

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

PREMESSO

- 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, ove parte locatrice non opti per il regime della c.d. "cedolare secca".

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 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, 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-

ti specie 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 fiscali 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:

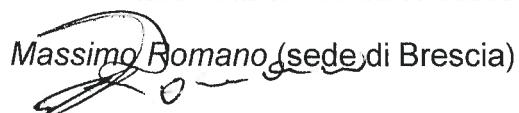
Per le associazioni dei proprietari immobiliari:

A.P.E.BS



Vincenzo Vecchio (sede prov.le)

A.P.P.C.



Massimo Romano (sede di Brescia)

A.S.P.P.I.



Simona Maranza

CONFAPPI



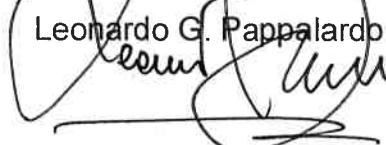
Brigida Bolzoni

UNIONCASA



Pier Giuseppe Caldana

U.P.P.I.



Leonardo G. Pappalardo

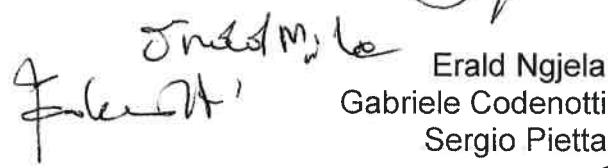
Per le associazioni dei conduttori:

C.O.N.I.A.



Giovanni Rizzo

S.I.C.E.T.



Erald Ngjela
Gabriele Codenotti
Sergio Pietta

S.U.N.I.A.

