

**ACCORDO TERRITORIALE PER IL TERRITORIO**

**FIESSO D'ARTICO, CAMPAGNA LUPIA, FOSSO', NOVENTA DI PIAVE, MEOLO, CEGGIA, FOSSALTA DI PORTOGRUARO, TORRE DI MOSTO, PRAMAGGIORE, FOSSALTA DI PIAVE, ANNONE VENETO, CINTO MAGGIORE, CONA, GRUARO, TAGLIO VENETO.**

( Comuni con meno di 10.000 ab. nel 2014 )

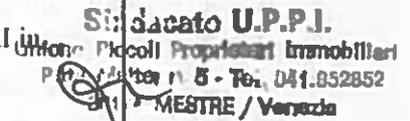
in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e del D.M. 16/01/2017 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze

Fra le seguenti organizzazioni della Provincia di Venezia:

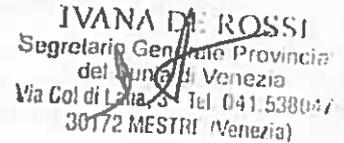
-CONFEDILIZIA – ASSOCIAZIONE PROPRIETA' EDILIZIA in persona Presidente avv. Giuliano Marchi.



-U.P.P.I. – SINDACATO UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI in persona del Segretario Generale ing. Valerio Lastrucci.

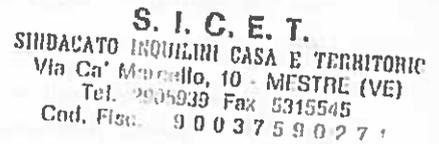


-A.S.P.P.I. – ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI in persona del Presidente Avv. Giorgio Chinellato.



-S.U.N.I.A. in persona del Segretario Generale sig.ra Ivana De Rossi

-S.I.C.E.T. in persona del Segretario Generale sig. Ilario Padovan



~~-U.N.I.A.T. in persona del sig. Tozzato Mario~~

-UNIONE INQUILINI in persona del Segretario Generale sig.ra Matelda I. Simona Bottoni

**PREMESSO**

che il 16 gennaio 2017 è stato emesso il decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze indicato in epigrafe, in attuazione di quanto previsto dall'art. 4, comma 2, della legge 9 dicembre 1998, n. 431;

che, pertanto, è necessario provvedere alla stipulazione dell'Accordo territoriale per il comune di

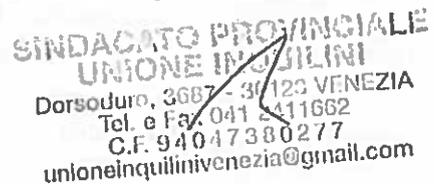
**SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:**

**CONTRATTI AGEVOLATI**

(art. 2, comma 3, L. 431/98 e art. 1 D.M. 16/01/2017)

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

2) Il territorio del Comune, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, comma 2, del D.M. 16/01/2017, e acquisite le informazioni concernenti la delimitazione delle microzone catastali, viene suddiviso in 2



(duc) aree omogenee, ~~così come risulta dalla legenda riportata sulla planimetria di zonizzazione allegata sub A (aree del Comune)~~. I confini tra le aree si intendono tracciati sulla linea di mezzzeria delle varie strade o a confine tra mappali.

Per la delimitazione delle zone si rimanda alla lettura delle zone omogenee che si riferiscono al sito della Agenzia delle Entrate Geopoi : [https://wwwt.agenziaentrate.gov.it/geopoi\\_omi/index.php](https://wwwt.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)

La "zona omogenea 1", comprende le zone territoriali individuati come zone "B" o "E" nella zonizzazione OMI dell'Agenzia delle Entrate.

La "zona omogenea 2" comprende le zone territoriali OMI "D" o "R"

3) Per le aree omogenee, come sopra individuate, sono definite le fasce di oscillazione dei canoni. In ciascuna delle due zone omogenee, gli immobili che vi sono ubicati vengono suddivisi in 3 (tre) subfasce, secondo quanto nel prosieguo precisato, e per ciascuna delle tre subfasce vengono fissati i valori minimi e massimi; tali valori, espressi in Euro al metro quadrato anno, sono riportati nella Tab.1 (Fasce di oscillazione).

Per gli immobili siti nella zona B3 (centrale) i valori della "zona omogenea 1" possono essere aumentati del 10%

4) Nella definizione del canone effettivo, collocato fra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui all'allegato Tab 1 (Fasce di oscillazione), le parti contrattuali, assistite - a loro richiesta - dalle rispettive organizzazioni sindacali, tengono conto degli elementi oggettivi e dei criteri di cui agli allegati Tab.2 e Tab. 3 (Elementi oggettivi e criteri).

