ASPPI ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI della Provincia di Venezia
MESTRE (VE) - Piazza Ferretto, 80 - 30174
Tel. 041. 957752 - Fax 041. 986234

ACCORDO TERRITORIALE PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI MIRANO

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 del Presidente avv. Giuliano Marchi.

CONFEDILIZIA ASSOCIAZIONE DELLA PROPRIETA' EDILIZIA PROVINCIA DI VENEZIA Il Presidente

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

Sindacato U.P.P.I. Unione Piccoli Proprietari Immobiliari P.zza Matteotti n. 8 - Tel. 041.952855 30174 MESTRE / Venezia

-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 Segreterio Generale sig.ra Ivana De Rossi

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

CONFEDILIZIA ASSOCIAZIONE DELLA PROPRIETA' EDILIZIA PROVINCIA DI VENEZIA Il Presidente

~~-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 Mirano

SINDACATO PROVINCIALE UNIONE INQUILINI Dorsoduro, 3687 - 30123 VENEZIA Tel. e Fax 041 2411662 C.F. 94047380277 unioneinquilinivenezia@gmail.com

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

A) 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 di Mirano

2) Il territorio del Comune di Mirano, 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 allegato sub A (aree del Comune)~~. I confini tra le aree si intendono tracciati sulla linea di mezzeria 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

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

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 B1 (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.

B) CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

(art. 5, comma 1, L. 431/98 e art. 2 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 di Mirano che, ai fini di quanto previsto dall'art. 2, comma 2, del D.M. 16/01/2017 risulta, ai dati dell'ultimo censimento del 2014, avere un numero di abitanti pari a 27.055 . Il canone dei contratti individuati in epigrafe 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 A) del presente Accordo.

2) I contratti di locazione di natura transitoria hanno durata non superiore a diciotto mesi.

3) Per le aree omogenee, come sopra individuate, sono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da Tab. 1 (Fasce di oscillazione); i valori massimi potranno subire un aumento fino al 10% (dieci per cento).

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).

5) I canoni di locazione e la ripartizione degli oneri accessori relativi ai contratti con durata pari o inferiore a 30 giorni, sono rimessi alla libera contrattazione delle parti.

6) Per i contratti in epigrafe vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di proprietari e conduttori:

ASPPI ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI della Provincia di Venezia
MESTRE (VE) - Piazza Ferretto, 30 - 30174
Tel. 041. 957752 - Fax 041. 986434

CONFEDILIZIA
ASSOCIAZIONE DELLA PROPRIETÀ EDILIZIA PROVINCIA DI VENEZIA
Il Presidente

a) Fattispecie di esigenze dei proprietari. Quando il proprietario ha esigenza di adibire entro i diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per i seguenti motivi: trasferimento temporaneo della sede di lavoro; matrimonio dei figli; rientro dall'estero; destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studio, esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore; motivi di studio; destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio; qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

b) Fattispecie di esigenze dei conduttori. Quando il conduttore ha esigenza di: contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza; previsioni di trasferimento per ragioni di lavoro; trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro; necessità di cure o assistenza a familiari in comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso; acquisto di un'abitazione che si renda disponibile entro diciotto mesi; ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore; campagna elettorale; qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata in contratto.

7) In applicazione dell'art. 2, comma 5, del DM 16/01/2017 le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dai paragrafi 6a) e 6b) del presente Titolo, o difficilmente documentabili, sono assistite dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo che attestano il supporto fornito, di cui si dà atto nel contratto sottoscritto tra le parti.

8) 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.

9) 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 seguente Accordo.

Sindacato U.P.P.I.
Piccoli Proprietari Immobiliari
Via Matteotti n. 6 - Tel. 041-952852
30174 MESTRE / Venezia

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 di Mirano che, ai sensi dell'art.3, comma 1, del D.M. 16/01/2017, è sede di Università. Il canone dei contratti individuati in epigrafe 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'unita' 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.

