

ACCORDO TERRITORIALE 13 MAGGIO 2003
COMUNE DI BRESCIA
IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998, N. 431
E DEL DECRETO MINISTERIALE 30/12/02 "Criteri generali per la realizzazione degli
Accordi"

Fra le seguenti organizzazioni della proprietà:

- La Confedilizia nella persona del presidente della Associazione provinciale della proprietà edilizia dott. Ivo Amendolagine;
- L'Uppi, nella persona del presidente della sezione provinciale bresciana Carlo Manenti;
- L'Asppi nella persona del segretario provinciale avv. Mario Moneghini;
- La Unioncasa nella persona del segretario provinciale avv. Marco Bormioli;
- L'Appc rappresentata dal vice Presidente provinciale dott. Vincenzo Vecchio;

Ed i seguenti sindacati degli inquilini:

- Il Sunia nella persona del segretario provinciale Adriano Papa;
- Il Sicut nella persona del segretario provinciale Santo Zorzi;
- L'Uniat nella persona del segretario provinciale Pierangelo Bennati;
- La Conia nella persona del rappresentante provinciale Renato Grassini;

premessso

Che in attuazione dell'art.2 comma 3 della L.431/98 e del d. m. 30/12/2002 si intende addivenire alla stipula di un accordo territoriale per la definizione del contratto agevolato relativo alle locazioni di immobili ad uso abitativo a canone agevolato; con validità fino a sottoscrizione di un nuovo accordo ed impegno a ritrovarsi a cadenza semestrale.

Che verrà sottoscritto un protocollo d'intesa tra il Sindaco di Brescia e le Associazioni sopra citate, che prevede il riconoscimento di una detrazione ICI per i proprietari che concedono in locazione gli immobili sulla base del canale convenzionato, ai sensi dell'art.2 comma 3 L.431/98, e del presente accordo territoriale.

Che il Comune di Brescia stabilirà in delibera che l'aliquota e/o la detrazione ICI di favore, per i contratti agevolati, è subordinata alla presentazione di una attestazione che certifichi la congruità del canone e il rispetto di ogni normativa afferente ai contratti qui disciplinati, rilasciata dalle Associazioni che sottoscrivono il presente accordo.

Che è istituita presso le associazioni sottoscrittrici il presente accordo la lista dei delegati delle medesime, quali membri per le commissioni di conciliazione previste dal d. m. 30/12/2002. Le medesime si impegnano a redigere il regolamento applicativo della sopra chiamata commissione.

CONTRATTI AGEVOLATI

(art. 2, comma 3 L. 431/98 e art. 1 d.m. 5/3/99)

1. L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Brescia. Il territorio del Comune di Brescia, acquisite le informazioni concernenti la delimitazione delle microzone catastali e i dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare, viene suddiviso in "zone omogenee" come da allegato A, ove saranno evidenziate altresì zone di particolare pregio e di particolare degrado, nonché l'elenco dettagliato delle vie di Brescia (all.A 1). Per il Comune interessato e per le zone omogenee, nonché quelle di particolare pregio o di particolare degrado, come individuate nell'allegato A, vengono definite le fasce di oscillazione dei canoni nello stesso allegato A. Le parti sopra richiamate confermano con il Comune di Brescia l'attività degli organismi finalizzati alla pianificazione della politica della casa nel territorio bresciano, o secondo le indicazioni che l'Osservatorio regionale previsto nella L.431/98 e nel D.M. 30 dicembre 2002 verranno emanate.
2. Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo gli allegati **A B C D E F del D.M. 30/12/02**. Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore, le organizzazioni che stipulano il presente Accordo si impegnano

