

# ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI BERGAMO

(In attuazione legge 431/1998 e D.M. 16/01/2017 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti)

In attuazione della legge n. 431 del 9 dicembre 1998 e D.M. 16/01/2017 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze le seguenti organizzazioni:

## Per i conduttori:

- Assocasa Associazione Nazionale Inquilini e Assegnatari, Unione Inquilini, Conia, Federcasa,

## Per i Proprietari

- Confabitare, Confappi, APPC, Unioncasa

## PREMESSO

- a) Che in data 13/06/2017 solo alcune associazioni (A.P.P.E., ASPPI, SUNIA, SICET, UNIAT) della proprietà edilizia e dei conduttori hanno sottoscritto un accordo territoriale per la stipula di canoni concordati e agevolati ai sensi del D.M. 116/01/17 escludendo dalla partecipazione alla trattativa altre associazioni presenti nel territorio lombardo e firmatarie dell'accordo nazionale.
- b) Che nonostante le varie sollecitazioni dirette a rivedere l'accordo che mettesse tutte le associazioni escluse in grado di sottoscriverlo, integrandolo o riformulandolo, da parte delle associazioni sottoscrittrici dell'accordo predetto, non è stata manifestata alcuna disponibilità, anzi è stato comunicato un preciso rifiuto anche ad un semplice incontro interlocutore.
- c) Che il comune di Bergamo è stato messo al corrente di quanto sopra e gli è stato chiesto la convocazione di tutte associazioni di categoria.
- d) Che a seguito di vari solleciti il comune di Bergamo, ha provveduto a convocare l'incontro tra tutte le associazioni legittimate a sottoscrivere gli accordi ai sensi del DM 16/01/17 solo in data 13/03/19.
- e) Che all'incontro del 13/03/19 tenutosi presso la sede dell'assessorato nel comune di Bergamo partecipavano associazioni non firmatarie del precedente accordo del 13/06/17 e che in tale sede l'assessore al comune di Bergamo dava lettura di una comunicazione dei firmatari del precedente accordo con la quale comunicavano che non intendevano nel modo più assoluto modificarlo o rinnovarlo nonostante la previsione dell'accordo del 13/03/17 in tal senso
- f) Che si prende atto della necessità di tutelare i propri associati nella stipula di canoni concordati evitando il monopolio rappresentativo di fatto riservato solo ad alcune associazioni, monopolio che viola la libertà di associazione sindacale e associativa sancita dalla Costituzione.
- g) Che la tipologia e l'ammontare dei canoni di locazione registrati a canone libero è contenuto ed accessibile nell'archivio informatico dell'Agenzia delle Entrate mentre le superfici degli immobili immessi in locazione a canone libero sono contenute nell'archivio informatico del Catasto di Bergamo e comunque rilevabili nel catasto regionale in cui affluiscono le certificazioni APE ed in altre banche dati.
- h) Che è comunque accessibile il dato relativo ai canoni concordati stipulati in passato e che comunque utilizzando le normali analisi di mercato è possibile acquisire, cosa comunque fatta dai centri studi delle associazioni, ulteriori informazioni sull'andamento dei canoni.
- i) Che ulteriori dati sull'andamento dei canoni di locazione sono pervenute alle associazioni da elementi forniti da agenzie immobiliari operanti nel territorio e da alcune organizzazioni di categoria.
- j) Che la tensione abitativa nel comune di Bergamo è ulteriormente accentuata da situazioni legate alla crisi economica e che conduttori e proprietari hanno un comune interesse a trovare soluzioni condivise sui contratti di locazione.
- k) Che non risulta che il comune di Bergamo abbia ad oggi provveduto alla delimitazione delle "microzone censuarie" (aree aventi caratteristiche omogenee per valori di mercato, dotazione di servizi, infrastrutture e tipologia edilizia) e che manca una deliberazione in merito.

Ritenuto comunque che è utile ai fini della determinazione dei canoni utilizzare, come risultanti in minuta del Comune di Bergamo e allegate o richiamate nei precedenti accordi territoriali del 1999 e del 2003 (denominati in tali accordi allegato 1 e allegato 1 bis), tali elementi al fine di determinare i canoni di locazione per le loro fasce di oscillazione e per la contrattazione territoriale di cui alla Legge 431/98 art. 2 comma 3 (e se richiamate per altre tipologie). **La cartografia a colori (Allegato A n 3) delle aree del comune di Bergamo e lo stradario di riferimento per il presente accordo e di cui ai precedenti su richiamati è protocollata al n. E 585334 del 18/10/1999.**

*[Handwritten signatures and notes on the right margin, including a stamp that reads "SUNIA-BG"]*

*[Handwritten signature]*

## PRESO ATTO

che i contratti, di cui ai successivi punti, **modelli contrattuali previsti nel DM 16/01/17 sono indicati come tipo di contratto A), tipo di contratto B) e tipo di contratto C)**, modelli tutti da rispettare rigorosamente e che formano oggetto del presente accordo, **sono agevolati fiscalmente** sia per la applicazione delle imposte dirette sui redditi (la norma prevede una 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 "cedolare secca" del 10% in luogo del 21%) sia nel caso di mancata opzione per la cedolare secca per nell'imposta di registro (base imponibile ridotta al 70% del canone annuo su cui calcolare l'imposta del 2%);

Che per consentire un esito positivo per la stipula di contratti locativi a canoni contenuti e accessibili alle fasce più deboli della popolazione è **necessario che il Comune disponga con appositi atti formali ulteriori agevolazioni e provvedimenti idonei** (come la riduzione già adottata dell'aliquota IMU al 6 per mille 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).

