

Allegato sub A

ACCORDO TERRITORIALE INTEGRATO E MODIFICATO PER IL COMUNE DI VENEZIA

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 vice Presidente Rag. Giampaolo Zane

-U.P.P.I. – SINDACATO UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

In persona del Segretario Generale ing. Valerio Lastrucci

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

-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

IVANA DE ROSSI
Segretario Generale Provinciale
del Sindacato di Venezia
Via Col di Lana, 8 - Tel. 041 5380479
30172 MESTRE (Venezia)

-S.I.C.E.T. in persona del Segretario Regionale Veneto con delega a Venezia sig.ra Victoria Pistol

-U.N.I.A.T. in persona del Coordinatore Regionale sig. Alessandro Baracco

UNIAT VENETO
Via Pietro Bembo, 2/B
30172 Mestre (VE)
C.F. 90188200274

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

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

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 in data 30/03/2018 sono stati depositati gli Accordi Territoriali vigenti

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 Venezia. Il territorio del Comune di Venezia, 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 5 (cinque) aree omogenee, così come risulta dalla legenda riportata sulla planimetria di zonizzazione allegato sub A (aree del Comune), così come eventualmente variate con comunicazioni ufficiali dei firmatari. 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 della tavola allegata con l'Accordo Territoriale precedente con relativa legenda delle zone omogenee.

Nella "zona omogenea 1", che comprende la zona di S.Marco – Dorsoduro est, viene individuata una zona di particolare pregio costituita dall'area che nella planimetria allegata sub B) risulta individuata con tratteggio di colore rosso.

Oltre a questi vengono considerati inclusi in zona di particolare pregio tutti gli immobili aventi affaccio sul Canal Grande; tutti gli immobili siti alle Zattere, nel tratto compreso tra Punta Dogana ed il Pontile S. Basegio con affaccio sul canale della Giudecca.

Nella "zona omogenea 3", che comprende la zona Castello Est viene individuata una zona di particolare pregio che nella planimetria allegata sub B1) risulta individuata con colore rosso e più precisamente gli immobili che hanno affaccio o accesso da via Garibaldi o da Riva dei Sette Martiri.

Nella "zona omogenea 4" viene individuata una zona di particolare pregio costituita dall'area che nella planimetria allegata sub C) risulta individuata con tratteggio di colore rosso, in tale zona di particolare pregio si intendono incluse le unità immobiliari site in edifici aventi accesso o affaccio su via Felisati e viale Garibaldi comprese le vie che sboccano sul Largo Rotonda Garibaldi nei tratti evidenziati con contorno rosso nella planimetria allegata (Via Grimani, Via Nievo, Via Bixio, Via Cavalletto, Via Sagredo e Via Rismondo).

Nella "zona omogenea 5" sono considerate ubicate in zona di particolare pregio le unità immobiliari site in edifici aventi accesso o affaccio a: Favaro V.to su Piazza Pastrello e a Marghera su Piazza Mercato e su Piazza S. Antonio.

UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Pia. Matter, 5 - Tel. 041 952652
30174 MESTRE/ VENEZIA
Cod. Fisc. 044005500270

UNION VENETO
Via Pietro Bembo, 2/B
30172 Mestre (VE)
C.F. 90188200274

IVANA DE ROSSI
Segretario Generale Provinciale
del Comune di Venezia
Via Col di Lana, 3 - Tel. 041 5340479
30172-MESTRE (Venezia)

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

Nella "zona omogenea 5" viene individuata una zona di particolare degrado costituita da parte della microzona 4 (Terraferma – Area Industriale di Marghera) di cui alla planimetria allegata sub A); tale zona di particolare degrado viene individuata con contorno tratteggiato di colore blu nello stralcio della citata planimetria costituente l'allegato sub A), stralcio che viene allegato al presente accordo sub A/1.