- a redigere e ad allegare all'accordo stesso, un documento di ripartizione degli oneri accessori fra locatore ed inquilino con riferimento agli usi locali e all'art.4 decreto 30/12/02.
3. Contratti con durata superiore ai tre anni avranno le seguenti variazioni delle fasce di oscillazione:
Per i contratti con durata di quattro anni la fascia di oscillazione di cui alla tabella "A" sarà maggiorata del 2,5 %.
Per i contratti con durata di cinque anni la fascia di oscillazione di cui alla tabella "A" sarà maggiorata del 5 %.
Per i contratti con durata di sei anni la fascia di oscillazione di cui alla tabella "A" sarà maggiorata del 7,5 %.
Per i contratti con durata superiore ai sei anni la fascia di oscillazione di cui alla tabella "A" sarà maggiorata del 10 %.
 4. Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. A), L. 431/98, le fasce di oscillazione dei canoni di cui al Comune o alle zone ove è ubicato l'immobile subirà nei valori minimo e massimo un aumento del 10 %, (o concordato di volta in volta tra le parti) a valere per l'intera durata contrattuale. Tale aumento sarà cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente.
 5. Le parti concordano che nella valutazione delle unità immobiliari in applicazione di quanto disposto dal D.M. 30 dicembre 2002, ove si indica la superficie valutata in mq. utile si deve intendere in "mq. utile" il mq. commerciale, secondo la definizione allegata al presente Accordo, rilasciata dal Collegio dei costruttori della provincia di Brescia, ove saranno anche indicate le modalità di valutazione del mq. commerciale delle pertinenze e delle parti annesse; si dovrà invece intendere applicazione di usi locali la valutazione usualmente richiamata "a corpo" senza riferimento alle singole superfici. La valutazione "a corpo" è riservata in ogni caso per le unità immobiliari al di sotto dei 65 mq., con la precisazione di seguito espressa: **la superficie da considerare per la determinazione del canone convenzionato (da calcolare sulla base del mq. utile/commerciale) è da maggiorare del 20%, quando essa risulta fino a mq. 60; ed è da maggiorare del 10% quando risulta compresa fra mq. 61 e mq. 65.**
 6. In materia di oneri accessori le parti faranno riferimento alla redazione di un documento di ripartizione degli stessi, secondo l'impegno di cui al punto 2.
Resta comunque inteso che, per quanto non espressamente previsto, si fa riferimento agli articoli della Legge 392/78 ancora in vigore, al Codice civile e al d. m. 30/12/02.

GLI USI TRANSITORI

Le Associazioni firmatarie individuano i criteri generali per la definizione dei canoni di locazione (allegati A e B dell'Accordo territoriale) e del contratto tipo (Allegati C e D del D.M. 30/12/02) per gli usi transitori.

Il presente Accordo prevede che la durata della locazione non può essere inferiore ad un mese ed essere superiore a diciotto mesi.

La transitorietà del contratto è individuata nel seguente modo.

Esigenze del proprietario:

quando ha necessità di adibire entro i 18 mesi l'immobile ad abitazione propria, dei figli, dei genitori, per motivi:

- Trasferimento temporaneo della sede di lavoro
- Matrimonio
- Separazione e/o divorzio
- Ristrutturazione o demolizione o ampliamento dell'immobile
- Rientro dall'estero o da altro Comune

Per l'inquilino le seguenti necessità, a causa di:

- Trasferimento temporaneo della sede di lavoro
- Contratto di lavoro a T. D. in comune diverso da quello di residenza
- Incarico professionale a termine o su commessa
- Separazione o divorzio
- Assegnazione di alloggio o acquisto di alloggio che si rende disponibile entro 18 mesi
- Vicinanza momentanea a parenti bisognosi

- Cure mediche e/o riabilitazione.

Il proprietario o l'inquilino che hanno necessità di stipulare un contratto transitorio devono provare la necessità di transitorietà allegando l'apposita documentazione al contratto. Inoltre la parte che manifesta la necessità transitoria deve dichiarare il motivo della stessa.

E' fatto obbligo al proprietario di confermare, a mezzo raccomandata a. r., prima della scadenza del contratto, il motivo che ha dato origine alla transitorietà.

In caso di mancata comunicazione, ovvero nel caso siano venute meno le esigenze di transitorietà poste dal proprietario, il contratto sarà ricondotto alla durata prevista dall'art.2 com. 1 legge 9 dicembre 1998.

I canoni di locazione sono individuati all'interno delle fasce di oscillazione massimo/minimo stabilite per l'affitto concordato dal presente Accordo, con possibilità di variazione fino ad un massimo del 10%. TALE VARIAZIONE NON SI CALCOLA IN CASO DI U. I. AMMOBILIATA, IN QUANTO GIA' ASSOGGETTATA A MAGGIORAZIONE DEL 20%.

CONTRATTI PER STUDENTI UNIVERSITARI

Ai sensi dell'art.3 del D.M. 30/12/02 è possibile stipulare contratti di locazione per studenti universitari fuori sede.

Si dispone che tale tipologia contrattuale è utilizzabile dai soli studenti universitari iscritti a corsi di laurea, di perfezionamento e/o di specializzazione nel Comune di Brescia, comune diverso da quello di residenza; tale condizione deve essere specificata nel contratto.

A questo scopo devono essere allegate al tipo di contratto adottato (Allegati E e F del D.M. 30/12/02) le dichiarazioni dell'Istituto universitario attestanti l'iscrizione e la frequenza di corsi universitari.

La durata contrattuale va da un minimo di sei mesi ad un massimo di tre anni ed il contratto può essere sottoscritto dal singolo studente, o da gruppi di studenti, o dalle agenzie per il diritto allo studio.

Il canone di locazione applicabile ai contratti per studenti fuori sede è determinato utilizzando i valori di oscillazione massimo/minimo per zone omogenee, individuati nel presente Accordo territoriale.