Che è opportuno che l'ente locale si sforzi con gli strumenti normativi in atto ad agevolare la immissione sul mercato di immobili in locazione e a monitorare con strumenti statistici idonei la situazione del mercato e i livelli dei canoni anche attraverso l'osservatorio regionale di cui alla L. 431/98;

Che è opportuno tenere conto comunque dei precedenti accordi territoriali stipulati in diverse circostanze e tempo e relative all'oggetto del presente accordo anche per evitare confusione nei cittadini e negli utenti nella applicazione delle norme e che pertanto si è scelto di adottare una metodologia di individuazione delle fasce di oscillazione dei canoni simile e conforme alla terminologia già in uso da anni.

Che il presente accordo regola tra le associazioni sottoscrittrici la stipula dei contratti di locazione ai fini del **DM 16/01/17 e con effetto dalla data di sottoscrizione.**

### SI STIPULA IL SEGUENTE ACCORDO TERRITORIALE

Accordo territoriale ai sensi del DM 16/01/17

Comune di Bergamo

Quanto su premesso costituisce parte integrante del presente accordo territoriale ed è riferito al territorio amministrativo del Comune di Bergamo.

Le associazioni che sottoscrivono il presente accordo prendono atto e concordano che tutte le premesse su indicate costituiscano parte integrante del presente documento che viene da esse sottoscritto per accettazione.

**Il presente accordo vale ed è applicato per il territorio amministrativo del Comune di Bergamo;**

#### Articolo 1

**A) CONTRATTI AGEVOLATI ad uso di civile abitazione** (art. 2, comma 3, L. 431/98 e art. 1 D.M. del MIT del 16 gennaio 2017).

##### A.1) Ambito di applicazione dell'Accordo

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di Bergamo.

##### A.2) Aree omogenee.

Il territorio del Comune di Bergamo, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, viene suddiviso in aree omogenee come da allegato A1. (Aree del Comune di Bergamo). I confini tra le aree si intendono tracciati sulla linea di mezzzeria delle varie strade. Per le vie non inserite nella cartografia o stradale si farà riferimento alla zona contigua con canone con fascia di oscillazione inferiore nel massimo indicato.

##### A.3) Aree omogenee e fasce di oscillazione del canone.

Per le aree omogenee, come sopra individuate, sono definite le fasce di oscillazione dei canoni come indicato all'art. 2 del presente accordo.

##### A.4) Determinazione del canone mensile.

Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti all'interno delle fasce di oscillazione di cui all'allegato B (Elementi oggettivi e criteri) e aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione ISTAT.

CONIA-BG  
Comune di Bergamo

**A.5) Collocazione del canone tra minimo e massimo.**

Nella definizione del canone effettivo, collocato fra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui all'art. 2 del presente accordo, le parti contrattuali, assistite – a loro richiesta – dalle rispettive organizzazioni sindacali, tengono conto degli elementi oggettivi e dei criteri di cui all'allegato B. (Elementi oggettivi e criteri).

**A.6) Superficie Utile.**

Ai fini della determinazione del canone sarà considerata l'intera superficie utile. I valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione dei canoni annuali previste dal presente Accordo sono espressi in € (Euro)/ mq. utile. Il metro quadro utile viene definito secondo i seguenti criteri :

A) Intera superficie calpestabile dell'immobile principale adibito a scopi abitativi.

B) la superficie dei vani accessori a servizio dei vani principali quali soffitte, cantine, mezzanini e simili, computata nella misura:

- del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera A);
- del 25 per cento, qualora non comunicanti;

C) la superficie dei balconi, terrazze e simili, anche coperte e/o di collegamento, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura:

- del 30 per cento, fino a metri quadri 25, e 10 per cento la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera A);
- del 15 per cento, fino a metri quadri 25, e 5 per cento la quota eccedente qualora non comunicanti.

D) la superficie dell'area scoperta, giardino, cortile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura:

- del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera A),
- del 2 per cento per la quota di superficie eccedenti detto limite.

**E) la superficie dell'area di box o autorimessa ad uso esclusivo è calcolata al 50%, mentre se il posto auto esclusivo è in autorimesse collettiva o in cortile si calcola il 30%.**

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei punti precedenti entrano nel computo della superficie utile fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera A).

**A.7) Superficie Utile e maggiorazioni.**

Per gli immobili non superiori a 66 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%;

**A.8) Elementi Oggettivi, in presenza anche di uno solo dei quali è applicato il valore minimo.**

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 riportata all'art. 2 del presente accordo:

- 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 all'art. 2 del presente accordo.

**A.9) Maggiorazione per durata superiore del contratto.**

Per i contratti la cui durata del primo periodo sia superiore a tre anni saranno applicabili le seguenti variazioni delle fasce di oscillazione di cui all'art. 2):

- per i contratti di quattro anni le fasce di oscillazione saranno maggiorate del 2,5%;
- per i contratti di cinque anni le fasce di oscillazione saranno maggiorate del 5%;
- per i contratti di sei anni le fasce di oscillazione saranno maggiorate del 7.5%;
- per i contratti con durata superiore a sei anni le fasce di oscillazione saranno maggiorate del 10%.

Vah Callebore  
Bell Bell

CONIA-BG  
Handwritten signature

**A.10) Immobili vincolati ai sensi della L. 1/6/39.**

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98 (immobili vincolati ai sensi della L. 1/6/39) e/o per gli immobili vincolati nel P.G.T. come di particolare interesse storico, le fasce di oscillazione di cui all'allegato A. subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento del 20%, a valere per l'intera durata contrattuale.

