

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

- V1) - ai fini della stipula di nuovi contratti i valori **minimi e massimi delle precitate fasce e sub-fasce di oscillazione di ciascuna zona e area saranno aggiornati annualmente** (ogni primo luglio) nella misura della variazione dell'indice istat, preso a riferimento il mese di marzo.
- V2) - qualora le parti convengano **durate contrattuali superiore alla minima ordinaria di 3 anni** (art. 2 c. 5 l. 431/98) i valori minimi e massimi delle fasce e sub-fasce saranno aumentate del:
4% per una durata di **4 anni**
6% per una durata di **5 anni**
8% per una durata di **6 anni** e oltre
- V3) - per gli **immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a)**, l. 431/98, e per gli **alloggi completamente arredati**, le fasce di oscillazione precedentemente definite subiranno, nei valori minimo e massimo, un **aumento del 10%**. Tale aumento sarà cumulabile con quelli delle fattispecie di cui ai punti v2) e v4), ove ricorrenti, oltre a valere sull'aggiornamento di cui al punto v1).
- V4) - per gli immobili con **superficie inferiore a mq 52** le fasce di oscillazione precedentemente definite saranno, nei valori minimo e massimo, **aumentate del 20%**, mentre quelli con superficie compresa fra mq **52,01 e mq 64,00** l'aumento anzidetto sarà del **10%**. tale aumento sarà cumulabile con quelli delle fattispecie di variazioni di cui ai punti precedenti, ove ricorrenti.

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

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

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

Allegato B QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE

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

R/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui.

R/2 - Abitazioni in villino e in villa.

R/3 - Abitazioni tipiche dei luoghi.

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

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

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

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

3-La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

*M
B
A
B
D
E*

4-La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato (l'arrotondamento verrà fatto con l'ordinario criterio). Criteri per i gruppi "R" e "P". **(il gruppo "P" non è una categoria che interessa l'accordo territoriale)**

1-Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine 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) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

A solo fine esemplificativo per i casi più comuni e al fine di consentire una rapida consultazione (non esaustiva) il calcolo delle superfici può essere il seguente (i riferimenti precisi sono dati dagli allegati C e D DPR 138/98):

a)- **intera superficie** dei locali abitativi (nonché taverne, mansarde e sottotetti muniti di abitabilità e comunicanti con i precedenti locali) e con esclusione dei soli muri perimetrali esterni e in comunione;

b) - **70% della superficie** dei box e autorimesse (*locali per rimesse di veicoli*);

c) - **50% della superficie** di posti auto privati coperti o scoperti;

d) - **50% della superficie** di soffitte, cantine e simili (compresi taverne, mansarde sottotetti sprovvisti di abitabilità, comunicanti o no), qualora comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);

d bis) - **25% della superficie** degli elementi lettera d, qualora non comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);

e) - **30% della superficie** dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva fino a metri quadrati 25 (10% per la quota eccedente), se comunicanti con i locali di cui alla lettera a);

e bis) - **15% della superficie** degli elementi lettera e, di pertinenza esclusiva, fino a metri quadrati 25 (5% per la quota eccedente) qualora non comunicanti;

f) - **10% della superficie** dell'area scoperta di pertinenza esclusiva fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti;

Handwritten notes and signatures on the right margin, including the letters 'A', 'B', 'C', 'D', 'E', 'F' and a signature.

Annotazioni particolari

- **Per la subfascia 2** in caso di **unità immobiliari situate ad un piano entro il secondo** (escluso dal conteggio il piano terreno e rialzato), anche non inserite in fabbricati con almeno tre piani fuori terra (escludendosi dal conteggio il piano terreno e rialzato), **non dovrà considerarsi l'elemento relativo alla presenza dell'ascensore** e, pertanto, **gli elementi totali necessari** per inserirsi nella subfascia risultano in totale **sei di cui quattro obbligatori**.
- **Per la sub-fascia 2** l'elemento "cantina" (o soffitta o sottotetto) ritenuto indispensabile (evidenziato dal simbolo x) **può essere sostituito da altri due elementi opzionali**.
- **Per la subfascia 3** in caso di **unità immobiliari situate ad un piano entro il secondo** (escluso dal conteggio il piano terreno e rialzato), anche non inserite in fabbricati con almeno tre piani fuori terra (escludendosi dal conteggio il piano terreno e rialzato), **non dovrà considerarsi l'elemento relativo alla presenza dell'ascensore** e, pertanto, **gli elementi totali necessari** per inserirsi nella fascia risultano in totale **dieci di cui sei obbligatori**.
- **Per la sub-fascia 3** i seguenti elementi indispensabili: **cantina (o soffitta o sottotetto), verde**, (evidenziati dal simbolo X) possono essere **sostituiti da un altro elemento opzionale per ogni elemento** indispensabile mancante, mentre **box/posto auto e impianto di riscaldamento autonomo o con termoregolazioni o di condizionamento** (evidenziati dal simbolo X), **possono essere sostituiti solo da due elementi opzionali**.
- **Per le unità immobiliari restaurate site nel centro storico** come individuato dal Comune, o comunque condotte a condizioni simili a quelle restaurate (in ciò ricompresi anche il rifacimento di tutti gli impianti ed i servizi) gli elementi indispensabili dell'**autorimessa o posto auto, o dell'ascensore**, o del **verde** possono essere **sostituiti da altrettanti opzionali**.