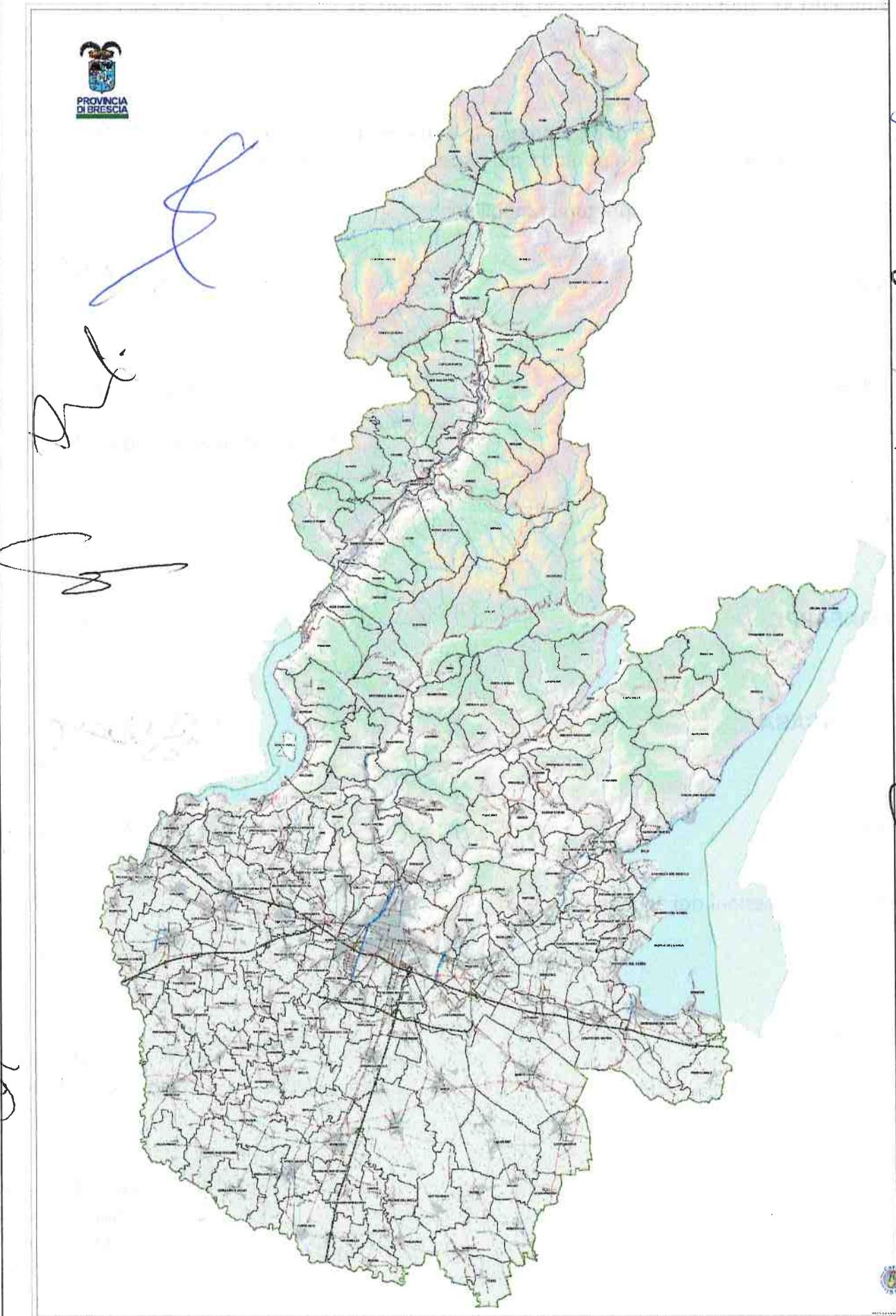


Angelo Andreoli
Simone Cardin
Ylenia Viccica

U.N.I.A.T.



Santo Bolognesi



COMUNE DI GARDONE VAL TROMPIA
Protocollo n. 562/2026 del 09-01-2026
Doc. Prioritario Class. 4.3 - Copia Documento

ALLEGATO "2"

COMUNE	MIN €/mq*anno	MAX €/mq*anno
ADRO	40	57
AGNOSINE	46	64
ALFIANELLO	40	57
ANFO	41	58
ANGOLO TERME	53	72
ARTOGNE	34	55
AZZANO MELLA	40	58
BAGNOLO MELLA	53	72
BAGOLINO	52	70
BARBARIGA	31	53
BARGHE	37	54
BASSANO BRESCIANO	17	34
BEDIZZOLE	44	61
BERLINGO	56	74
BERLINGO	47	66
BERZO DEMO	4	21
BERZO INFERIORE	37	54
BIENNO	38	55
BIONE	20	38
BORGO SAN GIACOMO	41	60
BORGOSATOLLO	55	79
BORNO	33	51
BOTTICINO	49	73
BOVEGNO	17	41
BOVEZZO	75	98
BRANDICO	53	72
BRAONE	36	55
BRENO	40	61
BRIONE	33	51
CAINO	48	67
CALCINATO	46	67
CALVAGESE DELLA RIVIERA	51	71
CALVISANO	48	67
CAPO DI PONTE	26	46
CAPOVALLE	55	75
CAPRIANO DEL COLLE	51	69
CAPRIOLI	56	74
CARPENEDOLO	45	65
CASTEGNATO	53	74
CASTELCOVATI	65	84
CASTELMELLA	48	72
CASTENEDOLO	61	85
CASTO	20	37
CASTREZZATO	46	64
CAZZAGO SAN MARTINO	62	80
CEDEGOLO	27	45
CELLATICA	45	70
CERVENO	40	58
CETO	24	43
CEVO	3	21
CHIARI	63	83
CIGOLE	46	64
CIMBERGO	1	18
CIVIDATE CAMUNO	39	57

ALLEGATO "2"

COCCAGLIO	42	61
COLLEBEATO	63	88
COLLIO	23	42
COLOGNE	51	71
COMEZZANO-CIZZAGO	59	78
CONCESIO	62	88
CORTE FRANCA	58	79
CORTENO GOLGI	15	33
CORZANO	52	69
DARFO BOARIO TERME	47	71
DELLO	47	66
DESENZANO DEL GARDA	77	110
EDOLO	35	56
ERBUSCO	52	75
ESINE	52	70
FIESSE	39	57
FLERO	63	83
GAMBARA	39	57
GARDONE RIVIERA	68	95
GARDONE VAL TROMPIA	47	70
GARGNANO	59	85
GAVARDO	52	73
GHEDI	47	71
GIANICO	46	64
GOTTOLENGO	38	56
GUSSAGO	62	88
IDRO	31	55
IRMA	8	26
ISEO	73	100
ISORELLA	44	62
LAVENONE	11	30
LENO	48	67
LIMONE SUL GARDA	67	94
LODRINO	35	54
LOGRATO	38	56
LONATO DEL GARDA	55	75
LONGHENA	59	76
LOSINE	32	49
LOZIO	32	49
LUMEZZANE	40	60
MACLODIO	42	61
MAGASA	51	76
MAIRANO	53	72
MALEGNO	30	49
MALONNO	20	38
MANERBA DEL GARDA	72	99
MANERBIO	48	69
MARCHENO	36	55
MARMENTINO	22	40
MARONE	52	75
MAZZANO	55	75
MILZANO	39	57
MONIGA DEL GARDA	73	100
MONNO	18	35
MONTE ISOLA	43	65

ALLEGATO "2"