Ove le singole parti contraenti concordino delle durate contrattuali superiori ai 3 (tre) anni, i valori minimo e massimo riportati nella Tab. 1, che tengono conto di quanto previsto nel presente Accordo e nelle tab. 2-3, si intendono così incrementati:

-del 2% (due per cento) se la durata è di 4 (quattro) anni;

-del 4% (quattro per cento) se la durata è di 5 (cinque) anni;

-del 6 % (sei per cento) se la durata è di 6 (sei) anni o superiore

5) Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del D.M. 16/01/2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più di 100 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del presente Accordo.

## CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI

(art. 5, commi 2 e 3, L. 431/98 e art. 3 D.M. 16/01/2017)

1) L'ambito di applicazione del presente Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune che, ai sensi dell'art.3, comma 1, del D.M. 16/01/2017, è sede di Università o ne è limitrofo. Il canone dei contratti individuati in epigrafe, che potrà essere intestato solo a studente regolarmente iscritto all'Università, sarà definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione dei contratti agevolati, secondo quanto previsto al punto 1) del presente Accordo appositamente con un aumento non superiore al 15% (quindici per cento) per tener conto del maggior degrado d'uso dell'unità immobiliare.

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.



ASPP

Protocollo N. 0014/2018 del 01/08/2018  
 EDILIZIA PROVINCIALE DI VENEZIA  
 Il Presidente

MESTRE (VE) - Piazza Ferrello, 80 - 30174

**D) CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E CALCOLO INTEGRATIVO**

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 crogate al locatore. Tali agevolazioni costituiscono, anche con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 1, comma 7, secondo periodo del DM 16/01/2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente Accordo.

2) Nella definizione di detti canoni si applicano le modalità di calcolo previste al titolo A), paragrafo E, del presente Accordo.

3) Per gli oneri accessori si applica quanto previsto dall'articolo 4 del DM 16/01/2017.

**E) CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE**

La misura in mq. utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone, è così calcolata:

a) l'intera superficie calpestabile: si precisa che ai fini del calcolo del canone i metri quadri utili di ciascuna unità immobiliare verranno incrementati o diminuiti applicando un coefficiente moltiplicativo K secondo la formula :

-Per Sup < 38 mq. K= 1,3

-per 38 < Sup < 45 K= 1,5714 - (0,714/100 x Sup)

-per 45 < Sup < 70 K= 1,52 - (0,6/100 x Sup)

-per 70 < Sup < 110 K = 1,275 - (0,25/100 x Sup)

-per 110 < Sup < 160 K = 1,22 - 0,2/100 x Sup

-per Sup > 160mq. K= 0,9

Sup K = sup x K

SINDACATO PROVINCIALE  
 UNIONE INQUILINI  
 Dorsoduro, 3687 - 30123 VENEZIA  
 Tel. e Fax 041 7411662  
 C.F. 94047780277  
 unioneinquilini@vizzera@gmail.com

Sindacato U.P.P.I.  
 Unione Proprietari Immobiliari  
 P.zza ... MESTRE / Venezia

b) Si precisa che le superfici accessorie, Sup A, verranno aggiunte alla superficie utile come sopra calcolata;

- in ragione del 70% (settanta per cento) delle autorimesse ad uso esclusivo.

c) non oltre il 50% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune coperti.

d) non oltre il 25% della superficie del posto macchina scoperto:

i valori per i posti auto verranno presi in considerazione solo se accatastati o regolamentati dal condominio o dalle parti con apposita scrittura privata.

e) non oltre il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;

f) non oltre il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;

g) non oltre il 10% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare.

Il computo dell'area scoperta di pertinenza ad uso esclusivo o ad uso condominiale (ridotta come sopra) non potrà superare il 50 % della superficie dell'appartamento nelle zone omogenee 1 e del 30 % nelle zone 2.

La superficie di vani con altezza utile compresa fra metri 1,00 e 1,70 con partenza dal piano di calpestio va calcolata al 50%. Vanno esclusi dal computo della superficie utile convenzionale i cosiddetti ripostigli aerei ricavati al di sopra dei vani non raggiungibili con scala fissa.

Il canone verrà quindi determinato moltiplicando il valore unitario per la superficie convenzionale

(Sup C) calcolata ai sensi di quanto sopra.

Sup C = Sup K + Sup A.

