

PROTOCOLLO INTEGRATIVO DELL'ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI VENEZIA

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.ta Matter, 5 - Tel. 041 952852
30174 MESTRE/VE
Cod. Fisc. 94005500270

-A.S.P.P.I. – ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

in persona del Presidente Avv. Giorgio Chinellato.

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

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

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

S. I. C. E. T.
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO
Via Ca' Marcello, 10 - MESTRE (VE)
Tel. 041 2905939 Fax 041 5315545
MESTRE SICT 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

UNIA T 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 è stato depositato l'Accordo Territoriale per il Comune di Venezia;
- che in seguito all'esperienza maturata nell'applicazione dell'Accordo si è manifestata l'esigenza di apportare allo stesso alcune modifiche o integrazioni;
- che in data 19/03/2025 le associazioni firmatarie degli Accordi Territoriali si sono riunite per discutere alcune problematiche;
- che, dopo un approfondito confronto e numerosi incontri collegiali le Associazioni firmatarie hanno approvato le seguenti modifiche e/o integrazioni all'Accordo territoriale vigente per il Comune di Venezia:

1) CON RIFERIMENTO AI CONTRATTI AGEVOLATI:

- a) si è ritenuto di eliminare dall'esclusione dell'aumento del 30% previsto per alcuni immobili ubicati nel centro storico di Venezia, le unità immobiliari ubicate al terzo piano o superiore site in edifici non serviti da ascensore;
- b) si è ritenuto di abbassare da m. 1,30 a m. 1,10 la quota del piano terreno rispetto al livello di medio mare in presenza della quale agli alloggi ubicati in "zona omogenea 1" si applicano i valori di subfascia prevista per la "zona omogenea 2" (vedi Sistema RAMSES-Comune di Venezia)

2) CON RIFERIMENTO AI CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI:

- a) si prevede che, ai fini di quanto previsto dall'art. 2, comma 2, del D.M. 16/01/2017, il territorio in cui si applica l'Accordo deve avere un numero di abitanti superiore (non a 264.557 ma) a 10.000;
- b) si aggiunge, tra le "esigenze dei conduttori" che giustificano il contratto transitorio, le fattispecie di incarichi a liberi professionisti, lavoratori autonomi e con contratto di attività lavorativa in smart working, adeguatamente documentati e con residenza in altri comuni non confinanti;

3) CON RIFERIMENTO AI CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI

- a) si aggiunge la seguente previsione: "3) Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del D.M. 16/01/2017, per soggetti giuridico 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;

4) CON RIFERIMENTO AL CALCOLO DELLA SUPERFICIE

si prevede che, nel caso di locazione di porzioni di immobili e di conseguente frazionamento del canone, il coefficiente K sarà quello computato per l'intero appartamento;

5) CON RIFERIMENTO ALL'INTEGRAZIONE DELLE FASCE DI OSCILLAZIONE PER GLI IMMOBILI ARREDATI

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

UNIAT VENEZIA
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. 94047380277
Via Col di Lana, 6 - Tel. 041 5080477
30172 MESTRE (Venezia)
unionequilini@venezia@gmail.com

IVANA DE ROSSI
Segretario Generale Provinciale
del Comune di Venezia

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 e allegando lo Statuto dichiarando il numero di soci nell'anno della richiesta.

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.

10) CON RIFERIMENTO ALLA TAB 2 "ELEMENTI OGGETTIVI PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUBFASCIA DI APPARTENENZA DELL'APPARTAMENTO

AGLI ELEMENTI DI TIPO A) VIENE AGGIUNTO:

Impianti tecnologici, di esalazione e scarico conformi alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti alla data di stipula del contratto

AGLI ELEMENTI DI TIPO B) VIENE AGGIUNTO:

Porta blindata

AGLI ELEMENTI DI TIPO C) VIENE ELIMINATO:

Impianto sportivo di pertinenza dell'edificio

E VIENE AGGIUNTO:

Dispositivo di superamento delle barriere architettoniche

Impianto di allarme

Impianto ascensore oltre il secondo livello

Colonnine rifornimento auto elettriche

Impianto fotovoltaico certificato

AGLI ELEMENTI DI TIPO D) VIENE SPECIFICATO:

Che l'assenza dal rischio di acqua alta deve essere verificata nell'unità residenziale

E VIENE AGGIUNTO:

impianto di rilevazione fumi

11) CON RIFERIMENTO ALLA TAB 3 "CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE

Vengono precisati gli elementi manutentivi che danno luogo all'incremento dei 10% dei valori massimi

Vengono precisate le modalità di riduzione del 10% dei valori massimi per unità immobiliari con vetustà superiore a 30 anni

UNIONE INQUILINI PROVINCIALE VENEZIA
P.ta Mater, 5 - Tel. 041.952852
30174 MESTRE/VENEZIA
Tel. Fsc 94005500270

**SINDACATO PROVINCIALE
UNIONE INQUILINI**
Dorsoduro, 3687
Tel. e Fax 041.30123 VENEZIA
C.F. 94047380277
unioneinquilinivenezia@gmail.com

UNION VENETO
Pietro Bembo, 2/B
(VE) 47200288106 F.C
30103 Mestre (VE)
Via

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

si prevede che l'arredo debba risultare dall'inventario dei mobili sottoscritto dalle parti da allegare al contratto; e che 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.

6) CON RIFERIMENTO ALLA VALUTAZIONE DELLA CLASSE ENERGETICA

si prevede la distinzione delle classi e la variazione dei canoni come segue:

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%

Alloggio Classe Energetica F – Canone ridotto fino al 5%

7) CON RIFERIMENTO ALLE PATTUZIONI DI CARATTERE GENERALE

Al comma 1 il riferimento all'aumento del 15% per gli immobili vincolati: "all'allegato B" viene sostituito con "alla Tab. 1"

Si prevede che l'aggiornamento annuale ISTAT del 100% dei valori massimi previsti dalla Tab. 1 dell'Accordo decorra dal mese di gennaio

Si prevede 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.

8) CON RIFERIMENTO AL RINNOVO E ALL'AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO

si prevede:

a) 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.

b) 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.

c) L'accordo così come qui modificato resta in vigore fino alla sottoscrizione di eventuale nuovo accordo

9) VIENE AGGIUNTO UN PARAGRAFO RELATIVO ALL'ADESIONE ALL'ACCORDO TERRITORIALE

del seguente tenore:

UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
P.ta Matter, 5 - Tel. 041.952852
30174 MESTRE/VE
Cod. Fisc. 94005600270

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

IVANA DE ROSSI
Segretario Generale Provinciale
del Sindacato Inquilini
Via Col di Lana, 3 - Tel. 041.580479
30177 MESTRE (VE)

**SINDACATO PROVINCIALE
UNIONE INQUILINI**
Dorsoduro, 3687 - 30123 VENEZIA
Tel. e Fax 041.2411662
C.F. 94047380277
unioneinquilini@venezia@gmail.com

Vengono precisati gli elementi C e D per la subfascia superiore in Venezia centro storico e isole e per la subfascia intermedia si è specificato che il Lido di Venezia deve avere gli stessi requisiti della terraferma

Tutte le modifiche e integrazioni sopra indicate vengono recepite nell'Accordo Territoriale già depositato, il cui testo viene integrato e modificato dall'allegato sub A e relative tabelle che verranno depositate con le modalità previste dall'articolo 7, comma 2, del DM 16/01/2017, ed entrerà in vigore dal 01/09/2026.

Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti

Venezia, 28/07/2026


S.F.C.E.T. 10212
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO
Via San Marcello, 10 - MESTRE (VE)
Tel. 041.2905939 Fax 041.5315545
AST SICET VENEZIA


CONEDILIZIA
ASSOCIAZIONE DELLA PROPRIETA'
EDILIZIA PROVINCIA DI VENEZIA
Il Presidente


ASPPI
ASSOCIAZIONE SINDACALE
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Provincia di Venezia
MESTRE (VE) Piazza Forsetto, 80 - 30174
Tel. 041.537752

UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
P.tta Matter, 5 - Tel. 041 952852
30174 MESTRE/VENEZIA
Cod. Fisc. 94005300270


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


IVANA DE ROSSI
Segretario Generale Provinciale
del Sinia di Venezia
Via Col di Lana, 3 - Tel. 041.531047
30172 MESTRE (Venezia)


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