

# **ACCORDO TERRITORIALE PER I COMUNI DELLA PROVINCIA 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, a seguito di convocazione si sono riunite oggi **19/12/2025** presso la sede del CONIA di Brescia i rappresentanti legali delle seguenti organizzazioni maggiormente rappresentative a livello locale:

**APEBS – Associazione Provinciale Bresciana Della Proprietà Edilizia**

**A.P.P.C. – Associazione Piccoli Proprietari Case**

**A.S.P.P.I. – Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari**

**CONFAPPI – Confederazione Piccola Proprietà Immobiliare**

**UNIONCASA – Associazione Nazionale Proprietari Immobiliari**

**U.P.P.I. – Unione Piccoli Proprietari Immobiliari**

e

**CONIA – Confederazione Nazionale Inquilini Associati**

**SICET – Sindacato Inquilini Casa E Territorio**

**SUNIA – Sindacato Unitario Nazionale Inquilini Assegnatari**

**UNIAT - Unione Nazionale Inquilini Ambiente Territorio**

## **PREMESO**

- Che in data **15/05/2018** è stato sottoscritto dalle organizzazioni di proprietari immobiliari ed inquilini, maggiormente rappresentative a livello locale, l'Accordo Terroriale per tutti i Comuni della Provincia di Brescia, 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 pertanto 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) – ormai decorso il termine di durata dell'accordo di cui al punto precedente, le organizzazioni maggiormente rappresentative a livello territoriale hanno intrapreso il procedimento di revisione, previsto dalle norme sopra richiamate, per giungere oggi alla stipula di un nuovo accordo territoriale per i Comuni della Provincia di Brescia in luogo di quello siglato in data 15/05/2018.

- Che ampio supporto tecnico è stato offerto dal Comune Capoluogo di Brescia - attraverso i responsabili e funzionari del proprio Settore informatica e statistica – i quali hanno fornito una propria dettagliata analisi derivante dalla banca dati O.M.I. (Agenzia delle Entrate) fornendo così dati di comparazione utili ad una approfondita lettura delle dinamiche del mercato locativo per come si sono svolte negli ultimi anni. Si vuole rimarcare come in occasione del presente lavoro di rinnovo e attraverso la collaborazione del Settore Statistica, sono stati analizzati anche i dati relativi alle Banche dati O.M.I. ed alla Banca dati dell'Agenzia Entrate sui contratti di locazione registrati, al fine di una disamina maggiormente mirata e puntuale sulla attuale realtà del mercato delle locazioni nell'ambito di tutta la Provincia di Brescia.

- Che al fine di dare impulso al presente strumento ed in particolare alle locazioni a "canone concordato" qui regolate, si rinnova la sollecitazione ai singoli Comuni della Provincia di

Brescia a promuovere provvedimenti quali la riduzione delle aliquote relative all’Imposta Municipale Unica gravante sulla proprietà sull’immobile oggetto di locazione a canone concordato, o altri strumenti di incentivo – conformi alle normative vigenti - a favore delle locazioni a canone concordato solo se dichiarati conformi alla normativa vigente ed al presente accordo territoriale.

L’attestazione del contratto, a sensi del DM 16/01/2017, dovrà sempre avvenire secondo le modalità riportate alla lettera **A) punto 12)** del presente accordo.

Tutto quanto sopra premesso

## SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

l’accordo territoriale stipulato il 15 maggio 2018 è integralmente sostituito dal presente accordo, che ha validità per ogni singolo territorio amministrativo di ciascuno dei Comuni **della Provincia di Brescia (ad esclusione del comune di Brescia per il quale è in vigore apposita intesa siglata in data 02/04/2024).**

### **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 dal singolo territorio amministrativo di ciascun Comune della Provincia di Brescia (ad esclusione, come detto, del capoluogo Comune di Brescia).

A.2) Il territorio della Provincia di Brescia, tenuto presente quanto disposto dall’art. 1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, viene suddiviso in aree omogenee coincidenti con il territorio amministrativo dei singoli Comuni, come da **allegato “1”**

A.3) Per le aree omogenee, come sopra individuate, sono definite le **fasce di oscillazione dei canoni**, come da tabella in allegato **“2”**.

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”, 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 (APE) 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 risultante dall’APE maggiorata della superficie reale del vano non riscaldato (calpestabile) alla quale applicare la maggiorazione del 12,50% (tale maggiorazione andrà indicata nelle note dell’attestazione di rispondenza).

