

Amministratore

Amministratore

Amministratore

Amministratore

Amministratore

Amministratore

Amministratore

Amministratore

Amministratore

ALLEGATO 2)

Fasce di oscillazione per immobili nella categoria catastale "A/2" (vale per A/1; A/2; A/7; A/8; A/9; A/11)

Zone città di Brescia 2024		Min 2024 (€/anno*m2)	Max 2024 (€/anno*m2)
Centro	1	€ 33,10	€ 72,50
Panoramica	2	€ 53,10	€ 92,70
Via Crocifissa	3	€ 47,40	€ 71,10
Via Veneto	4	€ 49,80	€ 72,50
Brescia Due	5	€ 46,00	€ 70,10
Viale Piave	6	€ 38,90	€ 69,20
Q.re Abba/S. Anna	7	€ 36,50	€ 61,20
Fiumicello	8	€ 40,50	€ 61,30
Noce/Folzano	9	€ 32,80	€ 56,90
Vill. Prealpino	10	€ 43,00	€ 59,00
Vill. Badia/Violino	11	€ 30,50	€ 59,90
S. Eufemia	12	€ 43,10	€ 62,70
San Polo	13	€ 37,60	€ 61,90
Casazza	14	€ 41,70	€ 58,60
San Polino	15/20	€ 37,20	€ 57,40

* CORREZIONE APPROVATA

ALLEGATO 3)

Fasce di oscillazione per immobili nella categoria catastale "A/3" (vale per A/3; A/4; A/5; A/6)

*

Zone città di Brescia 2024		Min 2024 (€/anno*m2)	Max 2024 (€/anno*m2)
Centro	1	€ 27,80	€ 60,90
Panoramica	2	€ 53,10	€ 92,60
Via Crocifissa	3	€ 46,50	€ 69,70
Via Veneto	4	€ 43,80	€ 63,80
Brescia Due	5	€ 40,60	€ 61,80
Viale Piave	6	€ 32,30	€ 57,30
Q.re Abba/S. Anna	7	€ 36,60	€ 61,30
Fiumicello	8	€ 38,40	€ 58,10
Noce/Folzano	9	€ 31,60	€ 54,80
Vill. Prealpino	10	€ 41,50	€ 57,00
Vill. Badia/Violino	11	€ 29,80	€ 58,70
S. Eufemia	12	€ 39,20	€ 57,00
San Polo	13	€ 37,20	€ 61,40
Casazza	14	€ 40,50	€ 57,00
San Polino	15/20	€ 35,20	€ 54,30

* CORREZIONE APPROVATA

ALLEGATO 4 "Elementi e criteri"

Le parti contraenti individuano la collocazione dell'immobile, oggetto del contratto nella fascia di competenza, in ragione della sua **categoria catastale e la sussistenza degli elementi caratterizzanti** ogni singola unità abitativa.

a. Il valore massimo si applica solo ed esclusivamente con la presenza contemporanea di tutti gli elementi sotto elencati:

- 1 presenza di impianto di riscaldamento (autonomo o centralizzato);
- 2 presenza di box o posto auto;
- 3 presenza di cantina o soffitta /solaio ad uso esclusivo ed agevolmente fruibile;
- 4 presenza di giardino privato e/o condominiale e/o terrazza condominiale attrezzata e/o **area parcabile – es. cortile – per ciclomotori/biciclette;**
- 5 l'immobile è stato ultimato o ristrutturato o sottoposto a manutenzione costante negli ultimi 10 anni
- 6 classe di efficienza energetica non inferiore alla "D" come attestato dalla Certificazione Energetica o dall'Attestato di Prestazione Energetica.
- 7 presenza di ascensore (**per edifici superiori a due piani fuori terra e unità immobiliari situate oltre il secondo piano**);

b. L'immobile **completamente arredato** consente una maggiorazione dei valori indicati negli allegati 1) e 2) fino ad un massimo del **20 %**, il massimo è applicabile per immobili completamente arredati e solo in presenza di arredamento nuovo o in ottime condizioni di conservazione e gli elettrodomestici presenti perfettamente funzionanti.