**A.11) Locazione di porzioni di immobile.**

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) Assistenza alle parti in sede di stipula del contratto.**

Le parti contrattuali a loro richiesta possono essere assistite in sede di stipula 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, tramite l'elaborazione e consegna dell'allegato di rilevazione dei dati del modello Allegato C Attestazione.

Le stesse parti contrattuali, anche una sola di esse, possono chiedere alle rispettive organizzazioni o ad una sola di esse 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 C Attestazione firmato in tutte le sue parti e assumendo la piena responsabilità di quanto dichiarato.

L'attestazione di rispondenza del contratto in tutte le sue parti al presente accordo potrà essere certificata anche da una sola organizzazione sottoscrittrice del presente accordo.

**A.13) Obbligo all'uso dei modelli ministeriali.**

I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto allegato A al D.M. 16 gennaio 2017 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti fatto salvo il trattamento di maggior favore eventualmente accordato al conduttore.

**Articolo 2**

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

**B.1) Ambito di applicazione.**

L'ambito di applicazione dell'accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di Bergamo che, ai fini di quanto previsto dall'art. 2, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017 risulta, ai dati dell'ultimo censimento, avere un numero di abitanti pari a 120.923.

**B.2) Durata.**

I contratti di locazione di natura transitoria hanno durata non superiore a diciotto mesi, non rinnovabili.

**B.3) Valore del canone.**

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 sopra A2 e A9).

**B.4) Determinazione delle superfici.**

La misura in metri quadri utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone è calcolata come definito alla lettera A punto 6) del presente accordo, dunque con le stesse modalità previste per i contratti agevolati.

**B.5) Modalità di calcolo.**

In applicazione dell'articolo 1, comma 7. secondo periodo del DM 16 gennaio 2017, sono utilizzate le stesse modalità di calcolo previste alla lettera A punto 7) del presente accordo, dunque con le stesse modalità previste per i contratti agevolati.

**B.6) Immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n.431/98.**

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 all'allegato A, con le maggiorazioni già indicate al precedente punto A) n. 10) a valere per l'intera durata contrattuale.

**B.7) Locazione di porzioni di immobile.**

4  
CONIA-BS  
Handwritten signature

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 locatori.

Quando il locatore debba disporre dell'immobile per i seguenti motivi:

- I. destinarlo ad abitazione propria, dei figli o dei parenti entro il 2° grado, in linea retta che intendano contrarre matrimonio o iniziare una nuova convivenza di fatto, o raggiunta la maggiore età ed autonomia economica intendano lasciare l'abitazione della famiglia di origine;
- II. destinarlo ad abitazione propria, del coniuge, dei figli o dei parenti entro il 2° grado in linea retta, che in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, debbano rilasciare l'alloggio di servizio;
- III. destinarlo all'esercizio dell'attività professionale propria, del coniuge, dei figli o dei parenti entro il 2° grado in linea retta;
- IV. destinarlo ad abitazione propria, del coniuge, dei figli o dei parenti entro il 2° grado in linea retta, per ragioni di studio o di lavoro, esclusivamente per gli immobili siti in luogo diverso da quello di residenza del locatore;
- V. eseguire interventi nell'unità immobiliare di ristrutturazione e/o demolizione e/o ampliamento, per i quali vi sia stata richiesta di concessione o autorizzazione edilizia, che siano incompatibili con l'occupazione dell'immobile;
- VI. matrimonio, separazione legale o divorzio, costituzione o scioglimento delle unioni civili.
- VII. *Qualsiasi altra esigenza abitativa specifica del locatore o dei soggetti indicati nel punto I indicata espressamente nel contratto e collegata ad un evento certo e data prefissata.*

#### B.9) Fattispecie di esigenze dei conduttori.

- I. Quando il conduttore abbia la necessità disporre dell'immobile per un periodo non superiore i 18 mesi, per i seguenti motivi:
- II. contratto di lavoro a tempo determinato, in Comune diverso da quello di residenza;
- III. previsione di trasferimento o trasferimento effettivo dalla sede di lavoro;
- IV. necessità di cure o di assistenza per sé o per familiari, in luogo diverso dalla propria residenza;
- V. acquisto, assegnazioni o locazioni di abitazione che si renderà disponibile entro il periodo di durata del contratto;
- VI. esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile la sua abitazione.
- VII. *Qualsiasi altra esigenza abitativa specifica del conduttore collegata ad un evento certo e data prefissata ed indicata espressamente nel contratto.*

#### B.10) Sussistenza di una delle suindicate esigenze.

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. Le esigenze di transitorietà dovranno essere provate con apposita documentazione da fornire in copia all'altra parte.

#### B.11) Assistenza delle associazioni.

Le parti contrattuali a loro richiesta possono essere assistite in sede di stipula dalle rispettive organizzazioni sindacali tramite l'elaborazione e consegna del modello Allegato C Attestazione.

Le stesse parti contrattuali possono chiedere ad una qualsiasi delle 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 C Attestazione.

#### B.12) Fattispecie non previste dai paragrafi 8) e 9).

In applicazione dell'art. 2, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017 le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dai paragrafi 8) e 9) del presente Titolo, o difficilmente documentabili, sono assistite *ciascuna* dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente accordo che attestano il supporto fornito, di cui si darà atto nel contratto sottoscritto tra le parti.

#### B.13) Obbligo all'uso dei modelli ministeriali.

I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto allegato B al D.M. 16 gennaio 2017 fatto salvo il trattamento di maggior favore eventualmente accordato al conduttore.

