

ACCORDO TERRITORIALE PER IL TERRITORIO

COMUNI DI MIRA, SPINEA, MARTELLAGO, SCORZE', SANTA MARIA DI SALA, MARCON,
CAVALLINO-TREPORTI,

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:

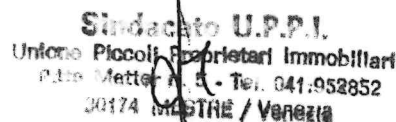
-CONFEDILIZIA – ASSOCIAZIONE PROPRIETA' EDILIZIA in persona del Presidente
avv. Giuliano Marchi.

-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

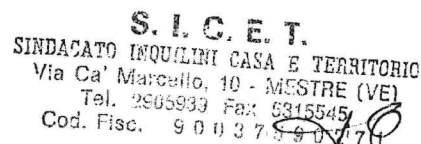
SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

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 (due) 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.



**SINDACATO PROVINCIALE
UNIONE INQUILINI**
Dorsoduro, 3687 - 30123 VENEZIA
Tel. e Fax 041 2411662
C.F. 94047380277
unioneinquilini@provincia.ve.it

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, 3687 - 30123 VENEZIA
Tel. e Fax 041 2411662
C.F. 94047380277
unioninquilini@unioneinquilini.it
unioninquilini@unioneinquilini.it

S. I. C. E. T.
SINDACATO INQUILINI CASA A TERNI
Via Ca' Marcello, 10 - MESTRE (VE)
Tel. 2905933 Fax 041 5380479
Cod. Fisc. 90037840277

IVANA DE ROSSI
Segretario Generale Provinciale
del Sinia di Venezia
Via Col di Lana, 3 - MESTRE (Venezia)
30172 MESTRE (Venezia)
041 5380479

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.

S. I. C. E. T.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Via Ca' Marcello, 10 - MESTRE (VE)
Tel. 2905933 Fax 041 5380479
Cod. Fisc. 90037840277

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.

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.

ASPPI
ASSOCIAZIONE SINDACALE
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Viale Venezia, 10 - MESTRE (VE)
Tel. 041. 957752 - Fax 041. 988434

CONEDILIZIA
ASSOCIAZIONE DELLA PROPRIETÀ
EDILIZIA PROVINCIA DI VENEZIA
Il Presidente

**SINDACATO PROVINCIALE
UNIONE INQUILINI**

Dorsoduro, 3887 - 30123 VENEZIA

Tel. e Fax 041 2411662

C.F. 94047380277

unioneinquilini@unioneinquilini.org

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.

S.I.C.E.T.
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO
Via Ca' Marcello, 10 - MESTRE (VE)
Tel. 041 2411662 Fax 041 2411662
Cod. Fisc. 94047380277

CONEDILIZIA
ASSOCIAZIONE DELLA PROPRIETÀ
EDILIZIA PROVINCIALE VENEZIA
Il Presidente

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.

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 di mercato locativo dei canoni di locazioni.

IVANA DE ROSSI
Segretario Generale Provinciale
del Sindacato di Venezia
Via Col di Lana 93 - Tel. 041 5880479
30172 MESTRE (Venezia)

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

TAB 3



CRITERI

S.I.A.S. 11.2.21.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Via ... 5 - Tel. 041.952852
MESTRE / Venezia

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)

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

S.I.C.E.T.
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO
Via Ca' Marcello, 10 - MESTRE (VE)
Tel. 041.952852 Fax 041.952852
Cod. Fisc. 90037020277

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.

IVANA DE ROSSI
Segretario Generale Provinciale
del Sindacato di Venezia
Via Col di Lana, 1 - Tel. 041.5380479
30172 MESTRE (Venezia)

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

**MODULO DI RICHIESTA PER L'AVVIO DELLA PROCEDURA DI NEGOZIAZIONE
PARITETICA E CONCILIAZIONE
(D.M. 16/01/2017)**

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 - 30123 VENEZIA
Tel. e Fax 041 2411662
C.F. 94047380277
unioneinquilini@unioneinquilini.org

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'articolodel 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. I.
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO
Via Ca' Marcello, 10 - MESTRE (VE)
Tel. 041.957752 Fax 041.986434
Cod. Fisc. 90037590271

IVANA DE ROSSI
Segretario Generale Provinciale
del Sinia di Venezia
Via Col di Lana 10 - Tel. 041.952852
30172 MESTRE (Venezia)

IASPPI
ASSOCIAZIONE SINDACALE
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
MESTRE (VE) - Piazza Ferretto, 80 - 30174
Tel. 041.957752 - Fax 041.986434



ALLEGATO 6

**Dichiarazione di adesione a procedura
di negoziazione paritetica e conciliazione**

U.P.R. 6
Piccoli Proprietari Immobiliari
20174 MESTRE / VENEZIA
Tel. 041.932855

Spett.le Organizzazione/Associazione

Prot. _____ / _____

**SINDACATO PROVINCIALE
UNIONE INQUILINI** indirizzo
Dorsoduro, 3687 - 30123 VENEZIA
Tel. e Fax 041 2471662
C.F. 94047380277
unioneinquilini@provincia.ve.it

S. I. C. E. T.
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO
Via Ca' Marcello, 10 - MESTRE (VE)
Tel. 041.930933 Fax 041.931545
Cod. Fisc. 90097900271

**Oggetto : Adesione a procedura
Art 3 Regolamento allegato E al DM 16/01/2017
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. 16/01/2017, dall'art. 2 del Regolamento di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale allegato E) al citato D.M. 16/01/2017 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 S. I. C. E. T.
Via Col di Lana, 3 - Tel. 041.9380479
30172 MESTRE (Venezia)

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