c. L'immobile **parzialmente arredato** consente una maggiorazione dei valori indicati negli allegati 1) e 2) fino ad un massimo del **10 %**, il massimo è applicabile per immobili parzialmente arredati a condizione che sia interamente ammobiliato il vano cucina ed interamente arredato almeno un altro vano e solo in presenza di arredamento nuovo o in ottime condizioni di conservazione e gli elettrodomestici presenti perfettamente funzionanti.

d. L'immobile rientrante in classe di efficienza energetica da "A1" ad "A4", come attestato dalla Certificazione Energetica o dall'Attestato di Prestazione Energetica, consente una maggiorazione massima dei valori indicati negli allegati 1) e 2) : del **2,5 %** per gli immobili in classe A1; del **5 %** per gli immobili in classe A2; del **7,5 %** per gli immobili in classe A3 e del **10%** per gli immobili in classe A4.

e. L'immobile ubicato in prossimità di una fermata della metropolitana, ad una distanza massima di percorrenza di **600 metri** dall'immobile, consente una maggiorazione dei valori indicati negli allegati 1) e 2) fino ad un massimo del **5%**.

f. L'immobile risulta essere stato completamente ristrutturato anche sotto il profilo dell'isolamento termico, dopo il 2011, passando in classe energetica uguale o superiore a D, consente una maggiorazione dei valori indicati negli allegati 1) e 2) del **10%**.

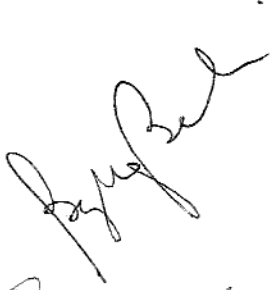
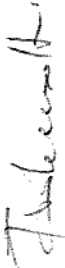
g. L'immobile risulta essere stato edificato dopo il 2011 e progettato con isolamento termico che lo collochino in classe energetica uguale o superiore a D, consente una maggiorazione dei valori indicati negli allegati 1) e 2) del **10%**.

h. L'immobile che non rientri nelle ipotesi di cui ai precedenti punti f) e g), ma che risulti essere stato completamente ristrutturato dopo il 1968, senza interventi di efficientamento energetico, consente una maggiorazione dei valori indicati negli allegati 1) e 2) del **5%**.

i. L'immobile con impianto fisso di condizionamento dell'aria o con pompa di calore o con raffrescamento, in almeno la metà dei vani, consente una maggiorazione dei valori indicati negli allegati 1) e 2) del **2%**.

m. L'immobile che non rientri nelle categorie di interventi di cui ai precedenti punti f) e g), ma che veda la presenza di un impianto fotovoltaico o solare/termico che copra interamente il fabbisogno energetico per la produzione di acqua calda e (anche parzialmente) il fabbisogno energetico per riscaldare e/o raffreddare l'immobile stesso, consente una maggiorazione dei valori indicati negli allegati 1) e 2) dell' 1%.

*** **

14 
 12/9 
 96 
 Gammiger to Hoover 
 Paper 
 10/ 
 10/9 
 10/9 
 10/9 
 10/9 

ALLEGATO 5 "Attestazione"

**ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA EX D.M. 16 GENNAIO 2017 DEL MINISTRO
DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI DI CONCERTO CON IL MINISTRO
DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE**

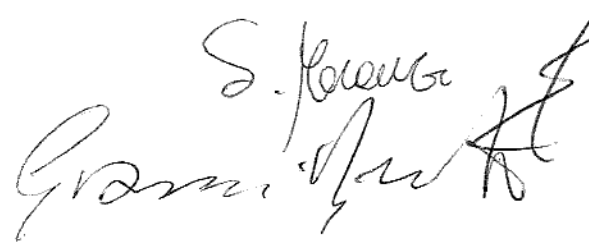
L'Organizzazione, firmataria dell'Accordo territoriale per il Comune di
Brescia, depositato il, in persona di,
.....,