Per le zone di particolare pregio sopra indicate i valori massimi di subfascia saranno così aumentati:

- del 30% (trenta per cento) per gli immobili ubicati nel centro storico di Venezia, con esclusione peraltro delle unità immobiliari site al piano terra di edifici soggetti al fenomeno dell'acqua alta nei quali non siano stati posti in opera opere elementi strutturali atti ad evitare i disagi provocati da tale fenomeno, a quota 110 cm (Sistema RAMSES-Comune di Venezia) e delle unità immobiliari aventi altezza inferiore a ml. 2,50 (due virgola cinquanta);
- del 20% (venti per cento) per gli immobili ubicati nelle "zone omogenee 3, 4 e 5"

Per la zona di particolare degrado sopra indicata i valori minimi e massimi di sub fascia

si intendono ridotti del 15% (quindici per cento).

Si precisa che per gli alloggi ubicati in "zona omogenea 1" relativamente ai quali ricorra una delle seguenti peculiarità:

- altezza inferiore a ml. 2,50 (due metri e cinquanta centimetri);
- ubicazione al piano terreno, qualora la quota del piano terreno sia al di sotto di m. 1,10 rispetto al livello medio mare e l'alloggio si trovi ubicato in edificio che non sia provvisto di elementi strutturali atti a porlo al riparo dal rischio dell'acqua alta (Sistema RAMSES-Comune di Venezia);

i valori massimi di subfascia previsti per la "zona omogenea 1", saranno diminuiti del 20%.

2) Per le aree omogenee, come sopra individuate, sono definite le fasce di oscillazione dei canoni. In ciascuna delle 5 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).

3) 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

UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

Piazzale Venezia, 5 - Tel. 041 952852

30174 MESTRE (VE)

Cod. Fis. 04005600270

UNIONATI VENETO
Piazzale Venezia, 5/B
30172 Mestre (VE)
041 22020274

IVANA DE ROSSI
Segretario Generale Provinciale
del Sindacato Inquilini
della Provincia di Venezia
Via Col d'Alba, 6 - Tel. 041 530047
30172 MESTRE (Venezia)

SINDACATO PROVINCIALE
UNIONE INQUILINI
Dorsoduro, 3687
Tel. e Fax 041 2411233 VENEZIA
C.F. 04005600270
unionedinquilini@gmail.com

4) 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)

- L'ambito di applicazione dell'accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di Venezia che, ai fini di quanto previsto dall'art. 2, comma 2, del D.M. 16/01/2017 risulta avere un numero di abitanti superiore a 10.000. 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.

- I contratti di locazione di natura transitoria hanno durata non superiore a diciotto mesi, non rinnovabili.

- 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).

- 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).

- 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.

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

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 ed adeguatamente documentata.

b) Fattispecie di esigenze dei conduttori. Quando il conduttore ha esigenza di: contratto di lavoro a termine o a tempo determinato nel Comune di Venezia di conduttore con residenza in comune diverso dal Comune di Venezia e non confinante con esso; 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

UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Pia. Mattei 5 - Tel. 041 952852
30172 MESTRE / VENEZIA
Cod. Fisc. 04005500274

UNION VENETO
Via Pietro Bembo, 2/B
30172 Mestre (VE)
C.F. 90188200274

**SINDACATO PROVINCIALE
UNIONE INQUILINI**
Dorsoduro, 3687 - 30123 VENEZIA
Tel. e Fax 041-2411662
C.F. 94247380277
unioneinquilini@provincia.ve.it
Via Col di Lana 3 - Tel. 041 538047
30172 MESTRE (Venezia)

IVANA DE ROSSI
Segretario Generale Provinciale
del Sindacato Inquilini
di Venezia

un'abitazione che si renda disponibile entro diciotto mesi; ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore; campagna elettorale; incarichi a liberi professionisti, lavoratori autonomi, con contratto di attività lavorativa in smart working, adeguatamente documentati e con residenza in altri comuni non confinanti; qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto. ed adeguatamente documentata.

c) 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 precedenti paragrafi a) e b) 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.

d) 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.

- 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.

C) CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI

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

- L'ambito di applicazione del presente Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Venezia 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'unità immobiliare.

- 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 ed adeguatamente documentati.

- Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del D.M. 16/01/2017, per soggetti giuridici 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.

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,

UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Pitta Matter, 5 - Tel. 041 952852
30174 MESTRE/VENEZIA
Cod. Fis. 94005600270

UNITAT VENETO
Via Pietro Bembo, 2/B
30172 Mestre (VE)
C.F. 2002028106

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

SINDACATO PROVINCIALE INQUILINI
VENEZIA
Dorsogrande 22102 - 2896 - roriposda
C.F. 94004740277
unioneinquilini@gmail.com

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 paragrafo A) e al 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 $38 < Sup < 45$ $K = 1,5714 - 0,714/100 \times Sup$
- per $45 < Sup < 70$ $K = 1,52 - 0,6/100 \times Sup$
- per $70 < Sup < 110$ $K = 1,275 - 0,25/100 \times sup$
- per $110 < Sup < 160$ $K = 1.22 - 0,2/100 \times Sup$
- per $Sup > 160$ mq. $K = 0,9$ $Sup \times K = sup \times K$

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 2, 3 e 4
 - in ragione del 60% (sessanta per cento), ove l'ubicazione sia nella zona omogenea 5
- 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 2,3 e 4
 - in ragione del 40% (quaranta per cento), ove l'ubicazione sia nella zona omogenea 5
- 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 2,3 e 4
 - in ragione del 20% (venti per cento), ove l'ubicazione sia nella zona omogenea 5

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

UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Piazzetta 5 - Tel. 041 952852
30174 MESTRE/VE/ITALIA
Cod. Fiscale 04005500270

UNIVAT VENETO
Via Pietro Bembo, 2/B
30172 Mestre (VE)
C.F. 90188200274

IVANA DE ROSSI
Segretario Generale Provinciale
del Sindacato degli Inquilini
Via Col di Lana, 9 - Tel. 041.538047
30172 MESTRE (Venezia)

**SINDACATO PROVINCIALE
UNIONE INQUILINI**
Dorsoduro, 3687 - 30123 VENEZIA
Tel. e Fax 041.2411662
C.F. 94947380277
unioneinquilini@venetia.igmail.com

Alloggio Classe Energetica F - Canone ridotto fino al 5%

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 Tab. 1 subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 15%, a valere per l'intera durata contrattuale.

Da Gennaio 2027 i valori massimi previsti dal presente Accordo in Tab.1, computati dalle OO.SS. firmatari del presente accordo, 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 elaborati nel mese di dicembre precedente.

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, dalla data del 01/09/2026 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 Venezia 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 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.

UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
P.ta Matteo, 5 - Tel. 041 952852
30174 MESTRE (VE)
Cod. Fis. 0401500170

UNION INQUILINI
Via Pietro Bembo, 2/B
30172 Mestre (VE)
C.F. 90188200274

IVANA DE ROSSI
Segretario Generale Provinciale
dell'Unione Inquilini
Via Col di Lana, 8 - Tel. 041.5360479
30172 MESTRE (Venezia)

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

- 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 rapportata al numero dei condomini.

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, 2, 4 e del 30 % nelle zone 3, 5.

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. In tal caso il coefficiente K sarà quello computato per l'intero appartamento.

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

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, come risulta dall'inventario dei mobili sottoscritto dalle parti da allegare al contratto.

L'incremento riferito all'arredo non è computabile per le superfici accessorie e qualora l'arredamento non sia sufficiente alla vivibilità almeno della cucina, del bagno e della camera.