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.

SINDACATO PROVINCIALE UNIONE INQUILINI
Dorsoduro, 3697 - 30123 VENEZIA
Tel. e Fax 041 2411662
C.F. 94047380277
unioneinquilinivenezia@gmail.com

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

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)

-per45<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)

-perSup>160mq. K= 0,9

Sup K = sup x K

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

b) non oltre l'85% della superficie delle autorimesse ad uso esclusivo, così determinata:

-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.

c) 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 omogenea 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.

ASPPI ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI della Provincia di Venezia
MESTRE (VE) - Piazza Ferretto, 00 30174
Tel. 041. 957752 - Fax 041. 986234

ASSOCIAZIONE DELLA PROPRIETA' EDILIZIA PROVINCIA DI VENEZIA
Il Presidente

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.

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

Sindacato U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
P.tta Matteotti n. 5 Tel. 041.952852
30174 MESTRE (Venezia)

H) PATTUIZIONI 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.

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 di Mirano deliberi aliquote I.M.U. o analoghi tributi di natura comunale, diverse da quelle attualmente emesse per i locatori che lucrino sulla base del presente Accordo o siano modificate le agevolazioni

SINDACATO PROVINCIALE
UNIONE INQUILINI
Dorsoduro, 3687 - 30123 VENEZIA
Tel. e Fax 041 2411662
C.F. 94047380277
unioneinquilinivenezia@gmail.com

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

fiscali di cui all'art.8 della L. 431/98 o intervengano consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale dei 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 di Mirano

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/OTT/2018

Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti.

Venezia, 5 settembre 2018

SINDACATO PROVINCIALE UNIONE INQUILINI
Dorsoduro, 3067 - 30123 VENEZIA
Tel. e Fax 041 2411662
C.F. 94047380277
unioneinquilinivenezia@gmail.com

ASPPI ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI della Provincia di Venezia
MESTRE (VE) - Piazza Ferretto, 30 - 30174
Tel. 041. 957752 - Fax 041. 936434

Sindacato A.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
P.tta Matteotti, 27 - Tel. 041 952852
30174 MESTRE - Venezia

CONEDILIZIA
ASSOCIAZIONE DELLA PROPRIETA' EDILIZIA PROVINCIA DI VENEZIA
Il Presidente

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

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 ☐

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 ☐
- Impianto sportivo di pertinenza dell'edificio ☐
- Porta blindata ☐
- Terrazza esclusiva superiore a 20 mq. ☐
- Impianto videocitofonico ☐
- Impianto ascensore oltre il II° livello ☐

SINDACATO PROVINCIALE
UNIONE INQUILINI
Dorsoduro, 3687 - 30123 VENEZIA
Tel. e Fax 041 2411662
C.F. 94047380277
unioneinquilinivenezia@gmail.com

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

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

IVANA DE ROSSI
Segretario Generale Provinciale
del Sunia di Venezia
Via Col di Lana, 8 - Tel. 041.5380479
30172 MESTRE (Venezia)

CONEDILIZIA
ASSOCIAZIONE DELLA PROPRIETA' EDILIZIA PROVINCIA DI VENEZIA
Il Presidente

Sindacato U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Piazza Matteotti, 5 - Tel. 041.952852
30174 MESTRE / Venezia

TAB 3

CRITERI

Le parti contraenti individueranno la collocazione dell'immobile oggetto del contratto nella subfascia di competanza 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)

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 sebatoio 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 locatre 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
P.zza Metto[illegible] Tel. 041.952852
30174 MESTRE - Venezia

CONFEDILIZIA
ASSOCIAZIONE DELLA PROPRIETA' EDILIZIA PROVINCIA DI VENEZIA
Il Presidente

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

UNIONE PROVINCIALE INQUILINI
Dorsoduro, 3687 - 30123 VENEZIA
Tel. e Fax 041 241 [illegible]
C.F. 94047[illegible]0277
unioneinquilinivenezia@gmail.com