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

- il 50 % della superficie delle autorimesse ad uso esclusivo;
- il 25 % della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- il 25 % della superficie di balconi, terrazze, cantine e solai;
- il 10 % del giardino e/o cortile esclusivo se superiore a 10 mq.

A.7) Per gli immobili fino a 60 mq la superficie da considerare per la determinazione del canone convenzionato (da calcolare sulla base di quanto stabilito dal primo capoverso del precedente punto 6) è maggiorata del 20%; per gli immobili con superficie compresa tra 60,01 mq e 65 mq, è maggiorata del 10%.

Comunque, la maggiorazione di cui sopra non potrà essere mai superiore a quella determinata per il valore di mq 65,99 (mq 72,59).

A.8) In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo del D.M. 16 gennaio 2017, sono individuati i seguenti elementi oggettivi, in presenza anche di uno solo dei quali è applicato il valore minimo della corrispondente zona di cui all'allegato "2" (Fasce di oscillazione):

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

Nelle zone degradate e prive di dotazioni infrastrutturali è prevista una ulteriore diminuzione sino al 30% rispetto ai valori minimi riportati negli allegati 2 e 3 (Fasce di oscillazione).

A.9) Per i contratti la cui durata del primo periodo sia superiore a tre anni saranno applicabili le seguenti variazioni delle fasce di oscillazione (allegati 2 e 3):

- per i contratti di **quattro anni** le fasce di oscillazione saranno aumentate del **3,00 %**;
- per i contratti di **cinque** anni le fasce di oscillazione saranno aumentate del **5,50 %**;
- per i contratti di **sei** anni le fasce di oscillazione saranno aumentate del **8,00 %**;
- per i contratti con durata **superiore a sei** anni le fasce di oscillazione saranno aumentate del **10,50 %**.

A.10) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98 (immobili vincolati a sensi della L. 1/6/39 nonché quelli previsti dal D.Lgs. n. 42/2004) le fasce di oscillazione di cui agli allegati **2 e 3** subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento del **20 %**, a valere per l'intera durata contrattuale.

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

A.12) Le parti contrattuali a loro richiesta, possono essere **assistite**, nella definizione del canone effettivo, 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 e dall'art. 1 c. 2 del D.M. 16 gennaio 2017, tramite l'elaborazione e 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"**.

A.13) I contratti saranno stipulati usando esclusivamente il tipo di contratto che trovasi in **allegato "A"** al D.M. 16 gennaio 2017 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti – ap-

provato a sensi dell'art. 4 bis della legge 431/1998 (fatto salvo il trattamento di maggior favore eventualmente accordato al conduttore).

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

*B.1)* L'ambito di applicazione dell'Accordo, relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal singolo territorio amministrativo di ciascun Comune della Provincia di Brescia (ad esclusione, come detto, del capoluogo Comune di Brescia), che abbia un numero di abitanti superiore a diecimila, come risultanti dai dati ufficiali dell'ultimo censimento.

*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 (di cui infra ai punti B.8 e B.9).

*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.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.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 secondo 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 secondo 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 secondo grado in linea retta;

- IV) destinarlo ad abitazione propria, del coniuge, dei figli o dei parenti entro il secondo 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.

**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 transitarietà 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, firmatarie del presente accordo e comunque maggiormente rappresentative come definito dal co. 1 art. 4 della L. 431/98 e dall'art. 1 c. 2 del D.M. 16 gennaio 2017, tramite l'elaborazione e 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 fat-**

tispecie 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 esclusivamente il tipo di contratto che trovasi in **allegato “B”** al D.M. 16 gennaio 2017 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti – approvato a sensi dell'art. 4 bis della legge 431/1998 (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 dell'Accordo, relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal singolo territorio amministrativo di ciascun Comune della Provincia di Brescia (ad esclusione, come detto, del capoluogo Comune di Brescia), che sia **sede** di università, di corsi universitari distaccati e di specializzazione e di istituti di istruzione superiore, come disciplinati dalle norme vigenti, nonché nei Comuni limitrofi (anche al Comune di Brescia) ai comuni dianzi individuati e ove il conduttore sia iscritto ad un corso di laurea, formazione post laurea, dottorato, master, specializzazione o perfezionamento, in un comune diverso da quello di residenza.

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 allo studio*.