S. I. C. E. T.  
 SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO  
 Via Ca' Marcello, 10 - MESTRE (VE)  
 Tel. 2905933 Fax 5315545  
 Cod. Fisc. 90037590271

IVANA DE ROSSI  
 Segretario Generale Provinciale  
 del Sindacato Venezia  
 Via Col di Lana, 9 - Tel. 041.5300479  
 30172 MESTRE (Venezia)

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

I metri quadri utili di ciascuna unità immobiliare sono calcolati in base alla superficie calpestabile con una tolleranza del 5% (cinque per cento) in più o in meno.

#### F) INTEGRAZIONE FASCE OSCILLAZIONE – IMMOBILI ARREDATI

1) Per gli immobili arredati i valori massimi risultanti dalla Tab.1, integrati secondo quanto previsto dal presente Accordo e nell'allegato E), potranno essere aumentati fino 15% (quindici per cento). Detto incremento sarà elevato fino al 25% (venticinque per cento) ove l'arredamento sia completo ivi compresi gli elettrodomestici. L'incremento riferito all'arredo non si renderà peraltro applicabile ove l'arredamento non sia sufficiente alla vivibilità e per le superfici accessorie.

#### G) VALUTAZIONE CLASSE ENERGETICA

In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo del DM.16/01/2017, sono individuati i seguenti elementi oggettivi in presenza dei quali è apportata la variazione del canone massimo ove applicabile:

Alloggio Classe Energetica A e B - Canone incrementato fino al 10% in più

Alloggio Classe Energetica F e G - Canone ridotto fino al 10% in meno

#### H) PATTUZIONI DI CARATTERE GENERALE

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98, le fasce di oscillazione di cui all'allegato B subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 15%, a valere per l'intera durata contrattuale.

Da Gennaio 2020 i valori massimi previsti dal presente Accordo in Tab.1 si intendono annualmente assoggettati a revisione Istat in ragione del 100% con riferimento all'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Le parti contrattanti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo i tipi di contratti allegati al D.M. 16/01/2017 per le locazioni abitative, recante altresì – come con il presente accordo si conviene – le modalità di aggiornamento annuale del canone nella misura del 75% (settantacinque per cento) della variazione Istat esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la “cedolare secca”.

Ai fini del numero massimo delle persone che possono convivere all'interno delle unità immobiliari si fa riferimento al D.M. 05/07/1975 e s.m.i.

Le parti danno atto che per i soggetti indicati agli art. 1.5 -2.3 -3.3 del DM.16/01/2017 possono essere sottoscritti accordi integrativi fra la proprietà interessata e le sottoscritte organizzazioni.

Le parti precisano e si danno atto che il nuovo metodo di calcolo per i canoni concordati risultante dal presente accordo territoriale avrà valore e sarà vincolante soltanto a seguito della sottoscrizione e deposito del presente accordo e non avrà, in ogni caso, valore retroattivo. Conseguentemente a tutti i contratti ex art.2, c.3, L. 431/98, attualmente pendenti c/o in proroga e/o rinnovabili, non potrà essere applicato detto nuovo metodo di calcolo, né lo stesso potrà essere motivo di revisione e/o contestazione dei canoni relativi a detti contratti e loro rinnovi.

Le parti precisano che in caso di Canoni Concordati in misura inferiore ai minimi della tabella 1, per mantenere le agevolazioni fiscali il contratto dovrà risultare attestato da almeno due organizzazioni firmatarie dell'accordo: una che rappresenti i proprietari e una che rappresenti gli inquilini.

Il presente Accordo potrà, di comune intesa, formare oggetto di revisione allorché il Comune deliberi aliquote I.M.U. o analoghi tributi di natura comunale, diverse da quelle attualmente emesse per i locatori che lochino sulla base del presente Accordo o siano modificate le agevolazioni fiscali di cui



all'art.8 della L. 431/98 o intervengano consistenti variazioni delle condizioni canoni di locazioni.

**I) ONERI ACCESSORI**

Per i contratti regolati dal presente Accordo e dagli Accordi integrativi è applicata la Tabella degli oneri accessori allegata D) al D.M16/01/2017.

**L) ATTESTAZIONE**

L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5 del DM 16/01/2017, è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna del modello allegato 4.

**M) COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE**

Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 D.M. 16/01/2017 e dagli articoli 14 del tipo di contratto allegato A al D.M.16/01/2017, del tipo di contratto allegato B) al D.M. 16/01/2017 e 15 del tipo di contratto allegato C) al D.M. 16/01/2017, si applica quanto stabilito dal Regolamento allegato E del D.M. 16/01/2017. Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizza il modello allegato 5 (Modello di richiesta) al presente Accordo.

**N) RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO**

Il presente accordo, depositato con le modalità previste dall'articolo 7, comma 2, del DM 16/01/2017, ha durata di anni 3 (tre) a decorrere dal quello 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.

