

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

- in conformità ed attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e del decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze del 16 gennaio 2017, è necessario provvedere alla stipulazione di un nuovo Accordo territoriale per in sostituzione di quello precedente dell'anno 2003;
- acquisite le informazioni concernenti le delimitazioni delle microzone censuarie e constatato che esse sono state oggetto di apposita delibera da parte del Consiglio Comunale e quindi ufficialmente adottate con delibera n. 14 del 19 febbraio 1999, si ritiene di utilizzarle per la suddivisione del territorio comunale per la determinazione dei canoni di locazione con le relative fasce di oscillazione per la contrattazione territoriale e locale di cui alla L. 431/98 art. 2 comma 3° (e se richiamate per le altre tipologie);
- consultata la banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio;
- rilevato che i contratti di cui ai successivi punti A), B) e C), oggetto del presente accordo, sono agevolati fiscalmente nell'applicazione delle imposte dirette sui redditi (ulteriore riduzione del 30% della base imponibile –con dichiarazione perciò del 66,5% del canone percepito, anziché dell'95% previsto ordinariamente – o in alternativa con aliquota da "cedola secca" del 10% in luogo del 21%) e nell'imposta di registro (base imponibile ridotta al 70% del canone annuo su cui calcolare l'imposta del 2%);
- ritenuto di dover sollecitare al Comune ogni agevolazione e provvedimento utile (come la riduzione dell'aliquota IMU e/o quella di altre imposte comunali specifiche, e/o ad attivare un fondo di garanzia per il pagamento dei canoni, degli oneri accessori e di ogni altra obbligazione onerosa, compresi gli eventuali danni causati all'immobile, per i contratti di locazione agevolati) per favorire lo sviluppo della locazione ed il monitoraggio degli andamenti di mercato, anche attraverso l'osservatorio regionale di cui alla L. 431/98;
- ritenuto di articolare l'accordo in sei parti. A per i contratti ad uso di civile abitazione, B per i contratti ad uso transitorio abitativo, C per contratti rivolti a soddisfare esigenze abitative di studenti di corsi universitari fuori sede e D canone massimo dell'alloggio sociale e accordo integrativo, E commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale, F per durata (rinnovo) e previsioni finali;

si stipula il seguente

### ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI SERIATE

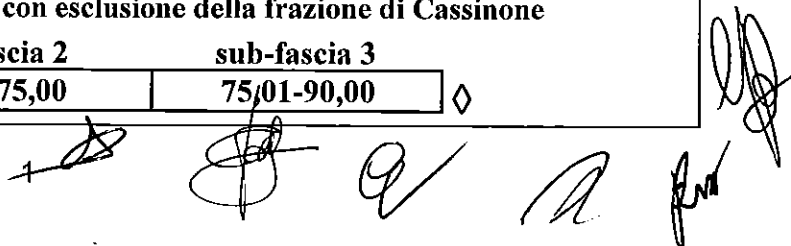
- le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente accordo e di ogni sua successiva parte;
- L'Accordo territoriale stipulato il 28 novembre 2003 è integralmente sostituito dal presente Accordo, con validità per il territorio amministrativo del Comune di Seriate;
- L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di Seriate;
- si individuano ed approvano le seguenti aree omogenee, fasce e sub-fasce di oscillazione dei canoni nonché i relativi valori minimi e massimi:

- Quanto ad A):

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

(\*) Area A Valore Minimo fascia € 39,00 - Valore Massimo fascia € 90,00  
Territorio amministrativo di Seriate, con esclusione della frazione di Cassinone

sub-fascia 1	sub-fascia 2	sub-fascia 3
39,00-50,00	50,01-75,00	75,01-90,00



(*) Area B		Valore Minimo fascia € 39,00 - Valore Massimo fascia € 75,00	
Frazione Cassinone			
sub-fascia 1	sub-fascia 2	sub-fascia 3	
39,00-50,00	50,01-65,00	65,01-75,00	◇

◇ valori espressi in Euro annui al mq  
per la definizione della superficie computabile vedere il punto (\*\*)

#### **V A R I A Z I O N I E A G G I O R N A M E N T O D E I V A L O R I D E L L E F A S C E E S U B - F A S C E**

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

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

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

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

*Allegato B QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE*

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

*R/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui.*

*R/2 - Abitazioni in villino e in villa.*

*R/3 - Abitazioni tipiche dei luoghi.*

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

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

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

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