### Articolo 3

#### 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) Ambito di applicazione.

L'ambito di applicazione del presente accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Bergamo, che, ai sensi dell'art. 3, comma 1, del D.M. 16 gennaio 2017, è sede di istituti universitari pubblici e riconosciuti dal MIUR.

##### C.2) Durata.

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) Determinazione delle superfici.

La misura in metri quadri utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone è calcolata come definito alla lettera A punto 6) del presente accordo, dunque con le stesse modalità previste per i contratti agevolati.

##### C.4) Modalità di calcolo.

In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo del D.M. 16 gennaio 2017, sono utilizzate le stesse modalità previste alla lettera A punto 6) del presente accordo, dunque con le stesse modalità previste per i contratti agevolati.

##### C.5) Immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98 e/o per gli immobili vincolati nel P.G.T.

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98 e/o per gli immobili vincolati nel P.G.T. come di particolare interesse storico, le fasce di oscillazione di cui all'allegato A non subiranno alcun aumento a valere per l'intera durata contrattuale.

##### C.6) Locazione di porzioni di immobile.

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) Assistenza delle associazioni.

Le parti contrattuali a loro richiesta possono essere assistite in sede di stipula dalle rispettive organizzazioni sindacali tramite l'elaborazione e consegna del modello Allegato C Attestazione. Le stesse parti contrattuali possono chiedere 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 C Attestazione.

##### C.8) Obbligo all'uso dei modelli ministeriali.

I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto allegato C al D.M. 16 gennaio 2017 fatto salvo il trattamento di maggior favore eventualmente accordato al conduttore.

### Articolo 4

Valerio Cambiotti  
Bole B...

6  
COMA-BG  
Quarta Camera

## D) CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE.

D.1) I canoni massimi dell'alloggio sociale, in applicazione dell'art. 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.

## Articolo 5

### E) GRANDI PROPRIETA'

E.1) Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, c. 5 del D.M. 16/1/2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari, sono ad intendersi quelli aventi in capo più di cinquanta unità immobiliari ad uso abitativo, ubicate nell'ambito territoriale del Comune di Bergamo, 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.13), 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.

*E.4) Il Comune gli Enti pubblici, le fondazioni, che agiscono in veste di locatori per il patrimonio abitativo di loro proprietà, o conferito loro in gestione, hanno la facoltà di ridurre di un ulteriore 30% i valori delle fasce di oscillazione così come risultano dal presente accordo.*

## Articolo 6

### 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.

## Articolo 7

### 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 DM16 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, le modalità e regolamento relativo ad ulteriori aspetti procedurali, deontologici e tecnici sono previsti nell'allegato **D Commissione di Negoziazione** adottato dalle organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo.

V. M. - *[Handwritten signature]*  
B. de S. *[Handwritten signature]*

MA-BG  
*[Handwritten signature]*

## Articolo 8

### H) RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO.

H.1) Il presente accordo, depositato con le modalità previste dall'articolo 7, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, ha durata di anni tre a decorrere dal giorno successivo a quello del deposito. Prima della scadenza, ciascuna delle organizzazioni firmatarie può chiedere al Comune di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di rinnovo.

H.2) Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, la richiedente può procedere di propria iniziativa alla convocazione.

H.3) In presenza di specifiche e rilevanti esigenze di verifica dei contenuti dell'accordo, da motivare nella richiesta, ogni organizzazione firmataria dell'accordo, ovvero successivamente aderente, può richiedere al Comune la convocazione delle parti firmatarie anche per introdurre modifiche e integrazioni.

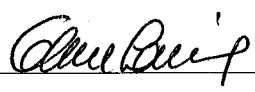
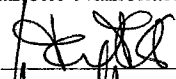
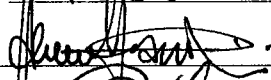


H.4) Nel caso di mancata convocazione da parte del Comune, e trascorsi 30 giorni dalla richiesta, l'Organizzazione istante può procedere di propria iniziativa alla convocazione.

Il presente accordo resta in vigore sino alla sottoscrizione del nuovo accordo. Costituiscono parte integrante di questo accordo i seguenti allegati e il riferimento alla cartografia e stradario depositate unitamente all'accordo territoriale depositato e protocollato al n. E 58534 in data 18/10/1999:

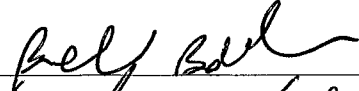

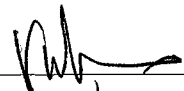
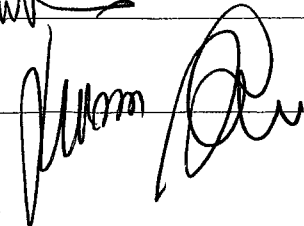
- ALLEGATO A n. 3 Cartografia a colori : Aree del Comune di Bergamo (Cartografia Aree del Comune di Bergamo - cartografia e stradario depositate unitamente all'accordo territoriale depositato e protocollato al n. E 58534 in data 18/10/1999)
- ALLEGATO A1 Aree omogenee comune di Bergamo
- ALLEGATO B Elementi caratterizzanti e criteri
- ALLEGATO C Attestazione
- ALLEGATO D Commissione di conciliazione comune di Bergamo

Bergamo li, 16/05/19

#### Per i conduttori:

- Assocasa Associazione Nazionale Inquilini e Assegnatari 
- Unione Inquilini 
- Conia  
- Federcasa 

#### Per i Proprietari

- Confabitare 
- Confappi 
- APPC 
- Unioncasa 



## ALLEGATO AI Aree omogenee comune di Bergamo



Al fine di determinare l'ammontare dei canoni per le finalità di cui al DM 16/01/17 si individuano ed approvano le seguenti aree omogenee, fasce di oscillazione dei canoni nonché i relativi valori minimi e massimi:

**Fasce di Oscillazione del valore minimo e massimo dei canoni e zone di riferimento per aree omogenee.  
Valori espressi in euro annui al metro quadrato.**

Si prende atto, comunicazione del comune di Bergamo del 03/04/19 prot. VII 14/FO251 con la quale veniva comunicato che lo stesso non ha provveduto alla approvazione delle delimitazione delle micro zone territoriali ai sensi del DPR 23/03/98 n. 138-19.