Note: *I valori minimo e massimo per ogni area, fascia e sub-fascia (tenute presenti le condizioni di mercato ed i canoni attuali) sono molto ampi in quanto esistono e vengono considerate rilevanti diversità e varietà per: tipologia dei fabbricati, anno di costruzione e/o ristrutturazione, stato di manutenzione, livelli di piano, posizionamento ed esposizione, pertinenze asservite ai fabbricati e/o alle singole unità immobiliari la cui presenza o mancanza sono importanti, dotazioni di servizi tecnici, l'entità delle superfici delle singole unità immobiliari, presenza (o assenza) parziale o totale di arredamento, situazioni particolari dal punto di vista socio-urbanistico.*

Le parti contraenti definiranno e converranno il canone di locazione posizionandosi correttamente nell'area in cui si trova l'unità immobiliare e dovranno tener ben presente le caratteristiche oggettive (e la loro qualità) dell'unità immobiliare (e il suo stato di manutenzione e di conservazione), la presenza o assenza (maggiore o minore canone al mq) di pertinenze a servizio esclusivo dell'unità immobiliare (autorimesse o posti auto, cantine, solai, giardino, ecc.), di aree comuni fruibili, degli impianti e di altre dotazioni proprie dell'unità immobiliare o del fabbricato (e la loro qualità) e delle presenti note (oltre alle caratteristiche che posizionano l'unità immobiliare nella specifica sub-fascia);

Le parti contraenti, potranno collocarsi, all'interno della stessa zona cui l'immobile appartiene per ubicazione, in una sub-fascia con valori inferiori, superando l'applicazione rigorosa del prospetto, ricordando che anche il valore minimo della sub-fascia 1 non può essere valicato.

Contratti di locazione Visto i tipi di contratti allegati al D.M. 30/12/02, le parti, avvalendosi dell'assistenza eventuale delle Organizzazioni di Categoria firmatarie dell'accordo, dovranno stipulare contratti di locazione conformi ai predetti tipi.

Aggiornamento del canone Il canone di locazione, come definito dalle parti contrattuali [che terranno presente anche delle variazioni ed aggiornamenti di cui ai punti V1), V2), V3), V4)], sarà aggiornato ogni anno nella misura del 75% della variazione accertata dall'I.S.T.A.T. per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente, calcolata con il metodo della variazione assoluta; tale aggiornamento potrà essere applicato anche senza bisogno di richiesta raccomandata.

Ripartizione oneri accessori Locatore e conduttore faranno riferimento all'art. 4 del Decreto Ministeriale 30/12/2002 e alla tabella di ripartizione ad esso allegata e denominata Allegato G.

Deposito cauzionale Qualora locatore ed conduttore convengano una durata contrattuale superiore ad anni quattro il deposito cauzionale non sarà produttivo di interessi.

- **Quanto a B):**

FATTISPECIE PER CONTRATTI TRANSITORI AD USO ABITATIVO (Art. 5 comma 1 L. 431/98) IN SERIATE

La legge 431/98 ed il D.M. 30/12/2002 assentono per i contratti di natura transitoria una **durata minima di 1 mese ed una durata massima di 18 mesi**.

Tale tipologia contrattuale vuole solo ed **unicamente soddisfare particolari esigenze o dei locatori, o dei conduttori**; queste fattispecie risultano individuate, da parte delle Organizzazioni di categoria, proprio in sede di accordo territoriale e vengono di seguito espresse.