PREMESSO CHE

il/la Sig./Sig.ra C.F. residente a
..... in n. nella
qualità di locatore/conducente dell'immobile/porzione di immobile sito a
..... in n., piano
..... int., con contratto stipulato con il/la Sig./Sig.ra
..... C.F., residente
a in il e
decorrenza il, registrato il al n°
presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di oppure in corso di registra-
zione, essendo i termini non ancora scaduti, ha presentato richiesta per l'attestazione ex
DM 16/1/2017 del MIT compilando, sotto la propria responsabilità la tabella di seguito ripor-
tata e riassuntiva contenente tutti i parametri necessari per determinare la fascia di oscilla-
zione per l'immobile indicato. Inoltre il proprietario/l'usufruttuario Sig./Sig.ra
..... sotto propria dichiarazione di fede attesta di aver ri-
portato nella tabella dati veritieri non essendo stata fatta ulteriore verifica in loco.

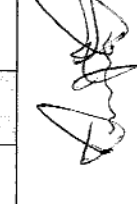
Il dichiarante _____

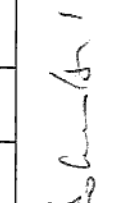
ELEMENTI OGGETTIVI PER LA DETERMINAZIONE DELLA FASCIA DI OSCILLAZIONE Accordo Territoriale per il Comune di Brescia 2024	
RICHIEDENTE : NOME E COGNOME (PROPRIETARIO O USUFRUTTUARIO)	.....
INDIRIZZO DELL'IMMOBILE	.....
CATEGORIA CATASTALE IMMOBILE (ES.: A1,A2., ETC.)	.....
SUBALTERNO (SOLO IMMOBILE PRINCIPALE)	.....
CATEGORIA CATASTALE PRIMA PERTINENZA (ES.: C1,C6, ETC.)	.....
CATEGORIA CATASTALE SECONDA PERTINENZA (ES.: C1,C6, ETC.)	.....
SUPERFICIE UTILE DELL'IMMOBILE IN METRI QUADRI	.....
BALCONI E TERRAZZE SUPERFICIE TOTALE IN METRI QUADRI	.....
GIARDINO ESCLUSIVO SUPERFICIE IN METRI QUADRI	.....
SOLAIO ESCLUSIVO FRUIBILE SUPERFICIE IN METRI QUADRI	.....
CANTINA SUPERFICIE IN METRI QUADRI	.....
POSTO AUTO SUPERFICIE IN METRI QUADRI	.....
BOX SUPERFICIE IN METRI QUADRI	.....
LOCAZIONE PARZIALE SUPERFICIE ESCLUSIVA LOCATA IN METRI QUADRI	.....
PRESENZA DELL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	SI / NO
PRESENZA DELL'ASCENSORE (SOLO PER EDIFICI SUPERIORI A DUE PIANI FUORI TERRA) PER UNITA' IMM.RI SITUATE OLTRE IL SECONDO PIANO	SI / NO
PRESENZA DI CANTINA O SOFFITTA (O SOLAIO AD USO ESCLUSIVO ED AGEVOLMENTE FRUIBILE)	SI / NO
PRESENZA BOX O POSTO AUTO	SI / NO
PRESENZA DI GIARDINO PRIVATO E/O CONDOMINIALE E/O TERRAZZA CONDOMINIALE E/O AREA PARCABILE PER VEICOLI A DUE RUOTE	SI / NO

