

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

-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 Regionale Veneto con delega a Venezia sig.ra Victoria Pistol

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

-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 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

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%

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

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:

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

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,

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



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

-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 Regionale Veneto con delega a Venezia sig.ra Victoria Pistol

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

-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 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 Nieve, 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 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

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

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 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 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,

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. $K = 0,9$ $Sup \ K = sup \times K$

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.

- 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%

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.

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 allegare agli Accordi Territoriali precedenti)

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

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,

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



.....

.....

.....

.....

.....

TABELLA 1 aggiornata a gennaio 2026
Comune di Venezia

ZONA OMOGENEA 1

SUBFASCIA 1		SUBFASCIA 2		SUBFASCIA 3	
Da €	87,82	Da €	126,42	Da €	154,74
A €	164,33	A €	198,45	A €	226,36

ZONA OMOGENEA 2

SUBFASCIA 1		SUBFASCIA 2		SUBFASCIA 3	
Da €	49,22	Da €	81,38	Da €	101,97
A €	110,07	A €	134,88	A €	155,05

ZONA OMOGENEA 3

SUBFASCIA 1		SUBFASCIA 2		SUBFASCIA 3	
Da €	42,77	Da €	64,64	Da €	81,38
A €	89,92	A €	110,07	A €	134,88

ZONA OMOGENEA 4

SUBFASCIA 1		SUBFASCIA 2		SUBFASCIA 3	
Da €	45,37	Da €	60,77	Da €	71,09
A €	85,26	A €	97,68	A €	110,07

ZONA OMOGENEA 5

SUBFASCIA 1		SUBFASCIA 2		SUBFASCIA 3	
Da €	32,46	Da €	46,02	Da €	64,64
A €	68,20	A €	89,92	A €	100,78

de 11/1/2026

TAB 2

ELEMENTI OGGETTIVI



PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUBFASCIA DI APPARTENENZA DELL'APPARTAMENTO

Elementi di tipo A)

- Impianto elettrico funzionante ☐
- Impianto di acqua corrente funzionante ☐
- Allacciamento alla rete del gas funzionante o impianto alternativo funzionanti ☐
- Impianto di riscaldamento (centrale o autonomo) e produzione acqua calda funzionanti ☐
- Bagno interno completo di tutti gli elementi (tazza, lavabo, vasca o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di aerazione meccanica ☐
- Impianti tecnologici, di esalazione e scarico conformi alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti alla data di stipula del contratto ☐

Elementi di tipo B)

- Autorimessa singola o posto auto coperto o scoperto (singolo o in autorimessa comune) ☐
- Cortile comune o area verde comune ☐
- Cantina o magazzino ☐
- Sottotetto o soffitta ☐
- Terrazza o balcone o poggiolo calpestabile o corte privata ☐
- Doppi vetri o doppi serramenti o vetro camera su almeno il 50% delle finestre ☐
- Locale adibito a cucina con almeno una finestra * ☐
- Porta blindata ☐

Elementi di tipo C)

- Area verde di pertinenza della singola unità ☐
- Doppi servizi igienici di cui almeno uno completo di tutti gli elementi (tazza, lavabo, vasca doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di aerazione meccanica ☐
- Ulteriore autorimessa singola, o posto auto coperto o scoperto oltre al primo sia singolo che in autorimessa od area comune ☐
- Impianto di condizionamento ☐
- Dispositivo di superamento barriere architettoniche ☐
- Impianto di allarme ☐
- Terrazza esclusiva superiore a 20 mq. ☐
- Impianto videocitofonico ☐
- Impianto ascensore oltre il secondo livello ☐
- Colonnine rifornimento auto elettriche ☐
- Impianto fotovoltaico certificato ☐

Elementi di tipo D) (solo per appartamenti situati a Venezia)

- Altana ad uso esclusivo ☐
- Riva d'acqua per l'edificio ☐
- Altezza superiore a ml. 3,20 su una superficie superiore al 50% dell'alloggio ☐
- Presenza di affreschi, stucchi, bassorilievi di pregio all'interno dell'alloggio ☐
- Affaccio esterno di pregio ☐
- Impianto di rilevamento fumi certificato a norma di legge ☐
- Assenza dal rischio di acqua alta nell'unità residenziale (quota calpestio > 110 s.l.m.) ☐

* Per locale cucina si intende anche il locale soggiorno-angolo cottura negli appartamenti con superficie calpestabile inferiore a 70 mq.

do 1/8/2026

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 tre elementi tra quelli di tipo B) in Venezia c.s. ed isole
- almeno quattro elementi di tipo B) in terraferma e Lido di Venezia
- almeno due elementi tra quelli di tipo C) per gli immobili in terraferma e Lido di Venezia
- almeno due elementi tra quelli di tipo D) per gli immobili nel centro storico di Venezia e isole (escluso Lido di Venezia) o uno tra quelli di tipo C) e uno tra quelli di tipo D)

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 serbatoio esterno del gas funzionanti
- almeno quattro elementi tra quelli di tipo B) e C) per gli immobili in terraferma e Lido di Venezia
- almeno quattro elementi tra quelli di tipo B), C) e D) per gli immobili in centro storico di Venezia e isole (escluso Lido di Venezia)

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, di almeno tre degli interventi documentati di manutenzione documentati più sotto elencati, il valore massimo di ciascuna subfascia subirà un incremento del 10% (dieci per cento).

- Impianto termico (sostituzione della Caldaia)
- Messa a norma dell'impianto elettrico (certificazione)
- Sostituzione piastrelle, apparecchi igienici sanitari bagno
- Posa in opera di nuovi pavimenti (almeno il 50%)
- Sostituzione di vecchi serramenti con altri muniti di vetrocamera
- Ripassatura del tetto (revisione e sostituzione di coppi, rifacimento della guaina di impermeabilizzazione)
- Posa di cappotto esterno o interno per l'isolamento termico
- Manutenzione degli scuri esterni, sostituzione delle persiane

Nel caso di unità immobiliare ultimata o ristrutturata da più di 30 anni, nella quale non siano stati eseguiti lavori documentati di sostituzione caldaia (condominiale o autonoma), messa a norma dell'impianto elettrico, sostituzione delle finestre e ammodernamento del bagno (apparecchi igienico sanitari, piastrelle, fornitura acqua calda) il valore massimo subirà una riduzione del 10%, con esclusione degli immobili situati nel centro storico di Venezia, intendendosi per tale la microzona 1 in zona omogenea 1, la microzona 2 in zona omogenea 2 e le microzone 3, 4 e 5 in zona omogenea 3.

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%. Eventuali ulteriori riduzioni potranno essere concordate tra le parti.

La presenza del rischio di acqua alta in unità immobiliari con quota del piano terra inferiore a 110 cm sul livello medio mare (Sistema RAMSES) e nei quali non siano stati posti in opera opere elementi strutturali atti ad evitare i disagi provocati da tale fenomeno comporta la classificazione nella sub-fascia minima.

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.

Per gli immobili in terraferma 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.