Nel contratto per gli usi transitori **le parti dovranno esporre l'esigenza transitoria**, del locatore e/o del conduttore, e l'esigenza del locatore dovrà essere successivamente confermata nel verificarsi, tramite lettera raccomandata da inviarsi avanti la scadenza e nel termine stabilito nel del contratto (si consiglia di inserire 20 gg.; qualora le parti non compilassero lo spazio libero appositamente prestabilito nel contratto si intenderà come apposto il termine di 20 gg. predetto).

L'esigenza transitoria del conduttore deve essere provata con apposita documentazione da allegare al contratto.

Il tipo di contratto che le parti possono stipulare è quello allegato al D.M. 30/12/2002.

Qualora il locatore non adempia all' onere contrattuale di conferma dell'esigenza dichiarata senza giustificato motivo, oppure siano venute meno per sua volontà o colpa le cause della transitorietà, oppure il locatore, che abbia riacquistato la disponibilità dell'immobile, non adibisca, entro sei mesi dalla data in cui ha riacquistato la predetta disponibilità, l'unità immobiliare agli usi o non inizi gli interventi espressamente dichiarati, il contratto tipo prevede per espressa previsione di legge la riconduzione della durata prevista all'art. 2, comma 1, legge 431/98 (anni 4 più altri anni 4 di rinnovo automatico a meno delle motivazioni di cui all'art. 3 legge 431/98), oppure il risarcimento al conduttore di 36 mensilità in caso di mancato utilizzo dell'immobile rilasciato.

In caso di riconduzione del contratto all'art. 2, comma 1, legge 431/98 per fatto del locatore, il conduttore ha facoltà di risolvere il contratto in qualsiasi momento comunicando il recesso al locatore con almeno 3 mesi di preavviso a mezzo di lettera raccomandata a.r..

I contratti di locazione ad uso abitativo transitorio stipulati in base ai criteri qui stabiliti ed a quelli dettati dalla legge 431/98 e dal D.M. 30/12/2002, devono essere redatti esclusivamente in conformità al tipo di contratto allegato al predetto decreto ministeriale.

Le organizzazioni firmatarie del presente accordo per il territorio comunale di Seriate individuano le seguenti fattispecie di esigenze di transitorietà, riferite anche ad una sola delle parti contraenti:

Fattispecie di esigenze dei locatori

- a1) Quando il locatore intenda destinare l'unità immobiliare ad uso abitativo, artigianale o professionale proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il 2° grado diretto;
- a2) Quando il locatore persona giuridica o società intenda destinare l'immobile a propria sede principale o decentrata;
- a3) Quando il locatore, che è ente, o associazione, o cooperativa con finalità pubbliche o sociali, mutualistiche, assistenziali, culturali o di culto, di cooperazione, intenda destinare l'immobile a propria sede principale o decentrata o per le finalità istituzionali;
- a4) Quando è in corso divisione di beni per separazione tra coniugi, o in caso di successione o scioglimento di società e l'unità immobiliare ne è direttamente interessata, oppure sia in atto procedura di fallimento oppure sia in atto procedura di esecuzione immobiliare;

- a5) Quando il locatore abbia presentato domanda e sia in attesa di concessioni-autorizzazioni edilizie per gli interventi di cui all'art. 29 comma 1 lettera C della legge 392/78 per l'unità immobiliare;
- a6) Per qualsiasi altra esigenza del locatore o dei soggetti indicati nel punto a1) collegata ad un evento certo e data prefissata ed espressamente indicata in contratto.

Fattispecie di esigenze dei conduttori

- b1) Trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- b2) Quando il conduttore ha motivi temporanei di lavoro nella provincia di Bergamo;
- b3) Quando il conduttore è assegnatario di alloggio di edilizia pubblica, oppure ha acquistato in cooperativa, o presso privati un alloggio, oppure in caso di ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
- b4) Necessità di vicinanza temporanea a parenti bisognosi di cure e/o di assistenza connesse a patologie invalidanti, oppure parenti ricoverati presso strutture sanitarie, oppure non autosufficienti anche temporaneamente (con salvezza delle norme sulla privacy);
- b5) Qualsiasi altra esigenza abitativa specifica del conduttore collegata ad un evento certo e data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

Per la stipula dei contratti di cui al presente paragrafo è **sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo ad una sola delle parti contraenti.**

I canoni di locazione per uso abitativo transitorio sono liberamente concordati tra le parti contraenti.

Ripartizione oneri accessori Locatore e conduttore faranno riferimento all'art. 4 del Decreto Ministeriale 30/12/2002 e alla tabella di ripartizione ad esso allegata e denominata Allegato G.