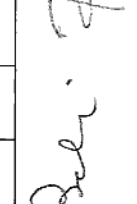



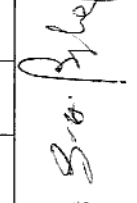




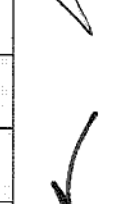



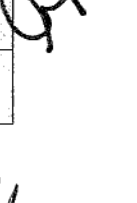










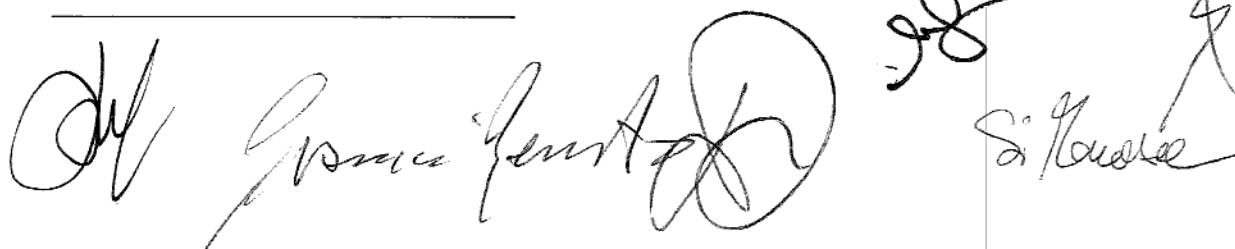


IMMOBILE ULTIMATO NEGLI ULTIMI 10 ANNI O COMPLETAMENTE RISTRUTTURATO NEGLI ULTIMI 10 ANNI O MANUTENUTO COSTANTEMENTE NEGLI ULTIMI 10 ANNI	SI / NO
RISTRUTTURAZIONE COMPLETA ANCHE ENERGETICA SUCCESSIVA AL 2011 CON MIGLIORAMENTO DELLA CLASSE (ALMENO IN CLASSE D)	SI / NO
IMMOBILE REALIZZATO DOPO IL 2011 PROGETTATO CON ISOLAMENTO TERMICO MIGLIORE O UGUALE ALLA CLASSE D	SI / NO
IMMOBILE COMPLETAMENTE RISTRUTTURATO DOPO IL 1968 ANCHE SENZA EFFICIENTAMENTO ENERGETICO	SI / NO
CLASSE DI EFFICIENZA ENERGETICA DELL'IMMOBILE	.....
PRESENZA DI ACQUA CORRENTE	SI / NO
PRESENZA DI BAGNO E SERVIZI IGENICI	SI / NO
PRESENZA DI IMPIANTO FISSO DI CONDIZIONAMENTO DELL'ARIA/ POMPA DI CALORE (RAFFRESCAMENTO ALMENO META' DEI VANI)	SI/NO
PRESENZA NELLO STABILE DI IMPIANTI PER IL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE (MONTASCALE/TOTALE ASSENZA BARRIERE PER I NON VEDENTI - IPOVEDENTI / NON DEAMBULANTI)	SI/NO
PRESENZA DI IMPIANTO FOTOVOLTAICO O SOLARE/TERMICO CON COPERTURA DEL FABBISOGNO ENERGETICO PER PRODUZIONE DI ACQUA CALDA E RAFFRESCAMENTO /RISCALDAMENTO DELL'IMMOBILE	SI/NO
PRESENZA DI IMPIANTI SPORTIVI COMUNI (ANCHE PISCINA /PALESTRA)	SI/NO
DURATA CONTRATTUALE (IN ANNI O MESI)	.....
ARREDATO	COMPLETAMENTE / NON ARREDATO / PARZIALMENTE
PARZIALMENTE ARREDATO : SPECIFICARE LE STANZE ARREDATE	.....
DISTANZA DALLA PIÙ VICINA FERMATA DELLA METRO IN METRI	.....

Il sottoscritto _____ dichiaro che i dati forniti sono corrispondenti allo stato di fatto e di diritto dell'immobile, esonerando da qualsivoglia responsabilità, l'associazione di categoria cui mi rivolgo, per l'eventuale inesattezza delle dichiarazioni rese.

Brescia, _____

Firma



TUTTO CIÒ PREMESSO

l'Organizzazione....., come sopra rappresentata, sulla base degli elementi oggettivi sopra dichiarati e sotto la propria responsabilità, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali,

ATTESTA

che i contenuti economici e normativi del contratto corrispondono a quanto previsto dall'accordo territoriale vigente per il Comune di Brescia depositato in data

Il/la Dichiarante
.....

p.

l'Organizzazione

NOTA DI RISERVA

Il SICET 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 431/98 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 SICET ritiene irragionevole la possibilità di prevedere ulteriori deroghe in base alla discrezionalità di una parte soltanto delle organizzazioni firmatarie dell'Accordo Territoriale.

Brescia 02/04/2024

p. SICET BRESCIA

Gabriele CODENOTTI