Pertanto per l'esatta individuazione delle aree omogenee (individuate per numeri e colori) e delle vie in esse comprese si fa espresso riferimento alla cartografia allegata ai precedenti accordi territoriali sottoscritti e depositati presso il comune di Bergamo (**allegato 1** dei precedenti accordi) che si richiamano espressamente anche nel presente accordo ed al relativo elenco per vie e numeri civici (**allegato 1 bis** dei precedenti accordi territoriali);

Si precisa che per le zone non previste all'epoca della presentazione della cartografia prodotta nel 1999 e le nuove vie sono da inserire nelle aree di competenza avendo rispetto dei confini individuati nella sopra richiamata cartografia con attribuzione della zona contigua con canoni più bassi nel massimo previsto.

<p><b>Area 1</b> - Valore Minimo fascia Euro 48,00 - Valore Massimo fascia Euro 100,00 (col. arancione) (Zona indicativa: Papa Giovanni, Stazione, Quarenghi (in parte), Scotti, Tasso, Ghislandi)</p> <p><b>Minimo ( euro annuo* mq2) 48,00 - Massimo Minimo ( euro annuo* mq2) 100,00</b></p>		
<p><b>Area 2</b> - Valore Minimo fascia Euro 48,00 - Valore Massimo fascia Euro 110,00 (col. verde) (Zona indicativa: Città alta e colli, XXIV Maggio, Vittorio Emanuele, Verdi, Pignolo)</p> <p><b>Minimo ( euro annuo* mq2) 48,00 - Massimo Minimo ( euro annuo* mq2) 110,00</b></p>		
<p><b>Area 3</b> - Valore Minimo fascia Euro 43,00 - Valore Massimo fascia Euro 90,00 (col. rosa) (Zona indicativa: Stadio, Baioni-Valtesse, Monterosso, e parte di Corridoni e S. Caterina)</p> <p><b>Minimo ( euro annuo* mq2) 43,00 - Massimo Minimo ( euro annuo* mq2) 90,00</b></p>		
<p><b>Area 4</b> - Valore Minimo fascia Euro 43,00 - Valore Massimo fascia Euro 85,00 (col. giallo) (Zona indicativa: Longuelo - Loreto - Broseta (in parte) S. Bernardino, Moroni, S. Giovanni Bosco, Promessi Sposi, Borgo Palazzo (in parte), Redona)</p> <p><b>Minimo ( euro annuo* mq2) 43,00 - Massimo Minimo ( euro annuo* mq2) 85,00</b></p>		
<p><b>Area 5</b> - Valore Minimo fascia Euro 37,00 - Valore Massimo fascia Euro 75,00 (col. azzurro) (Zona indicativa: Sud della città limitrofa a Treviolo, Lallio, Azzano S. Paolo, Orio al Serio)</p> <p><b>Minimo ( euro annuo* mq2) 37,00 - Massimo Minimo ( euro annuo* mq2) 75,00</b></p>		

Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento è frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi.



## ALLEGATO B "Elementi caratterizzanti 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 sotto elencati:

- presenza di impianto di riscaldamento (autonomo o centralizzato)
- presenza di ascensore (per edifici superiori a due piani fuori terra e unità immobiliari situate oltre il piano rialzato)
- presenza di box o posto auto
- presenza di cantina o soffitta
- presenza di giardino privato e/o condominiale
- l'immobile è stato ultimato o ristrutturato o sottoposto a manutenzione costante negli ultimi 10 anni
- classe di efficienza energetica non inferiore alla "D" come attestato dalla Certificazione Energetica o dall'Attestato di Prestazione Energetica.

Per i valori intermedi si dovrà tenere conto della assenza di talune delle sopra indicate dotazioni.

b. L'immobile completamente arredato consente una maggiorazione dei valori indicati nell'allegato A) 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 funzionanti.

c. L'immobile parzialmente arredato consente una maggiorazione dei valori indicati nell'allegato A) 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 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 A): del 2,5% per gli immobili in classe A4, del 5% per gli immobili in classe A3, del 7,5% per gli immobili in classe A2 e del 10% per gli immobili in classe A1.