MONTICELLI BRUSATI	47	70
MONTICHIARI	54	78
MONTIRONE	51	69
MURA	22	39
MUSCOLINE	47	66
NAVE	61	81
NIARDO	24	43
NUVOLENTO	50	68
NUVOLERA	54	73
ODOLO	23	42
OFFLAGA	54	73
OME	41	64
ONO SAN PIETRO	42	61
ORZINUOVI	51	69
ORZIVECCHI	46	64
OSPITALETTO	55	77
OSSIMO	53	72
PADENGHE SUL GARDA	77	104
PADERNO FRANCIACORTA	52	75
PAISCO LOVENO	20	38
PAITONE	48	67
PALAZZOLO SULL'OGLIO	64	88
PARATICO	78	97
PASPARDO	42	61
PASSIRANO	53	72
PAVONE DEL MELLA	42	61
PERTICA ALTA	10	28
PERTICA BASSA	21	39
PEZZAZE	27	45
PIAN CAMUNO	44	64
PIANCOGNO	44	62
PISOGNE	46	70
POLAVENO	42	61
POLPENAZZE DEL GARDA	73	100
POMPIANO	42	61
PONCARALE	52	70
PONTE DI LEGNO	44	71
PONTEVICO	40	61
PONTOGLIO	40	58
POZZOLENGO	53	74
PRALBOINO	40	58
PRESEGLIE	29	48
PRESTINE	38	55
PREVALLE	51	69
PROVAGLIO D'ISEO	53	76
PROVAGLIO VAL SABBIA	27	45
PUEGNAGO DEL GARDA	66	90
QUINZANO D'OGLIO	40	58
REMEDELLO	35	54
REZZATO	53	76
ROCCAFRANCA	42	61
RODENG-SAIANO	62	85
ROE' VOLCIANO	48	74
RONCADELLE	70	93
ROVATO	57	80

ALLEGATO "2"

RUDIANO	44	62
SABBIO CHIESE	32	50
SALE MARASINO	58	82
SALO'	78	107
SAN FELICE DEL BENACO	53	80
SAN GERVASIO BRESCIANO	44	62
SAN PAOLO	40	58
SAN ZENO NAVIGLIO	69	92
SAREZZO	48	68
SAVIORE	44	71
SELLERO	29	48
SENIGA	24	43
SERLE	29	50
SIRMIONE	83	111
SOIANO DEL LAGO	85	112
SONICO	21	39
SULZANO	41	65
TAVERNOLE SUL MELLA	27	45
TEMU'	48	68
TIGNALE	39	64
TORBOLE CASAGLIA	60	79
TOSCOLANO MADERNO	57	82
TRAVAGLIATO	49	71
TREMOSINE	51	76
TRENZANO	50	68
TREVISO BRESCIANO	21	39
URAGO D'OGLIO	46	64
VALLIO TERME	38	56
VALVESTINO	39	64
VEROLANUOVA	41	60
VEROLAVECCHIA	41	60
VESTONE	40	58
VEZZA D'OGLIO	26	44
VILLA CARCINA	49	71
VILLACHIARA	36	55
VILLANUOVA SUL CLISI	51	71
VIONE	53	72
VISANO	28	45
VOBARNO	50	70
ZONE	42	61

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

COMUNE DI GARDONE VAL TROMPIA
Protocollo Arrivo N. 562/2026 del 09-01-2026
Doc. Provinciale - Class. 4.3 - Copia Documento

11

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 DELLE 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. _____ in _____, residente a _____
il _____ e decorrenza il _____
registrato il _____ al n° _____ pres-
so 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 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 LOCA- TA IN METRI QUADRI	_____
PRESENZA DELL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	SI / NO
PRESenza DELL'ASCENSORE (SOLO PER EDIFICI SU- PERIORI 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 COM- PLETAMENTE RISTRUTTURATO NEGLI ULTIMI 10 ANNI O MANUTENUTO COSTANTEMENTE NEGLI ULTIMI 10 ANNI	SI / NO
RISTRUTTURAZIONE COMPLETA ANCHE ENERGETICA SUCCESSIONA AL 2011 CON MIGLIORAMENTO DELLA CLASSE (ALMENO IN CLASSE D)	SI / NO
IMMOBILE REALIZZATO DOPO IL 2011 PROGETTATO CON ISOLAMENTO TERMICO MIGLIORE O UGUALE AL- LA CLASSE D	SI / NO
IMMOBILE OGGETTO DI INTERVENTI DI MANUTENZIO- NE STRAORDINARIA DOPO IL 1968 ANCHE SENZA EF- FICIENTAMENTO ENERGETICO	SI / NO
CLASSE DI EFFICIENZA ENERGETICA DELL'IMMOBILE	_____