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

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.

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:

All. Tab 1: Fasce di oscillazione del Comune

All. Tab 2: Elementi oggettivi per la determinazione del canone

All. Tab 3: Criteri per la determinazione del canone

All. 4: Attestazione

All. 5: Modulo di richiesta conciliazione

All. 6: Modulo di adesione conciliazione

*Con decorrenza dal 01/10/2018*

Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti.

**S. I. C. E. T.**  
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO  
Via Ca' Marcello, 10 - MESTRE (VE)  
Tel. 2905939 Fax 5315545  
Cod. Fisc. 90037590274

**IVANA DI ROSSI**  
Segretario Generale Provinciale  
del S.I.C.E.T. Venezia  
Via Col di Lana, 3 - Tel. 041.5380479  
30172 MESTRE (Venezia)

**UNIONE INQUILINI**  
Dorsoduro, 3687 - 30121 VENEZIA  
Tel. e Fax 041.2711662  
C.F. 94041380277  
unioneinquilini@gmga.com

Venezia, 5 settembre 2018

*[Handwritten signature]*  
ASPPT  
ASSOCIAZIONE PROVINCIALE  
SINDACATO PROPRIETARI IMMOBILIARI  
MESTRE (VE) - Piazza Ferretto, 80 - 30174  
Tel. 041.957752 - Fax 041.000434

**CONEDILIZIA**  
ASSOCIAZIONE DELLA PROPRIETA'  
EDILIZIA PROVINCIA DI VENEZIA  
Il Presidente

**ASPPT** ASSOCIAZIONE PROVINCIALE  
SINDACATO PROPRIETARI IMMOBILIARI  
MESTRE (VE) - Piazza Ferretto, 80 - 30174  
Tel. 041.957752 - Fax 041.000434



## TAB. 1

## TABELLA COMUNI DI FASCIA BASSA

TABELLA VALORI FEBBRAIO 2019			
<u>ZONA OMOGENEA 1</u>			
	SUBFASCIA 1	SUBFASCIA 2	SUBFASCIA 3
<u>VAL. MIN.</u>	Eu 30,00 €	Eu 45,00 €	Eu 65,00 €
<u>VAL. MAX</u>	Eu 55,00 €	Eu 75,00 €	Eu 85,00 €

TABELLA VALORI LUGLIO 2018			
<u>ZONA OMOGENEA 2</u>			
	SUBFASCIA 1	SUBFASCIA 2	SUBFASCIA 3
<u>VAL. MIN.</u>	Eu 20,00 €	Eu 35,00 €	Eu 55,00 €
<u>VAL. MAX</u>	Eu 45,00 €	Eu 70,00 €	Eu 78,00 €

**SINDACATO PROVINCIALE  
UNIONE INQUILINI**  
Dorsoduro, 3687 - 30123 VENEZIA  
Tel. e Fax: 041 2411862  
C.F. 94047380277  
unioneinquillinveneziala@gmail.com

**CONEDILIZIA**  
ASSOCIAZIONE DELLA PROPRIETA'  
EDILIZIA PROVINCIA DI VENEZIA  
Il Presidente

*[Handwritten signature]*

**ASPPI** ASSOCIAZIONE SPECIALE  
PICCOLI PROPRIETARI ED IMMOBILIARI  
della Provincia di Venezia  
MESTRE (VE) - Piazza F. Petto, 80 - 30174  
Tel. 041. 957752 - Fax 041. 988434

**S. I. C. E. T.**  
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO  
Via Ca' Marcello, 10 - MESTRE (VE)  
Tel. 2905739 Fax 5315545  
Cod. Fisc. 90037590274

**UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI**  
P.ta Mater, 5 - Tel. 041 952852  
30174 MESTRE/VENEZIA  
Cod. Fisc. 94005500270

**IVANA DE ROSSI**  
Segretario Generale Provinciale  
del Suoia di Venezia  
Via Col di Lana, 3 - Tel. 041.5380470  
30172 MESTRE (Venezia)



**ASPI**  
 MESTRE (VE) - Piazza Ferretto, 80 - 30174  
 Tel. 041. 957752 - Fax 041. 988434

TAB 2

**ELEMENTI OGGETTIVI PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUBFASCIA  
 DI APPARTENENZA DELL'APPARTAMENTO**

**Elementi di tipo A)**

- Impianto elettrico funzionante
- Impianto di acqua corrente funzionante
- Allacciamento alla rete del gas funzionante (a meno di riscaldamento e/o cucina ad induzione elettrici)
- Impianto di riscaldamento (centrale o autonomo) funzionante
- Bagno interno completo di tutti gli elementi (tazza, lavabo, vasca o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di aerazione meccanica