ELENCO ALLEGATI dell'Accordo territoriale di Brescia:

- Allegato A (zone omogenee comprensive di stradario, valori del canone convenzionato, fascia di oscillazione).
- Allegato A/1 (identificazione delle vie nelle zone omogenee, zone di degrado e di pregio).
- Allegato B (elementi/criteri per l'utilizzo della fascia di oscillazione e regolamento della Commissione di Conciliazione).
- Allegato C (identificazione del mq. utile/mq. commerciale).
- Protocollo d'Intesa con il Comune di Brescia.

I contratti di locazione possono essere stipulati utilizzando esclusivamente i contratti tipo richiamati nell'Accordo territoriale, e precisamente quelli allegati al Decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze del 30 dicembre 2002, che saranno depositati presso il Comune di Brescia e presso le Associazioni firmatarie, unitamente all'Accordo sottoscritto.

Brescia, lì 13 maggio 2003.

Per Associazioni della Proprietà:

Per Associazioni dei Conduttori:

ALLEGATO "A"

(Vedi documento a parte - clicca [qui](#) per scaricarlo).

ALLEGATO "B"

Nell'Accordo territoriale di Brescia, all'interno della fascia di oscillazione del canale agevolato, le parti individuano fino a tre subfasce, ciascuna delle quali sarà caratterizzata da uno o più elementi scelti dalle suddette parti sociali tra i seguenti: riscaldamento, ascensore (per le UU. 11. oltre il terzo piano), posto auto, autorimessa, cantina, soffitta, acqua diretta e tipologia del fabbricato così come oggettivamente definita nell'accordo in questione, in relazione alle condizioni di tempo e di luogo, con gli stessi criteri di certezza, inequivocità e oggettività degli elementi sopra precisati.

Le parti contraenti individuano la collocazione dell'immobile oggetto del contratto nella subfascia di competenza sulla base della presenza nell'immobile stesso degli elementi caratterizzanti ogni singola subfascia, conseguentemente concordando il relativo canone tenendo conto di quanto previsto dall'art. 1 del d. m. 30 dicembre 2003 e, in particolare, dello stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile nonché della presenza di spazi comuni.

(Criteri per l'utilizzo della fascia di oscillazione - All. A)

1) Il valore massimo si applica con la presenza contemporanea di tutti gli elementi sotto elencati:

- ° presenza di impianto di riscaldamento (autonomo o centralizzato)
- ° ascensore (per edifici sup. a tre piani f. t.)
- ° presenza di box oppure posto auto
- ° presenza di cantina o soffitta
- ° presenza di giardino privato e/o condominiale
- ° l'immobile è stato ultimato o ristrutturato o avuto manutenzione ordinaria costante negli ultimi 10 anni

2) Elementi per determinare, nell'ambito della fascia di oscillazione concordata, valori del canone intermedi applicabili a stabili e/o U. I. di civile abitazione:

(barrare le situazioni esistenti)

- ° Mancanza di box o posto auto
- ° Assenza di cantina o soffitta
- ° Assenza di giardino privato o condom.
- ° Mancanza di ascensore (per edifici sup. a tre piani f. t.)
- ° Per determinare lo stato manutentivo dell'alloggio e dello stabile (vedi verbale di consegna):
Data di costruzione
- Data ultima manutenzione
- Data ultima ristrutturazione

3) Elementi per determinare, nell'ambito della fascia di oscillazione concordata, valori del canone minimi:

(barrare le situazioni esistenti)

- ° Stabili ed alloggi la cui ristrutturazione sia antecedente agli ultimi 30 anni o durante lo stesso periodo non sia avvenuta manutenzione
- ° Mancanza di impianto di riscaldamento (autonomo o centraliz.)
- ° Assenza di box o posto auto, cantina o soffitta
- ° Assenza di acqua corrente
- ° Assenza di bagno e servizi igienici

4) Nelle zone degradate e prive di dotazioni infrastrutturali è prevista una ulteriore diminuzione fino ad un massimo del 30%.

ALLEGATO "C"

(modalità di valutazione in mq. Utile/commerciale)

Misura commerciale in uso a Brescia:

Filo esterno fabbricato

Mezzeria muri divisorii tra appartamenti e tra appartamenti e vano scala

Balconi 25% superficie

Terrazze 25% superficie

Solaio esclusivo fruibile 25% superficie

Giardino e/o cortile esclusivo fino a mq.10 compreso; superiore 10% superficie

Cantina, meno di mq.4 compreso; superiore 25% superficie

Posto auto esclusivo 25% superficie

Box 50% superficie

(L'immobile completamente arredato consente una maggiorazione dei valori indicati nell'allegato "A" fino ad un massimo del 20%, non cumulabile con la maggiorazione del 10% per i transitori).