Amber<sup>1</sup>



CPNIA-BG  
SUSSEMI



Beer Bu

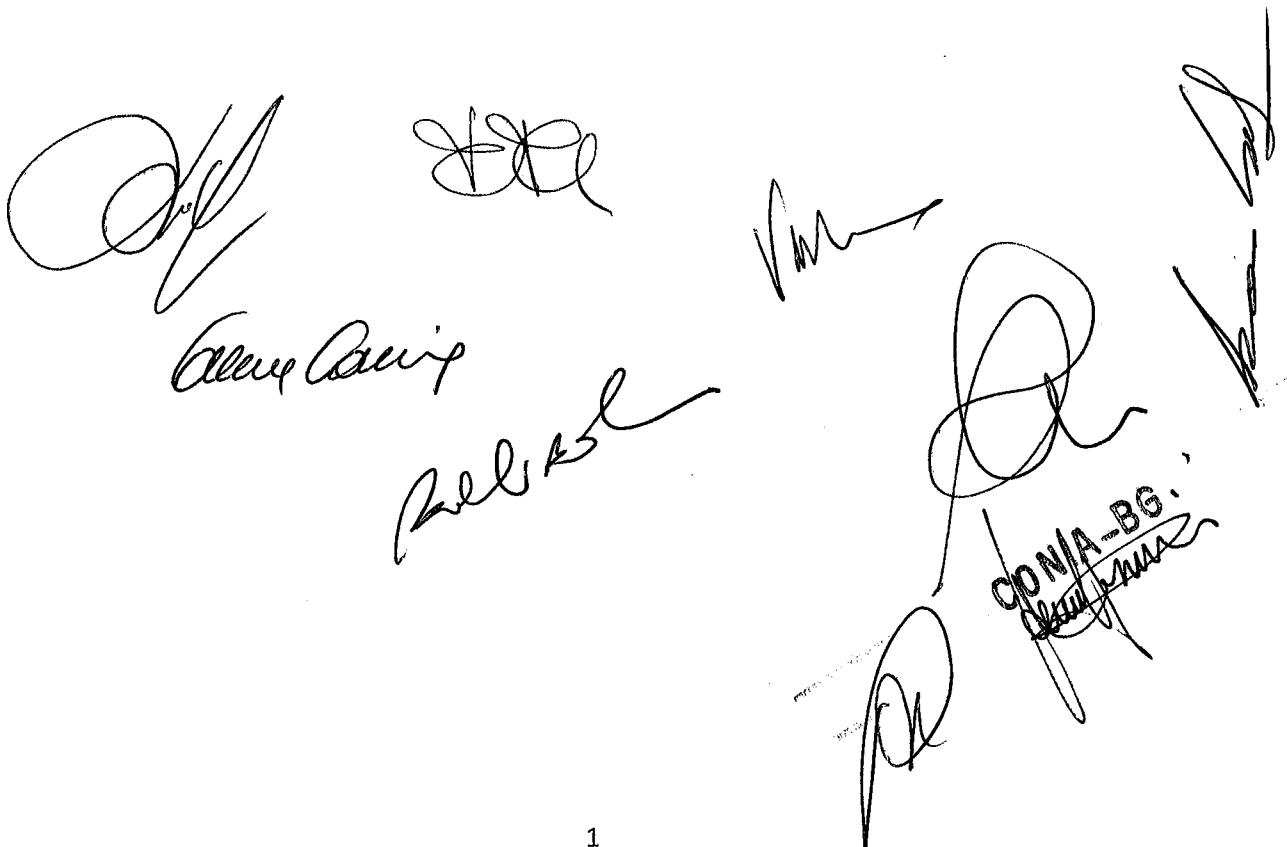
**ALLEGATO C "Attestazione"**

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

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

**PREMESSO CHE**


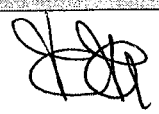


Il/la Sig./Sig.ra ....., C.F. ...., residente a ....., in ....., n. .... nella qualità di locatore/conduuttore dell'immobile/porzione di immobile sito a ....., in ....., n. ...., piano ....., int. ...., con contratto stipulato con il/la Sig./Sig.ra ....., C.F. ...., residente a ....., in ....., il ..... e decorrenza il ..... 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 la propria dichiarazione di fede attesta di aver riportato nella tabella dati veritieri non essendo stata fatta ulteriore verifica in loco.

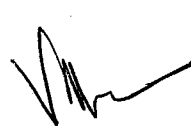

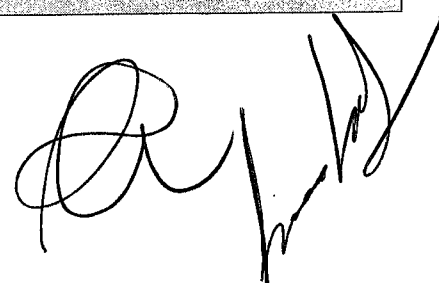
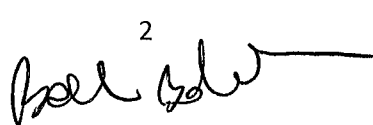


Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page. On the left, there are several signatures, including one that appears to be 'Alessandro Casini'. In the center, there is a circular stamp with the text 'CONIA-BG.' and a signature over it. On the right, there are more signatures and a stamp with the text 'CONIA-BG.' and a signature over it.

