

## ACCORDO TERRITORIALE 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 Segretario Generale rag. Luca Segalin

-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 Venezia

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 di Venezia

2) 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 allegata sub A (aree del Comune). I confini tra le aree si intendono tracciati sulla linea di mezzera delle varie strade o a confine tra mappali.

Per la delimitazione delle zone si rimanda alla lettura della tavola allegata 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. Vengono altresì considerati inclusi in zona di particolare pregio:

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 Riviera 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.

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 elementi strutturali atti ad evitare i disagi provocati da tale fenomeno, delle unità immobiliari aventi altezza inferiore a m. 2,50 (due virgola cinquanta) e delle unità immobiliari ubicate al terzo piano o superiore site in edifici non serviti da ascensore, tale ultima esclusione non vale per le unità immobiliari ubicate agli ultimi piani con altana ad uso esclusivo;

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 subfascia 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. 1,30 (un metro e trenta centimetri) 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;

ubicazione al terzo piano o superiore in edifici sprovvisti di ascensore;

i valori minimi e massimi di subfascia previsti per la "zona omogenea 1", si intendono sostituiti dai valori minimi e massimi di subfascia previsti per la "zona omogenea 2".

3) 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)

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 Venezia 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 264.557. 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.

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:

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.

#### 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 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.

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 al 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.

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  $70 < \text{Sup} < 110$   $K = 1,275 - 0,25/100 \times \text{sup}$

-per  $110 < \text{Sup} < 160$   $K = 1,22 - 0,2/100 \times \text{Sup}$

-per  $\text{Sup} > 160$ mq.  $K = 0,9$

$\text{Sup K} = \text{sup} \times K$

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.

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, 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.

$\text{Sup C} = \text{Sup K} + \text{Sup A}$ .

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

#### 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 2019 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 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.

#### 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 da 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. sub A: Aree del Comune di Venezia

All. Tab 1: Fasce di oscillazione del Comune di Venezia

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

Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti.

Venezia, ..... 28 Marzo 2018

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....