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

TABELLA COMUNI DI FASCIA ALTA

TAB 1

TABELLA VALORI LUGLIO 2018							
ZONA OMOGENEA 1							
	SUBFASCIA 1		SUBFASCIA 2		SUBFASCIA 3		
VAL. MIN.	Eu	40,00 €	Eu	55,00 €	Eu	75,00 €	
VAL. MAX	Eu	60,00 €	Eu	83,00 €	Eu	90,00 €	

TABELLA VALORI LUGLIO 2018							
ZONA OMOGENEA 2							
	SUBFASCIA 1		SUBFASCIA 2		SUBFASCIA 3		
VAL. MIN.	Eu	30,00 €	Eu	45,00 €	Eu	70,00 €	
VAL. MAX	Eu	50,00 €	Eu	75,00 €	Eu	83,00 €	

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

CONFEDILIZIA
ASSOCIAZIONE DELLA PROPRIETA' EDILIZIA PROVINCIA DI VENEZIA
Il Presidente

Sindacato U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
P.lta Matter n. [illegible] Tel. 041.952852
30174 MESTRE (Venezia)

IVANA DE ROSSI
Segretario Generale Provinciale
del Sunia di Venezia
Via Col di Lana 3 - Tel. 041.3320479
30172 MESTRE (Venezia)

SINDACATO PROVINCIALE
UNIONE INQUILINI
Dorsoduro, 3667 - 30123 VENEZIA
Tel. e Fax 041 2411662
C.F. 94047380277
unioneinquilinivenezia@gmail.com

All. 4

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/conduttore 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/conduttore 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

…… ……

IVANA DE ROSSI
Segretario Generale Provinciale
del Sunia di Venezia
Via Col di Lana 13 - Tel. 041.5080479
30172 MESTRE (Venezia)

SINDACATO PROVINCIALE
UNIONE INQUILINI
Dorsoduro, 3687 - 30123 VENEZIA
Tel. e Fax 041 2411662
C.F. 94047380277
unioneinquilinivenezia@gmail.com

Sindacato U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Piazza Mercato n. 4 - Tel. 041.952852
30174 MESTRE / Venezia

CONEDILIZIA
ASSOCIAZIONE DELLA PROPRIETA' EDILIZIA PROVINCIA DI VENEZIA
Il Presidente

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

All. 5

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 _____

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 locazioneper 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 _____
e fa presentequanto segue(da descrivere obbligatoriamente):

_____

_____

_____

SINDACATO PROVINCIALE UNIONE INQUILINI
Dorsoduro, 3687 - 30123 VENEZIA
Tel. e Fax 041 24 71662
C.F. 94047380277
unioneinquilinivenezia@gmail.com

Sindacato U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Piaz. Matteotti n. 8 - Tel. 041.952852
30174 MESTRE / Venezia

CONFEDILIZIA
ASSOCIAZIONE DELLA PROPRIETA' EDILIZIA PROVINCIA DI VENEZIA
Il Presidente

ASPPI ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI della Provincia di Venezia
MESTRE (VE) - Piazza Ferretto, 80 - 30174
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)

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.

_____ lì _____ 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** _____

IVANA DE ROSSI
Segretario Generale Provinciale
del Sunia di Venezia
Via Col di Lana, 3 - Tel. 041.5369479
30172 MESTRE (Venezia)

SINDACATO PROVINCIALE
UNIONE INQUILINI
Dorsoduro, 3687 - 30123 VENEZIA
Tel. e Fax 041 2411662
C.F. 94047360277
unioneinquilinivenezia@gmail.com

Sindacato U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Tel. 041.952852
Venezia

CONFEDILIZIA
ASSOCIAZIONE DELLA PROPRIETA' EDILIZIA PROVINCIA DI VENEZIA
Il Presidente

ASPPI
MESTRE (VE) - Piazza Ferretto 60 - 30174
Tel. 041. 957752 - Fax 041. 966434

Egr. Signor Sindaco

Per conto delle Organizzazioni firmatarie gli Accordi Territoriali di tutti i Comuni della Città Metropolitana di Venezia si allega alla presente la tab. A (Gennaio 2021) che sostituisce la precedente.
Ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 del DM 16 01 2017 si prega di darne massima pubblicità e pubblicare la tabella unita agli Accordi già in vs possesso nel sito del Comune
I valori espressi nella tabella avranno efficacia dal 2 febbraio 2021.