**ELEMENTI OGGETTIVI PER LA DETERMINAZIONE DELLA FASCIA DI OSCILLAZIONE**

CATEGORIA CATASTALE IMMOBILE (ES.: A1, A2, ETC)	.....
CATEGORIA CATASTALE PRIMA PERTINENZA (ES.: C1, C6, ETC.)	.....
CATEGORIA CATASTALE SECONDA PERTINENZA (ES.: C1, C6, ETC)	.....
SUPERFICIE CALPESTABILE DELL'IMMOBILE (IN METRI QUADRI)	.....
INDIRIZZO DELL'IMMOBILE	.....
DURATA CONTRATTUALE PRIMO PERIODO (MINIMO 3 ANNI)	.....
CLASSE DI EFFICIENZA ENERGETICA DELL'IMMOBILE	.....
PRESENZA DELL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	SI/NO
PRESENZA ASCENSORE, SOLO PER EDIFICI SUPERIORI A DUE PIANI	SI/NO
PRESENZA DI BOX O DI POSTO AUTO	SI/NO
PRESENZA DI CANTINA O SOFFITTA	SI/NO
PRESENZA DI GIARDINO PRIVATO O CONDOMINIALE (IN METRI QUADRI)	SI/NO .....
IMMOBILE ULTIMATO NEGLI ULTIMI 10 ANNI O COMPLETAMENTE RISTRUTTURATO NEGLI ULTIMI 10 ANNI O MANUTENUTO COSTANTEMENTE NEGLI ULTIMI 10 ANNI	SI/NO
PRESENZA DI ACQUA CORRENTE	SI/NO
PRESENZA DI BAGNO E SERVIZI IGENICI	SI/NO
BALCONI SUPERFICIE TOTALE (IN METRI QUADRI)	.....
TERRAZZE SUPERFICIE TOTALE (IN MATRI QUADRI)	.....
SOLAIO ESCLUSIVO FRUIBILE SUPERFICIE (IN METRI QUADRI)	.....
CANTINA SUPERFICIE (IN METRI QUADRI)	.....
POSTO AUTO SUPERFICIE (IN METRI QUADRI)	.....
BOX SUPERFICIE (IN METRI QUADRI)	.....
ARREDATO - BARRARE LA CONDIZIONE	COMPLETAMENTE / NON ARREDATO / PARZIALMENTE
PARZIALMENTE ARREDATO: SPECIFICARE LE STANZE ARREDATE	.....
DISTANZA DALLA PIU' VICINA FERMATA DELLA METRO (IN METRI)	.....

  
  
  
**CONIA-BG**  


  
  
  
 2  


TUTTO CIO' PREMESSO

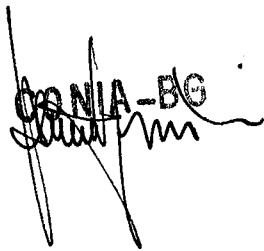
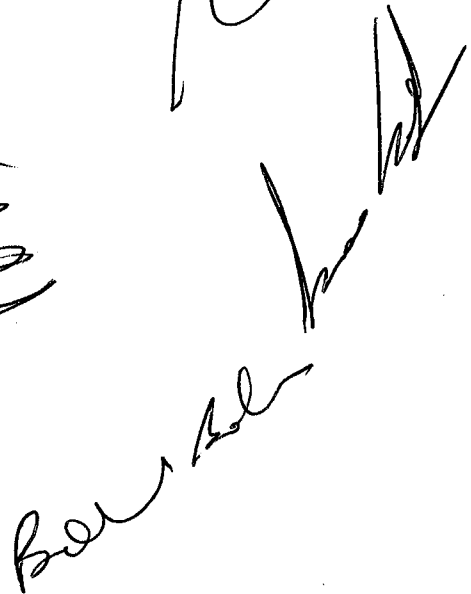
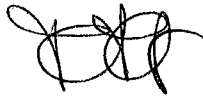
L'Organizzazione ....., come sopra rappresentata, sulla base degli elementi oggettivi sopra dichiarati e sotto la propria responsabilità, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali,

ATTESTA

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

il/la Dichiarante .....

p. l'Organizzazione .....



## ALLEGATO D Commissione negoziazione

paritetica e di conciliazione stragiudiziale ex art. 6 del dm 16 gennaio 2017

### Regolamento esecutivo

attestazione dei canoni e contratti di locazione accordo territoriale del comune di Bergamo del 29/04/19

In allegato all'accordo territoriale del comune di Bergamo in adempimento e attuazione di quanto previsto nel DM del Ministero delle Infrastrutture del 16 gennaio 2017, le associazioni sottoscrittrici del l'atto predetto definiscono il presente accordo diretto a regolamentare la **Commissione negoziazione paritetica e di conciliazione stragiudiziale ex art. 6 del dm 16 gennaio 2017. Presso il comune di Bergamo è depositato il presente regolamento.**

Il presente accordo costitutivo della Commissione di negoziazione paritetica e di conciliazione stragiudiziale ex art 6 del dm del Ministero delle Infrastrutture del 16 gennaio 2017, regola l'attestazione dei canoni e dei contratti di locazione secondo l'accordo territoriale del comune di Bergamo del 29/04/19, approvato dalle associazioni, nonché il funzionamento della predetta commissione.

Questo documento è previsto e richiesto dal decreto ministeriale del Ministro delle Infrastrutture emanato di concerto con il Ministero delle Finanze il 16 gennaio 2017. Nel medesimo decreto è previsto che nell'accordo le Associazioni sottoscrittrici attestino per i loro associati i canoni e i contratti sottoscritti dai proprietari ed inquilini secondo un procedimento convenuto.

Per i non associati, come espressamente autorizzati dalla norma sopra richiamata, le stesse associazioni hanno delegato la commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale, introdotta nel medesimo decreto all'articolo 6 ed ivi regolata, ad attestare i contratti e i canoni.

In applicazione di quanto previsto nel DM del Ministero delle Infrastrutture del 16 gennaio 2017 e del regolamento applicativo previsto dall'Accordo sopra richiamato, è stato emanato il presente regolamento.

#### Art. 1

La commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale si deve convocare di volta in volta su richiesta delle parti interessate e secondo le modalità appresso indicate.

#### Art. 2

La Commissione deve essere composta di due Commissari, uno per parte sindacale dei proprietari e uno per i conduttori, indicati dalle Associazioni dei proprietari e inquilini sottoscrittrici dell'accordo.

#### Art.3

La Commissione si riunisce nella sede che verrà individuata di comune accordo tra i due commissari scelte dalle rispettive associazioni.