C.3) La misura in metri quadri utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone è calcolata come definito alla lettera A.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.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 2 e 3 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, firmatarie del presente accordo e comunque maggiormente rappresentative come definito dal co. 1 art. 4 della L. 431/98 e dall'art. 1 c. 2 del D.M. 16 gennaio 2017, tramite l'elaborazione e 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 esclusivamente il tipo di contratto che trovasi in **allegato “C”** al D.M. 16 gennaio 2017 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti – approvato a sensi dell'art. 4 bis della legge 431/1998 (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 dei Comuni della Provincia 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 della provincia di Brescia, si impegneranno nella promozione del presente accordo, anche in sinergia con altre realtà istituzionali – Provincia di Brescia, Associazione dei Comuni Bresciani, Comunità Montane, 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.

Per il periodo che intercorre tra la scadenza del presente accordo e l'effettivo deposito del successivo, i limiti inferiore e superiore delle fasce di oscillazione di cui all'allegato "2", sono incrementati applicando la variazione ISTAT assoluta dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, intervenuta a decorrere dal mese successivo alla data di sottoscrizione del presente accordo sino al mese precedente la data di sottoscrizione del nuovo contratto da stipularsi. Tale meccanismo di rivalutazione decadrà con la sottoscrizione di nuovo accordo.

Costituiscono parte integrante di questo accordo i seguenti allegati:

**Allegato 1): Aree dei Comuni della Provincia di Brescia**

**Allegato 2): Fasce di oscillazione**

**Allegato 3): Elementi oggettivi per la determinazione del canone**

**Allegato 4): Attestazione ex art. 1 c. 8 D.M. 16/1/2017.**

Letto, confermato in data di oggi presso la sede del CONIA SEDE DI BRESCIA dalle Organizzazioni sottoscritte in persona dei rispettivi rappresentanti:

Per le associazioni dei proprietari immobiliari:

**A.P.E.BS**

*Ivo Amedolagine*

**A.P.P.C.**

*Vincenzo Vecchio* (sede prov.le)  
*Massimo Romano* (sede di Brescia)

**A.S.P.P.I.**

Simona Maranza

**CONFAPPI**

Brigida Bolzoni

**UNIONCASA**

Piergiuseppe Caldana

**U.P.P.I.**

Leonardo G. Pappalardo

Per le associazioni dei conduttori:

**C.O.N.I.A.**

Giovanni Rizzo

**S.I.C.E.T.**

Erald Ngjela  
Gabriele Codenotti  
Sergio Pietta

**S.U.N.I.A.**

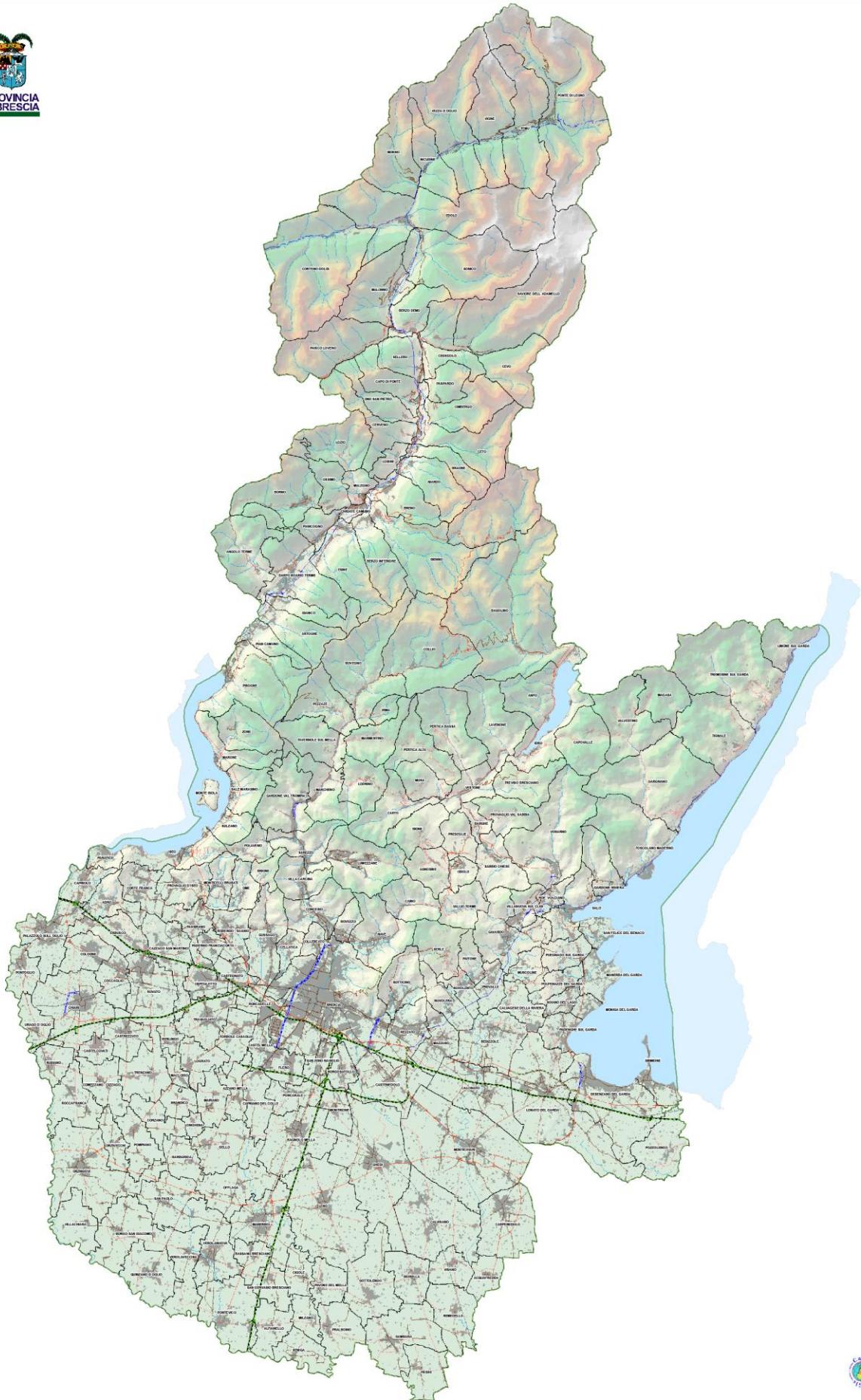
Angelo Andreoli  
Simone Cardin  
Ylenia Viccica

