

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

vicePresidente sig. Giampaolo Zane

-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.

SINDACATO PROVINCIALE  
UNIONE INQUILINI  
Dorsoduro, 2687 - 30123 VENEZIA  
Tel. e Fax 041 2411662  
C.F. 94047380277  
unioneinquilini@provincia.ve.it

-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 (due) aree omogenee, così come risulta dalla legenda riportata sulla planimetria di zonizzazione

Sindacato U.P.P.I.  
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari  
Piazz. Matteotti 5 / Tel. 041.952357  
30174 MESTRE / Venezia

ASSOCIAZIONE DELLA PROPRIETA'  
EDILIZIA PROVINCIA DI VENEZIA  
Il Presidente

ASSOCIAZIONE SINDACALE  
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI  
della Provincia di Venezia  
MESTRE (VE) - Piazza Ferretto / 80 - 30174  
Tel. 041. 957752 - Fax 041 / 986434

allegato sub A (aree del Comune). I confini tra le aree si intendono tracciati sulla linea di mezzera 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://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi\\_omi/index.php](https://www.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

**SINDACATO PROVINCIALE  
UNIONE INQUILINI**  
Dorsoduro, 3687 - 30123 VENEZIA  
Tel. e Fax 041 241682  
C.F. 9404380277  
unioneinquilini@provincia.ve.it  
unioneinquilinvenezia@gmail.com

## 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 al studio.

## D) CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO 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 erogate 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

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

-in ragione dell'85% (ottantacinque per cento), ove l'ubicazione sia nella zona omogenea 1

-in ragione del 60% (sessanta per cento), ove l'ubicazione sia nella zona omogenea 2

c) non oltre il 50% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune coperti, così determinata:

-in ragione del 50% (cinquanta per cento), ove l'ubicazione sia nella zona omogenea 1

-in ragione del 40% (quaranta per cento), ove l'ubicazione sia nella zona omogenea 2

d) non oltre il 30% della superficie del posto macchina scoperto, così determinata:

-in ragione del 30% (trenta per cento), ove l'ubicazione sia nella zona omogenea 1

-in ragione del 20% (venti per cento), ove l'ubicazione sia nella zona omogenea 2

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.

SINDACATO INQUILINI  
Unione provinciale per gli affari immobiliari  
P.zza Martini 10 - Tel. 041.956832  
30174 MESTRE / Venezia

ASSOCIAZIONE DELLA PROPRIETÀ  
EDILIZIA PROVINCIA DI VENEZIA  
Il Presidente

ASPPI ASSOCIAZIONE SINDACALE  
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI  
della Provincia di Venezia  
MESTRE (VE) - Piazza Ferretto, 30 - 30174  
Tel. 041.957752 - Fax 041.986434

SINDACATO PROVINCIALE  
UNIONE INQUILINI  
Dorsoduro, 3687 - 30123 VENEZIA  
Tel. e Fax 041.4411662  
C.F. 94047360277  
unioneinquilini@venezia@gmail.com

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.

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.

SINDACATO PROVINCIALE  
UNIONE INQUILINI  
Dorsoduro, 3627 - 30123 VENEZIA  
Tel. e Fax 041 2411662  
C.F. 94047380277  
unioneinquilini@unioneinquinivenezia@gmail.com

#### 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 contraenti 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 e/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.



IVANA I.  
Segretario Generale  
del Sindacato  
Via Col di Lana  
30172 MESTRE


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

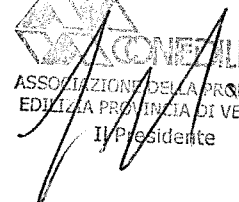
Venezia, ..... ~~Marzo~~ 05 SET. 2018

.....  
.....

 ASSOCIAZIONE SINDACALE  
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI  
della Provincia di Venezia  
MESTRE (VE) - Piazza Ferretto, 80 - 30174  
Tel. 041. 957752 - Fax 041. 986434

SINDACATO PROVINCIALE  
UNIONE INQUILINI  
Dorsoduro, 3007 - 30123 VENEZIA  
Tel. e Fax 041.2411662  
C.F. 94047380277  
unioneinquilinivenezia@gmail.com

 ASSOCIAZIONE DELLA PROPRIETA'  
EDILIZIA PROVINCIA DI VENEZIA  
Il Presidente

  
Ufficio  
P.zza Mar... 3 / Tel. 041.956339  
30174 MESTRE / Venezia