Le parti interessate ad attivare la negoziazione dovranno presentare congiuntamente istanza ad una associazione dei proprietari e ad una degli inquilini perché provvedano alla nomina come indicato all'art. 2 dei commissari. La commissione si riunisce entro 45 giorni dalla richiesta formulata dai contraenti (conduttori/proprietari) alle associazioni di categoria sottoscrittrici dell'accordo dando formale comunicazione alle parti istanti con un preavviso di giorni 5 rispetto alla data prevista.

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the document. On the right side, there is a stamp that reads "COMMISSIONE BG" with a signature over it. There are several other illegible signatures and initials scattered across the bottom.

#### Art 4

La Commissione, salvo casi eccezionali, delibera in una sessione unica.

#### Art. 5

Le parti sono convocate, mezzo email/comunicazione telefonica, nel giorno e ora e luogo indicato dai commissari. La comunicazione è fatta dalle associazioni in a cui è stata rivolta l'istanza di attivazione della commissione. che ha ricevuto la richiesta.

#### Art. 6

Il locatore deve allegare all'istanza di attivazione della commissione il contratto, l'attestazione energetica e l'allegato stampato indicativo necessario per procedere alla determinazione del canone per la verifica preventiva che il testo sia asseverabile.

#### Art. 7

Nei termini previsti del decreto e del presente regolamento, la Commissione si insedia, identifica le parti e verifica con contraddittorio gli elementi oggettivi riconosciuti nel documento accluso alla convocazione, applicato il calcolo informatico del canone, esprime la forcella dei valori per la determinazione del canone definitivo, verificata la conformità del contratto al testo ministeriale emette l'attestazione. La Commissione se costatata la difformità della richiesta dall' Accordo può rifiutare l'attestazione.

#### Art. 8

In caso di rifiuto, le parti possono in quella sede modificare il canone proposto dall'attore e accettare quello indicato dalla Commissione.

#### Art. 9

Chiusa la sessione, viene steso il verbale secondo lo schema allegato.

#### Art. 10

Il contributo spese verrà liquidato direttamente ed anticipatamente ai commissari di volta in volta partecipanti alle convocazioni della Commissione.

#### Art. 11

La presidenza e la segreteria della commissione in seduta sono designati di comune accordo da parte dei commissari partecipanti all'incontro.

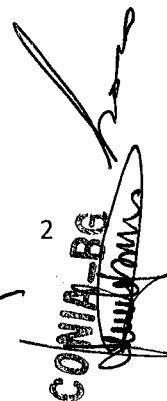
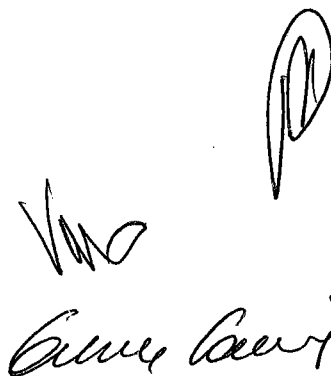
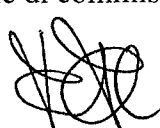
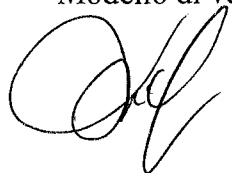
Per quanto non previsto nel presente regolamento si rinvia a quanto in dicato nell' **art. 6 del dm 16 gennaio 2017**

#### Art. 12

La parte interessata sarà tenuta ad esprimere il consenso al trattamento dei dati personali ai sensi del GDPR 679/2016, secondo la modulistica in uso ad entrambe le associazioni di volta in volta convocate.

#### Art.12

Modello di verbale di commissione



2  
CONIA-BG

**Commissione di negoziazione paritetica e di conciliazione stragiudiziale**

ex art . 6 del decreto ministeriale del 16 01 2017,

recepto nell'accordo territoriale delle associazioni di categoria

presso il comune di Bergamo del 16/05/19

Alle ore il \_\_\_\_\_ presso la sede \_\_\_\_\_,  
regolarmente convocata si è riunita la commissione di negoziazione paritetica e di conciliazione  
stragiudiziale richiesta dalla Associazione \_\_\_\_\_, su istanza del signor \_\_\_\_\_, nato a  
il \_\_\_\_\_ e residente in \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_ identificato con documento di identità  
\_\_\_\_\_ per l'attestazione del contratto di locazione con il signor  
, nato a il ..... e residente in \_\_\_\_\_, cf, identificato con documento di identità \_\_\_\_\_,  
E' presente anche il signor \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e residente in \_\_\_\_\_ c.f.  
\_\_\_\_\_ identificato con documento di identità \_\_\_\_\_  
per l'attestazione del contratto di locazione con il signor \_\_\_\_\_, nato a il ..... e residente in \_\_\_\_\_, cf,  
identificato con documento di identità \_\_\_\_\_,

Commissari:

1. Sig. \_\_\_\_\_ indicato dalla associazione \_\_\_\_\_

2. Sig. \_\_\_\_\_ indicato dalla associazione \_\_\_\_\_

Identificate le parti

visto il contratto di locazione per l'immobile di proprietà del sig \_\_\_\_\_ sito in \_\_\_\_\_ in via / piazza  
, verificati e confermati in contraddittorio gli elementi oggettivi depositati , il canone proposto in  
contratto è conforme alle indicazioni date dall'accordo territoriale del Comune di  
del e si concede l'attestazione per la conformità sia del canone che del testo, si rilascia la copia della  
attestazione prevista nell'accordo territoriale.

Bergamo \_\_\_\_\_

la commissione

le parti \_\_\_\_\_

Per le Associazioni di categoria

Handwritten signatures of the parties and the commission members. The signatures are in black ink and vary in style, some being more cursive and others more blocky. There are approximately seven distinct signatures visible.