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 minimo e massimo ove applicabile:

Alloggio Classe Energetica A - Canone incrementato fino al 15%

Alloggio Classe Energetica B - Canone incrementato fino al 5%

Alloggio Classe Energetica G - Canone ridotto fino al 10%

UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Pia Mattioli, 5 - Tel. 041 952852
30172 MESTRE VENEZIA
Cod. Fis. 01005500270

UNIAT VENETO
Via Pietro Bembo, 2/B
30172 Mestre (VE)
C.F. 90168200274

IVANA DE ROSSI
Segretario Generale Provinciale
del Sindacato Inquilini
Via Col di Lana, 3 - Tel. 041.9380471
30172 MESTRE (Venezia)

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

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

- 1) L'accordo così come qui modificato, depositato con le modalità previste dall'articolo 7, comma 2, del DM 16/01/2017, avrà efficacia dalla data del 01/09/2026.
- 2) 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 promuovere la convocazione delle parti firmatarie e concordare il conseguente incontro per suggerire modifiche e integrazioni.
- 3) L'accordo così come qui modificato resta in vigore fino alla sottoscrizione di eventuale nuovo accordo

ADESIONE ALL'ACCORDO TERRITORIALE

Nessuna Associazione dell'inquilinato o della proprietà non firmataria del presente Accordo Territoriale può aderirvi senza la preventiva condivisione di tutte le Associazioni firmatarie a livello locale. L'eventuale "Richiesta di Adesione" dovrà essere formulata alle Associazioni firmatarie indicando la sede, allegando Atto Costitutivo e Statuto, dichiarando il numero dei soci nella rappresentanza comunale nell'anno della richiesta e precedenti.

La richiesta verrà istruita dalle Associazioni Firmatarie entro 90 gg. dal ricevimento.

L'Associazione richiedente, in presenza dei requisiti di cui sopra potrà essere considerata Associazione rappresentativa a livello locale se appartiene all'elenco delle associazioni firmatarie della Convenzione Nazionale del 25 ottobre 2016 e aderire all'Accordo al primo rinnovo.

Costituiscono parte integrante di questo Accordo i seguenti allegati:

All. A: Aree del Comune di Venezia (v. Tavole allegate agli Accordi Territoriali precedenti)

All. Tab 1: Fasce di oscillazione del Comune di Venezia aggiornati al 01 Gennaio 2026

UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Piazzetta Mestri, 5 - Tel. 041 952852
30174 MESTRE/VENEZIA
Cod. 041.5580270

UNIAI VENETO
Via Pietro Bembo, 2/B
30172 Mestre (VE)
C.F. 0188200274

**SINDACATO PROVINCIALE
UNIONE INQUILINI**
Dorsoduro, 3687 - 30123 VENEZIA
Tel. e Fax 041.2411662
C.F. 047380277
unionedinquilini@provincia.ve.it
unionedinquilini@gmail.com

IVANA DE ROSSI
Segretaria Generale Provinciale
del Sindacato Inquilini
Via Col di Lana, 6 - 30172 MESTRE (VENEZIA)
Tel. 041.5300475

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

All. Tab 3: Criteri per la determinazione del canone

All. 4: Attestazione (allegata agli Accordi Territoriali precedenti)

All. 5: Modulo di richiesta conciliazione (allegata agli Accordi Territoriali precedenti)

All. 6: Modulo di adesione (allegata agli Accordi Territoriali precedenti)

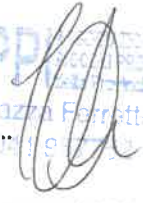
Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti.

Venezia, 28/07/2026


CONEDILIZIA
ASSOCIAZIONE DELLA PROPRIETA'
EDILIZIA PROVINCIA DI VENEZIA
Il Presidente


S.I.C.E.T.
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO
Via Ca' Marcello, 10 - MESTRE (VE)
Tel. 041.2905939 Fax 041.5315545
AST SICET VENEZIA


ASPP ASSOCIAZIONE PROVINCIALE
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
MESTRE (VE) - Piazza Ferretto, 80 - 30174
Tel. 041.952852


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


UNIAT VENETO
Via Pietro Bembo, 2/B
30172 Mestre (VE)
C.F. 90188200274


IVANA DE ROSSI
Segretario Generale Provinciale
del Sindacato 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
unioneinquilini@venezia@gmail.com