- Quanto a C):

AREE OMOGENEE E FASCE DI OSCILLAZIONE DEI CANONI IN SERIATE PER SODDISFARE ESIGENZE ABITATIVE DI STUDENTI DI CORSI UNIVERSITARI FUORI SEDE (Art. 5 commi 2 e 3 l. 431/98)

Il D.M. 30/12/2002 (in attuazione di quanto previsto dalla legge 431/98) prevede, nei comuni sede di università (e in quelli limitrofi), o di corsi universitari distaccati e di specializzazione, qualora il conduttore sia iscritto ad un corso di laurea, di perfezionamento o di specializzazione in un comune diverso da quello di residenza, la possibilità di stipulare contratti abitativi per studenti universitari fuori sede una **durata minima di 6 mesi ed una durata massima di 3 anni.**

Pertanto **gli studenti universitari devono avere residenza in Comune diverso da quello di studio** e in questo caso da quello di Seriate. Tale condizione deve essere specificata nel contratto.

Il contratto può esser sottoscritto dal singolo studente o da gruppi di studenti universitari fuori sede, o dalle aziende per il diritto allo studio. In caso siano più d'uno i conduttori è garantito il diritto al recesso parziale allo (agli) studente-conduttore che vuole risolvere l'impegno; in tale ipotesi nulla muterà nella sostanza del contratto e tutti gli obblighi ricadranno sui restanti conduttori.

I contratti di locazione di cui trattasi devono essere redatti esclusivamente in conformità ai tipi contrattuali contenuti nel precitato decreto ministeriale.

I canoni di locazione dei contratti per esigenze abitative di studenti di corsi universitari fuori sede devono essere determinati in base alle aree omogenee, fasce e sub-fasce di oscillazione dei canoni e alle variazioni e aggiornamenti delle stesse così come previsti, prospetto, criteri (tenute presenti le note tranne quelle relative alla durata) formulati per i contratti ad uso di civile abitazione ex art. 2 c. 3 L. 431/98 di cui al punto A) cui si fa espresso richiamo. Le fasce di oscillazione, eventualmente incrementate delle variazioni, V1, V2, V3 e V4 sono **maggiorate del 5%**.

Aggiornamento del canone Il canone sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione Istat.

M
D
CP

Vengono pertanto richiamati tutti i punti, tabelle ed indicazioni precedentemente esposti nel punto A) ad eccezione di quelli riguardanti la durata dei contratti di locazione ed il modello cui attenersi per redigere il contratto, e richiamando espressamente anche l'aggiornamento del canone di locazione.

- Quanto a D):

PREVISIONI FINALI

Le Organizzazioni firmatarie del presente accordo si impegnano a non sottoscrivere, durante la vigenza del presente, accordi territoriali diversi dal presente e/o con Organizzazioni diverse dalle firmatarie e si impegnano a ritrovarsi ogni 12 mesi, per verificare l'attualità degli accordi stessi ed l'adozione di quanto previsto da parte dei cittadini; qualora si ravvedesse l'opportunità di modificare gli accordi le Organizzazioni firmatarie si impegnano a favorire il raggiungimento di nuovi accordi unitari.

Le Organizzazioni firmatarie provvederanno al deposito, presso il comune di Seriate, del presente accordo territoriale redatto in 3 originali di 8 pagine ciascuno.

Bergamo li, 28 novembre 2003

A.P.P.E.-CONFEDILIZIA Bergamo
(Associazione Provinciale della Proprietà Edilizia)



Associazione Provinciale
della Proprietà Edilizia
Via Paglia, 5 - 24122 BERGAMO
Tel. 035-244353

ASPPI - Bergamo
(Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari)

A.S.P.P.I.
Via XX Settembre, 72
24122 BERGAMO
Tel. (035) 264420

APPC - Bergamo
(Associazione Piccoli Proprietari Casa)

Marco Belotti

S.U.N.I.A. Bergamo

[Signature]

S.U.N.I.A.
Sindacato Unitario Nazionale
Inquilini e Assegnatari
Via Garibaldi, 3/E - BERGAMO
Tel. 035 3594390 - Fax 035.3594390

S.I.C.E.T. Bergamo

**SICeT SINDACATO INQUILINI
CASA e TERRITORIO**
c/o CISL 24126 BERGAMO
Via Garibaldi, 88A - Tel. 035 - 324230

[Signature]
U.N.I.A.T. Bergamo

U.N.I.A.T.
Via S. Bernardino n° 72/E
24122 BERGAMO
Tel. e Fax 035/244444