- 
- 
- 
- 
- 

**CONVILIZIA**  
 ASSOCIAZIONE DELLA PROPRIETA'  
 EDILIZIA PROVINCIA DI VENEZIA  
 Il Presidente

**Elementi di tipo B)**

- Autorimessa singola o posto auto coperto o scoperto (singolo o in autorimessa comune)
- Cortile comune o area verde comune
- Cantina o magazzino
- Sottotetto o soffitta
- Terrazza o balcone o poggiolo calpestabile
- Doppi vetri o doppi serramenti o vetro camera su almeno il 50% delle finestre
- Locale adibito a cucina con almeno una finestra \*
- Impianti tecnologici, di esalazione e scarico conformi alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti alla data di stipula del contratto

- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 

**Elementi di tipo C)**

- Area verde di pertinenza della singola unità
- Doppi servizi igienici di cui almeno uno completo di tutti gli elementi (tazza, lavabo, vasca o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di aerazione meccanica
- Ulteriore autorimessa singola, o posto auto coperto o scoperto oltre al primo sia singolo che in autorimessa od area comune
- Impianto di condizionamento
- Dispositivo superamento barriere architettoniche
- Porta blindata
- Terrazza esclusiva superiore a 20 mq.
- Impianto videocitofonico
- Impianto ascensore oltre il II° livello

- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 

**UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI**  
 P.lla Maffei, 5 - Tel. 041 952852  
 30174 MESTRE/VENEZIA  
 Cod. Fis. 04905500270

**SINDACATO PROVINCIALE  
 UNIONE INQUILINI**  
 Dorsoduro, 3687 - 30123 VENEZIA  
 Tel. e Fax: 041 2411862  
 C.F. 94047980277  
 unioneinquilini@unioneinquilini.com

\* Per locale cucina si intende anche il locale soggiorno-angolo cottura negli appartamenti con superficie calpestabile inferiore a 70 mq.

**IVANA DE ROSSI**  
 Segretario Generale Provinciale  
 del Sindacato Inquilini  
 Via Col di Lana, 3 - Tel. 041.5380479  
 30172 MESTRE (Venezia)

**S. I. C. E. T.**  
 SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO  
 Via Ca' Marcollo, 10 - MESTRE (VE)  
 Tel. 2905739 Fax 5715545  
 Cod. Fis. 90037590274

*[Handwritten signature]*

Venezia, 26 febbraio 2019

**OGGETTO: DELIBERA EMENDAMENTO ACCORDI TERRITORIALI PROVINCIA DI VENEZIA**

Le associazioni: CONFEDILIZIA VENEZIA – U.P.P.I – A.S.P.P.I – S.U.N.I.A. – S.I.C.E.T. – UNIONE INQUILINI ,  
sottoscrittrici degli accordi territoriali per la Provincia di Venezia

Premesso che:

- gli accordi territoriali recentemente sottoscritti ai sensi del D.M. 16/01/2017 prevedono alla lettera "G" (punto 6 per il comune di Jesolo) che la valutazione della classe energetica incida esclusivamente sulla determinazione del canone massimo

ritenuta

l'opportunità che dette variazioni incidano anche sul limite minimo di canone, come determinato nei ridetti accordi territoriali

deliberano

che la valutazione della classe energetica comporti variazioni sia rispetto al canone massimo che con riferimento al canone minimo di locazione .

**SINDACATO PROVINCIALE  
UNIONE INQUILINI**  
Dorsoduro, 3687 - 30103 VENEZIA  
Tel. e Fax: 041 2411662  
C.F. 94047380277  
unioneinquilinivenezia@gmail.com

**CONFEDILIZIA**  
ASSOCIAZIONE DELLA PROPRIETA'  
EDILIZIA PROVINCIA DI VENEZIA  
Il Presidente

**IVANA DE ROSSI**  
Segretario Generale Provinciale  
del Sufia di Venezia  
Via Col di Lana, 3 - Tel. 041.5300479  
30172 MESTRE (Venezia)

**ASPP**  
ASSOCIAZIONE SACRALE  
DEI PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI  
di Venezia  
MESTRE (VE) - Piazza Ferraro, 80 - 30174  
Tel. 041. 957752 - Fax 041. 986434

**S. I. C. E. T.**  
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO  
Via Ca' Marcollo, 10 - MESTRE (VE)  
Tel. 2905939 Fax 5315545  
Cod. Fisc. 90037590271

**UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI**  
P.zza Mitter, 8 - Tel. 041 952852  
30174 MESTRE/VENEZIA  
Cod. Fis. 09100560270