**U.N.I.A.T.**

Santo Bolognesi



PROVINCIA  
DI BRESCIA



Provincia di Brescia, Ufficio Cartografico

Allegato "1"

Allegato "2" Tabella fasce di oscillazione Comuni della provincia di Brescia

### **ALLEGATO 3 “Elementi e criteri”**

Le parti contraenti individuano la collocazione dell’immobile, oggetto del contratto nella fascia di competenza, in ragione della 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 sottoelencati:

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 nell’allegato **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 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%.**

**f. 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%.**

**g. L'immobile che non rientri nelle ipotesi di cui ai precedenti punti f) e g), ma che risulti essere stato oggetto di interventi di manutenzione straordinaria dopo il 1968, senza interventi di efficientamento energetico, consente una maggiorazione dei valori indicati nell'allegato "2" del 5%.**

**h. 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 nell'allegato "2" del 2%.**

**i. L'immobile sia parte di uno stabile che presenti l'installazione di impianti per il superamento delle barriere architettoniche: montascale fruibile e funzionante per i soggetti diversamente abili che necessitino di carrozzina e totale assenza di barriere architettoniche per soggetti diversamente abili non deambulanti, non vedenti e non udenti, consente una maggiorazione dei valori indicati nell'allegato "2" del 2%.**

**l. 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 raffrescare l'immobile stesso, consente una maggiorazione dei valori indicati negli allegati 1) e 2) dell'1%.**

**m. Presenza impianti sportivi, piscina o palestra consente una maggiorazione dei valori indicati negli allegati 1) e 2) del 5%.**

\*\*\*

#### **ALLEGATO 4 “Attestazione”**

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

L'Organizzazione ..... , firmataria dell'Accordo territoriale per i Comuni della Provincia di Brescia, depositato il ....., in persona di .....,

#### **PREMESSO CHE**

il/la Sig./Sig.ra \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_  
residente a \_\_\_\_\_ in via  
\_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_ nella qualità di locatore/conduttore  
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 registrazione, 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 riportata e riassuntiva contenente tutti i parametri necessari per determinare la fascia di oscillazione per l'immobile indicato.

Inoltre, il proprietario/l'usufruttuario Sig./Sig.ra \_\_\_\_\_ sotto propria dichiarazione di fede attesta di aver riportato 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 i Comuni della Provincia di Brescia 2025**

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 OGGETTO DI INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA 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 BARRIE- RE PEP I NON VEDENTI - IPOVEDENTI / NON DEAMBULANTI)	SI/NO
PRESENZA DI IMPIANTO FOTOVOLTAICO O SOLARE/TERMICO CON CO- PERTURA 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	_____

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ dichiaro che i dati forniti sono corrispondenti al-  
lo 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 re-  
se.

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 \_\_\_\_\_ depositato in data \_\_\_\_\_

Il/la Dichiarante \_\_\_\_\_

p. l'Organizzazione \_\_\_\_\_