COMUNE DI GARDONE VAL TROMPIA
 Protocollo Arrivo N. 562/2026 del 09-05-2024
 Doc. Principale - Class. 4.3 - Copia Documento

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 PEP 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	_____

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 _____

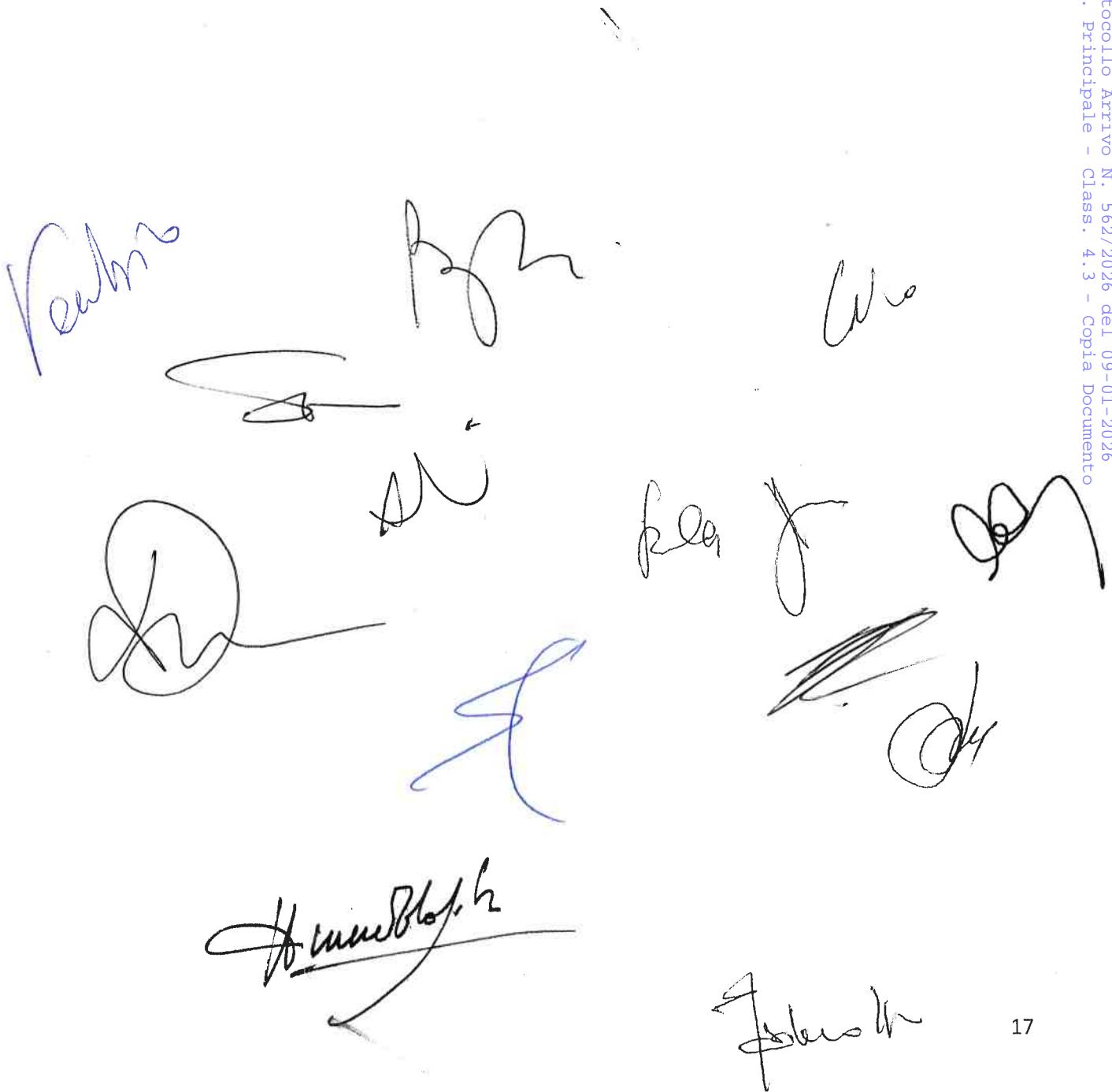
TUTTO CIÒ PREMESSO

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 _____ depositato in data _____

Il/la Dichiarante _____
p. l'Organizzazione _____



COMUNE DI GARDONE VAL TROMPIA
Protocollo Arrivo N. 562/2026 del 09-01-2026
Doc. Principale - Class. 4.3 - Copia Documento

NOTA DI RISERVA

Il SICET dichiara di sottoscrivere il nuovo Accordo Territoriale per i Comuni della Provincia 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 del 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 19/12/2025

p. SICET Brescia
Erald NGJELA

Erald Ngjela