CRITERI

Le parti contraenti individueranno la collocazione dell'immobile oggetto del contratto nella subfascia di competenza sulla base del seguente criterio:

nella subfascia superiore debbono essere presenti:

- tutti gli elementi di tipo A)
- almeno quattro elementi di tipo B)
- almeno due elementi tra quelli di tipo C)

**S. I. C. E. T.**  
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO  
Via Ca' Marcello, 10 - MESTRE (VE)  
Tel. 2905939 Fax 5315544  
Cod. Fisc. 9003759027

nella fascia intermedia devono essere presenti:

- almeno quattro elementi di tipo A) con presenza obbligatoria dell'impianto elettrico, di quello di acqua corrente e dell'allacciamento alla rete del gas o dell'allacciamento ad un sebaioio esterno del gas funzionanti
- almeno quattro elementi tra quelli di tipo B) e C)

nella fascia inferiore:

quando non si raggiungono i requisiti della classe intermedia e in ogni caso se di tipologia catastale A/5

Nel caso di unità immobiliari fatte oggetto, negli ultimi 10 (dieci) anni, d'intervento edilizio manutentivo per il quale è stata presentata almeno la dichiarazione inizio lavori in Comune (C.I.L.), il valore massimo di ciascuna subfascia subirà un incremento del 10% (dieci per cento).

Nel caso di unità immobiliare ultimata o ristrutturata da più di 30 anni il valore massimo subirà una riduzione del 10%

Nel caso di unità immobiliare ultimata o ristrutturata da più di 30 anni il valore minimo potrà subire una riduzione pari a non oltre il 10%.

In caso di assenza di servizi igienici interni all'abitazione per l'unità immobiliare oggetto del contratto di locazione il canone sarà individuato all'interno di un'oscillazione dal minimo della subfascia di competenza ad una percentuale del 10 (dieci) superiore a tale minimo.

In caso di mancato allacciamento alla rete fognaria o in caso di assenza di altro sistema di smaltimento degli scarichi consentito dalla vigente normativa, per l'unità immobiliare oggetto del contratto il canone sarà individuato all'interno di un'oscillazione dal minimo della subfascia di competenza ad una percentuale del 10 (dieci) superiore a tale minimo.

Le parti contraenti concorderanno poi il relativo canone tenendo conto di quanto previsto dall'art. 1, commi 4 e 5, del D.M. 16 01 2017, e in particolare, dello stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile.

Qualora nel corso del rapporto di locazione o nel biennio successivo l'unità immobiliare oggetto della locazione o l'edificio dove la stessa è ubicata siano interessati da lavori di rilevante entità concordati tra locatore e conduttore, il locatore a partire dalla data di scadenza del biennio avrà diritto a pretendere in aggiunta a quanto previsto dalla vigente normativa, che per il periodo fino all'effettivo rilascio dell'alloggio gli venga riconosciuto, rispetto al canone originariamente convenuto, una maggiorazione pari all'interesse legale sulle somme impiegate.

L'incremento del canone per l'arredo si intende normale o parziale se l'appartamento dispone dell'arredo della cucina, del bagno e della camera da letto matrimoniale. Si intende completo se comprende forno/piano cottura-frigorifero-lavatrice-soggiorno.

**Sindacato U.P.P.I.**  
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari  
Piazzetta Feltrinelli, 5 - Tel. 041.95274  
30172 MESTRE (Venezia)

**CONEDILIA**  
ASSOCIAZIONE DELLA PROPRIETÀ  
EDILIZIA PROVINCIALE DI VENEZIA  
Il Presidente

**ASIP**  
ASSOCIAZIONE SINDACALE  
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI  
della Provincia di Venezia  
MESTRE (VE) - Piazza Feltrinelli, 30 - 30172  
Tel. 041. 957752 - Fax 041. 986434

**IVANA DE ROSSI**  
Segretario Generale Provinciale  
del Sunia di Venezia  
Via Col di Lana, 3 - Tel. 041.5380479  
30172 MESTRE (Venezia)

**SINDACATO PROVINCIALE  
UNIONE INQUILINI**  
Dorsoduro, 35 - Tel. 041.2411682  
C.F. 04047860277  
unionehquilini@venezia@gmail.com

## ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA EX D.M...../2017 -

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

## PREMESSO CHE

il sig. .... C.F. .... residente a ..... in Via/Pza ..... n. .... nella qualità di locatore/conducente dell'immobile/porzione di immobile sito a ..... in Via/P.za ..... n. .... piano .... Int.....,

il sig. .... C.F. .... residente a ..... in Via/Pza ..... n. .... nella qualità di locatore/conducente dell'immobile/porzione di immobile sito a ..... in Via/P.za ..... n. .... piano .... Int.....,

con contratto stipulato con decorrenza il ....., registrato il ..... al n. .... presso l'Agenzia delle Entrate .... /in corso di registrazione, essendo i termini non ancora scaduti, ha/hanno presentato richiesta per l'attestazione ex D.M..... /2017, dichiara/dichiarano, sotto la sua/loro responsabilità, gli elementi oggettivi contenuti negli allegati "Tab.2" e "scheda calcolo".

