



ACCORDO TERRITORIALE PER IL TERRITORIO  
COMUNI DI QUARTO D'ALTINO, STRA.  
( Comuni con meno di 10.000 ab. nel 2014 )

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

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 Presidente

Avv. Giuliano Marchi

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

**IASPPI** ASSOCIAZIONE SINDACALE  
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI  
P.zza Ferretto, 30 - 30174 MESTRE (VE)  
Tel. 041. 957752 - Fax 041. 986434

-A.S.P.P.I. – ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI in persona del Presidente Avv. Giorgio Chinellato.

**Sindacato U.P.P.I.**  
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari  
P.zza Matter n. 5 - Tel. 041.952850  
30174 MESTRE / Venezia

-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

**S. I. C. E. T.**  
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO  
Via Ca' Mammolo 10 - 30174 MESTRE (VE)  
Tel. 2805939 Fax 791028  
Cod. Fisc. 90037590271

~~-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

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 allegato 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.

Per la delimitazione delle zone si rimanda alla lettura delle zone omogenee che si riferiscono al sito della Agenzia delle Entrate Geopoi : [https://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi\\_omi/index.php](https://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)

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

La "zona omogenea 1", comprende le zone territoriali individuati dalla zonizzazione OMI dell' Agenzia delle Entrate.

unioneinquilini@unioneinquilini.com  
unioneinquilini@gmail.com

La "zona omogenea 2" comprende le zone territoriali OMI "D" o "R"

3) Per le aree omogenee, come sopra individuate, sono definite le fasce di oscillazione dei canoni. In ciascuna delle due zone omogenee, gli immobili che vi sono ubicati vengono suddivisi in 3 (tre) subfasce, secondo quanto nel prosieguo precisato, e per ciascuna delle tre subfasce vengono fissati i valori minimi e massimi; tali valori, espressi in Euro al metro quadrato anno, sono riportati nella Tab.1 (Fasce di oscillazione).


Per gli immobili siti nella zona B3 (centrale) i valori della "zona omogenea 1" possono essere aumentati del 10%

4) Nella definizione del canone effettivo, collocato fra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui all'allegato Tab 1 (Fasce di oscillazione), le parti contrattuali, assistite - a loro richiesta - dalle rispettive organizzazioni sindacali, tengono conto degli elementi oggettivi e dei criteri di cui agli allegati Tab.2 e Tab. 3 (Elementi oggettivi e criteri).

Ove le singole parti contraenti concordino delle durate contrattuali superiori ai 3 (tre) anni, i valori minimo e massimo riportati nella Tab. 1, che tengono conto di quanto previsto nel presente Accordo e nelle tab. 2-3, si intendono così incrementati:

- del 2% (due per cento) se la durata è di 4 (quattro) anni;
- del 4% (quattro per cento) se la durata è di 5 (cinque) anni;
- del 6 % (sei per cento) se la durata è di 6 (sei) anni o superiore

5) Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del D.M. 16/01/2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più di 100 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del presente Accordo.

  
**Sindacato U.R.P.I.**  
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari  
P.zza Matter n. 5 - Tel. 041.952857  
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)

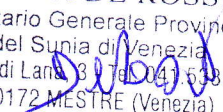
1) L'ambito di applicazione del presente Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune che, ai sensi dell'art.3, comma 1, del D.M. 16/01/2017, è sede di Università o ne è limitrofo. Il canone dei contratti individuati in epigrafe, che potrà essere 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.

2) Nella definizione di detti canoni si applicano le modalità di calcolo previste al titolo A), paragrafo E, del presente Accordo.

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

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

**SINDACATO PROVINCIALE  
UNIONE INQUILINI**

Dorsoduro, 3687 - 30123 VENEZIA

Tel. e Fax 041 2411662

C.F. 94047380277

unioneinquilini@provincia.ve.it

3) Per gli oneri accessori si applica quanto previsto dall'articolo 4 del DM 16/01/2017.

**E) CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE**

La misura in mq. utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone, è così calcolata:

a) l'intera superficie calpestabile: si precisa che ai fini del calcolo del canone i metri quadri utili di ciascuna unità immobiliare verranno incrementati o diminuiti applicando un coefficiente moltiplicativo K secondo la formula :

-Per Sup < 38 mq. K= 1.3

-per 38 < Sup < 45 K= 1,5714 - (0,714/100 x Sup)

-per 45 < Sup < 70 K=1,52 - (0,6/100 x Sup)

-per 70 < Sup < 110 K = 1,275 - (0,25/100 x Sup)

-per 110 < Sup < 160 K = 1.22 - 0,2/100 x Sup

-per Sup > 160mq. K= 0,9

Sup K = sup x K

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

b) in ragione del 70% (settanta per cento) delle autorimesse ad uso esclusivo.

c) non oltre il 50% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune coperti.

d) non oltre il 25% della superficie del posto macchina scoperto:

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

e) non oltre il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;

f) non oltre il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;

g) non oltre il 10% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare.

Il computo dell'area scoperta di pertinenza ad uso esclusivo o ad uso condominiale (ridotta come sopra) non potrà superare il 50 % della superficie dell'appartamento nelle zone omogenee 1 e del 30 % nelle zone 2.

La superficie di vani con altezza utile compresa fra metri 1,00 e 1,70 con partenza dal piano di calpestio va calcolata al 50%. Vanno esclusi dal computo della superficie utile convenzionale i cosiddetti ripostigli aerei ricavati al di sopra dei vani non raggiungibili con scala fissa.

Il canone verrà quindi determinato moltiplicando il valore unitario per la superficie convenzionale

(Sup C) calcolata ai sensi di quanto sopra.

Sup C = Sup K + Sup A.

Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi.

I metri quadri utili di ciascuna unità immobiliare sono calcolati in base alla superficie calpestabile con una tolleranza del 5% (cinque per cento) in più o in meno.

**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 al 15% (quindici per cento). Detto incremento sarà elevato fino al 25% (venticinque per cento) ove l'arredamento sia completo ivi

ASSOCIAZIONE SINDACALE  
MESTRE (VE) - Piazza Ferretto, 80 - 30174  
Tel. 041. 957752 - Fax 041. 986434

SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO  
Via Ca' Marcello 10 - MESTRE (VE)  
Tel. 2905933 Fax 5315545  
Cod. Fisc. 90037590271

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 e che non usufruiscono di agevolazioni fiscali di cui all'art.8 della L. 431/98 o intervengano consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale dei canoni di locazioni.

**SINDACATO PROVINCIALE  
UNIONE INQUILINI**  
Direzioni delle organizzazioni di mercato locale dei canoni di locazioni  
Tel. e Fax 041 2471662  
C.F. 94047380277  
unioneinquiliniveneziam@gmail.com

#### 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

**U.P.P.I. PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI**  
della Provincia di Venezia  
MESTRE (VE) - Piazza Ferretto, 30 - 30174  
Tel. 041. 957752 - Fax 041. 986434

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

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

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 10/10/2018*

Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti.

Venezia, 5 settembre 2018

.....  
.....

**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  
P.zza Matter n. 3 - Tel. 041-952852  
30174 MESTRE / Venezia

**S. I. C. E. T.**  
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO  
Via Ca' Marcello, 10 - MESTRE (VE)  
Tel. 2805809 Fax 5315545  
Cod. Fisc. 90037590271

**IASPP** 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 3380479  
30172 MESTRE (Venezia)