Distinti Saluti

ing. Valerio Lastrucci

COMUNE DI MIRANO
Comune di Mirano
E
Protocollo N.0005805/2021 del 02/02/2021

TAB. A

S. I. C. E. T.
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO
Via Col Marcello, 10 - MESTRE (VE)
Tel. 2907739 Fax 5415545
Cod. Fisc. 90067690422

CONFEDILIZIA
ASSOCIAZIONE DELLA PROPRIETA' EDILIZIA PROVINCIA DI VENEZIA
Il Presidente

ASPPI
MESTRE (VE) - Piazza Ferretto, 80 - 30
Tel. 041. 987752 - Fax 041. 986434

TABELLA COMUNI DI FASCIA ALTA

TABELLA VALORI GENNAIO 2021			
ZONA OMOGENEA 1			
	SUBFASCIA 1	SUBFASCIA 2	SUBFASCIA 3
VAL. MIN.	Eu 25,00 €	Eu 40,00 €	Eu 60,00 €
VAL. MAX	Eu 60,24 €	Eu 83,33 €	Eu 90,36 €

TABELLA VALORI GENNAIO 2021			
ZONA OMOGENEA 2			
	SUBFASCIA 1	SUBFASCIA 2	SUBFASCIA 3
VAL. MIN.	Eu 15,00 €	Eu 30,00 €	Eu 55,00 €
VAL. MAX	Eu 50,20 €	Eu 73,30 €	Eu 83,33 €

Comuni di: Mira, Spinea, Martellago, Scorzè, Santa Maria di Sala, Marcon, Cavallino-Treporti, Caorle, Quarto D'Altino, Stra, San Donà di Piave, Dolo, Portogruaro, Mirano, Noale, Chioggia.

IVANA DE ROSSI
Segretario Generale Provinciale
del Sunia di Venezia
Via Col di Lana, 6 - Tel. 041.5380479
30172 MESTRE (Venezia)

SINDACATO PROVINCIALE
UNIONE INQUILINI
Dorsoduro, 3687 / 30123 VENEZIA
Tel. e Fax 041 2411662
C.F. 94047380277
unioneinquilinivenezia@gmail.com

UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
P.tta Matter, 5 - Tel. 041 952852
30174 MESTRE/VENEZIA
Cod. Fisc. 94005500270

TAB. A

TABELLA COMUNI DI FASCIA ALTA

TABELLA VALORI GENNAIO 2021

ZONA OMOGENEA 1

	SUBFASCIA 1	SUBFASCIA 2	SUBFASCIA 3
VAL. MIN.	Eu 25,00 €	Eu 40,00 €	Eu 60,00 €
VAL. MAX	Eu 60,24 €	Eu 83,33 €	Eu 90,36 €

TABELLA VALORI GENNAIO 2021

ZONA OMOGENEA 2

	SUBFASCIA 1	SUBFASCIA 2	SUBFASCIA 3
VAL. MIN.	Eu 15,00 €	Eu 30,00 €	Eu 55,00 €
VAL. MAX	Eu 50,20 €	Eu 75,30 €	Eu 83,33 €

Comuni di: Mira, Spinea, Martellago, Scorzè, Santa Maria di Sala, Marcon, Cavallino-Treporti, Caorle, Quarto D'Altino, Stra, San Donà di Piave, Dolo, Portogruaro, Mirano, Noale, Chioggia