Firma del locatore

Firma del conduttore

TUTTO CIÒ PREMESSO, l'Organizzazione....., come sopra rappresentata, sotto la propria responsabilità e sulla base degli elementi oggettivi dichiarati agli allegati sopracitati, 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 dichiarante p. l'Organizzazione

SINDACATO PROVINCIALE  
UNIONE INQUILINI

Dorsoduro, 3087 - 30123 VENEZIA

Tel. e Fax 041 2411662

C.F. 94047380277

unioneinquilinivenezia@gmail.com



**COMEDILIZIA**  
ASSOCIAZIONE DELLA PROPRIETA'  
EDILIZIA PROVINCIA DI VENEZIA  
Il Presidente

**Sindacato U.P.P.I.**  
Vincenzo Piccoli (Proprietari Immobiliari)  
Ass. Editori P.I. - Tel. 041-952857  
30176 MESTRE / Venezia

**S. I. C. E. T.**  
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO  
Via Ca' Marco-Bo. 10 - MESTRE (VE)  
Tel. 2905939 Fax 5315545  
Cod. Fisc. 9 0 0 3 7 5 9 0 2 7 1

**IVANA DE ROSSI**  
Segretario Generale Provinciale  
del Sindacato Venezia  
Via Col di Lapa, 2 - Tel. 041 5380479  
30172 MESTRE (Venezia)



**ASPPI** ASSOCIAZIONE SINDACALE  
PICCOLI PROPRIETARI  
MESTRE (VE) - Piazza Faretto, 30 - 30174  
Tel. 041. 957752 - Fax 041. 986434

**MODULO DI RICHIESTA PER L'AVVIO DELLA PROCEDURA DI NEGOZIAZIONE  
PARITETICA E CONCILIAZIONE  
(D.M. \_\_/\_\_/2017)**

Il/la sottoscritto/a \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_  
residente in \_\_\_\_\_ via/piazza  
n. \_\_, sc. \_\_, int. \_\_, cap \_\_\_\_\_, mail / mail pec  
\_\_\_\_\_ telefono \_\_\_\_\_ cellulare  
\_\_\_\_\_, conduttore di immobile sito all'indirizzo di residenza sopra indicato,  
ovvero in in \_\_\_\_\_ via/piazza \_\_\_\_\_ n. \_\_, sc.  
\_\_, int. \_\_, cap \_\_\_\_\_, con contratto di locazione abitativa di natura:

- agevolato;  
 transitorio;  
 studenti universitari,  
 art. 2, comma 1, L. 431/98;  
 art. 23 D.L. 123/2014;  
 altro \_\_\_\_\_

**SINDACATO PROVINCIALE  
UNIONE INQUILINI**  
Dorsoduro, 3687 - 30125 VENEZIA  
Tel. e Fax 041 2411662  
C.F. 94047380277  
unioneinquilini@provincia.ve.it

sottoscritto in data \_\_/\_\_/\_\_ / e registrato in data \_\_/\_\_/\_\_ / per la durata di \_\_\_\_  
anni/mesi \_\_\_\_\_ con \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ locatore  
Sig./Sig.ra/Soc. \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_ via/piazza  
\_\_\_\_\_ n. \_\_, sc. \_\_, int. \_\_, cap \_\_\_\_\_, al canone mensile  
di Euro \_\_\_\_\_  
avendo interesse ad avviare la procedura prevista dall'articolo .....del contratto di locazione per  
questioni inerenti:

- interpretazione del contratto;  
 esecuzione del contratto;  
 attestazione della rispondenza del contratto all'accordo di riferimento;  
 canone di locazione;  
 oneri accessori;  
 variazione dell'imposizione fiscale sull'immobile;  
 sopravvenienza di elemento che incide sulla congruità del canone;  
 cessazione della locazione;  
 risoluzione anticipata;  
 recesso;  
 condizione e manutenzione dell'immobile;  
 funzionamento degli impianti e servizi;  
 regolamento condominiale;  
 altro \_\_\_\_\_

**S. I. C. E. T.**  
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO  
Via Ca' Marcello, 10 - MESTRE (VE)  
Tel. 2905933 Fax 5315545  
Cod. Fisc. 90037590271

**Sindacato U.P.P.I.**  
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari  
Piazza Delfino, 8 - Tel. 041/952852  
30174 MESTRE / Venezia

**CONCILIAZIONE**  
ASSOCIAZIONE DELLA INQUILINI  
EDILIZIA PROVINCIALE DI VENEZIA  
Al Presidente

e fa presente quanto segue (da descrivere obbligatoriamente):

**ASPP**  
ASSOCIAZIONE SINDACALE  
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI  
della Provincia di Venezia  
MESTRE (VE) - Piazza Ferretto, 80 - 30101  
Tel. 041. 957752 - Fax 041. 986434

**IVANA DE ROSSI**  
Segretario Generale Provinciale  
del S. I. C. E. T.  
Via Col di Lana, 3 - Tel. 041/5380479  
30172 MESTRE (Venezia)

**CHIEDE**

alla Organizzazione dei conduttori/Organizzazione della proprietà edilizia \_\_\_\_\_ quale firmataria dell'Accordo territoriale sottoscritto ai sensi art. 2, comma 3, L. 9 dicembre 1998, n. 431 e del D.M. .... / .... / 2017, depositato in data / / / presso il Comune di \_\_\_\_\_ che, valutata l'ammissibilità della presente istanza ed indicato il negoziatore, proceda ai successivi adempimenti previsti dall'art. 3 del Regolamento di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale allegato E) al citato D.M. .... / .... / 2017, con accettazione da parte mia, in caso di formale costituzione della Commissione, di quanto previsto dagli artt. 6, 7 e 8 del citato Regolamento.

Ai fini della comunicazione al locatore/conduttore della presente istanza si indica l'indirizzo di cui alla premessa, ovvero \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Autorizzo/non autorizzo a recapitarmi le successive comunicazioni alla mailpec sopra indicata.

\_\_\_\_\_ li \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_

All. 6

**Bozza dichiarazione di adesione a procedura di negoziazione paritetica e conciliazione**

Spett.le Organizzazione/Associazione

Suo indirizzo

Prot. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

**Oggetto : Adesione a procedura  
Art 3 Regolamento allegato E al DM...../...../2017  
Rif. Vs. Prot. \_\_\_\_\_**

Con la presente Vi comunico di aderire alla richiesta di attivazione della procedura prevista dall'art. 6, comma 2 del D.M. ..../...../2017, dall'art. 2 del Regolamento di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale allegato E) al citato D.M. ..../...../2017 dall'art. \_\_\_\_ dell'Accordo territoriale Comune di \_\_\_\_\_ e dall'art. \_\_\_\_ del contratto di locazione sottoscritto, che il/la Sig./Sig.ra \_\_\_\_\_ conduttore/conduttrice dell'immobile da me locatogli ha inoltrato vs tramite.

Su mia richiesta la \_\_\_\_\_ territoriale di \_\_\_\_\_ organizzazione firmataria dell'Accordo territoriale depositato presso il Comune di \_\_\_\_\_ ha nominato negoziatore il Sig. \_\_\_\_\_ che sottoscrive.

Vi Informo che la nomina è stata effettuata in data \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ dal/dalla \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ via/piazza \_\_\_\_\_

Email \_\_\_\_\_ @ \_\_\_\_\_ tel./cell. \_\_\_\_\_

recapiti ai quali dovrà pervenire ogni Vs.eventuale comunicazione riguardante la presente pratica e per l'avvio della procedura.

Firma \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_



**S. I. C. E. I.**  
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIUM  
Via Ca' Marcello, 10 - MESTRE (VE)  
Tel. 2905933 Fax 5315545  
Cod. Fisc. 90037590271

**SINDACATO PROVINCIALE  
UNIONE INQUILINI**  
Dorsoduro, 3687 - 40123 VENEZIA  
Tel. e Fax 041 2411662  
C.F. 94047380277  
unioneinquilini@vevecezia@gmail.com

**ASPPI** ASSOCIAZIONE SINDACALE  
PROTEZIONE E FIDUCIA PER I PROPRIETARI  
MESTRE (VE) - Piazza Ferretto, 40 - 30174  
Tel. 041. 957752 - Fax 041. 988434

**Sindacato U.P.P.I.**  
Unioni Piccoli Proprietari Immobiliari  
PAG. 25/11/17 P. Tel. 041:952852  
A.P. Venezia

**IVANA DE ROSSI**  
Segretario Generale Provinciale  
del Sindacato Venezia  
Via Col di Lana, 2 - Tel. 041 3340479  
30172 MESTRE (Venezia)

