

**Accordo per la determinazione dei canoni d'affitto**  
(siglato a Chioggia il 01-02-2000)

**COMUNE**

**DI**

**CHIOGGIA**

ACCORDO TERRITORIALE  
IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998, N. 431,  
E DEL DECRETO MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI 5 MARZO 1999

Fra le seguenti organizzazioni:

- CONFEDILIZIA - ASSOCIAZIONE DELLA PROPRIETA' EDILIZIA DELLA PROVINCIA DI VENEZIA in persona del Presidente Rag. Luca Segalin,
  - U.P.P.I. - SINDACATO UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI in persona del ~~Presidente~~ ~~Avv. Ruggiero Sonino~~, ~~AVV. MARIANO ATTILIO DELEGATO PER CHIOGGIA~~
  - A.S.P.P.I. - ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI in persona dell'Amministratore 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. Luigino Marchesini,
  - U.N.I.A.T. in persona del Segretario Generale Sig. Giorgio Bovo,
- si conviene e stipula quanto segue:

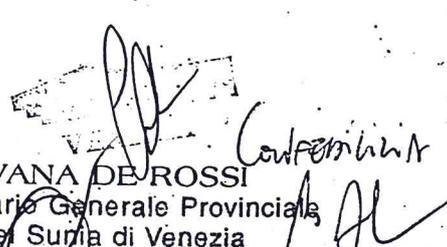
1) CONTRATTI AGEVOLATI

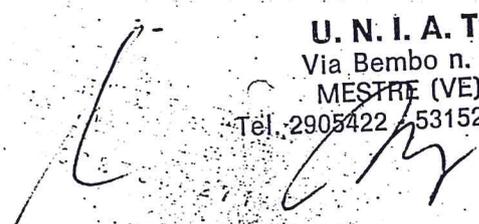
(art. 2, comma 3, L. 431/98 e art. 1 D.M. 5.3.1999)

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Chioggia.

Il territorio del Comune di Chioggia, acquisite le informazioni concernenti la delimitazione delle microzone catastali, viene suddiviso in quattro zone "omogenee" così come risulta dalla legenda riportata in planimetria di zonizzazione che viene allegata al presente accordo sub "A".

In ciascuna delle quattro zone omogenee gli immobili che vi sono ubicati vengono suddivisi in tre subfasce, secondo quanto nel prosieguo precisato, e per ciascuna delle tre subfasce vengono fissati i valori minimi e massimi; tali valori, espressi in Lire al metro quadro mese, sono riportati negli allegati sub B1, B2, B3, B4. La collocazione di ciascuna unità immobiliare nella subfascia di competenza avverrà in base ai criteri previsti nell'allegato "F". Per le zone di particolare pregio i valori di subfascia saranno così aumentati:

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

  
U.N.I.A.T.  
Via Bembo n. 2  
MESTRE (VE)  
Tel. 2905422 / 5315219 Fax

- del 15% per le aree indicate con contorno rosso nell'allegato "C".  
Per la zona di particolare degrado, evidenziata con colore giallo nell'allegato "C", i valori massimi e minimi di subfascia si intendono ridotti del 20%.

Le parti contraenti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo l'allegato tipo di contratto (Allegato D1), recante altresì - come col presente accordo si conviene - le modalità di aggiornamento del canone nella misura del 75 per cento della variazione ISTAT.

Il canone di locazione di ogni singola unità immobiliare è determinato dalle parti all'interno dei valori minimi e massimi previsti negli allegati sub B1, B2, B3, B4 tenendo ovviamente conto delle precisazioni riportate nel presente accordo, e nelle citate tabelle. Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore, le organizzazioni stipulanti il presente Accordo approvano l'allegata Tabella (allegato E).

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

Si precisa che le superfici accessorie verranno aggiunte alla superficie calpestabile - come sopra calcolata - in base ai seguenti criteri:

- la superficie delle autorimesse singole (box) ed i posti macchina coperti verrà computata:

- a) in ragione dell'85% (ottantacinqueper cento) ove l'ubicazione sia nella zona omogenea 1 (uno);
- b) in ragione del 60% (sessantaper cento) ove l'ubicazione sia nella zona omogenea 2 (due) ~~e 3~~ <sup>3</sup>;
- c) in ragione del 40% (quarantaper cento) ove l'ubicazione sia nelle zone ~~omogenee 3 (tre) e 4 (quattro).~~ <sup>omogenee</sup> ~~3 (tre)~~ e 4 (quattro).

- per i posti macchina scoperti le percentuali sopra indicate vengono così modificate:

- a) quella dell'85% viene ridotta ~~dal~~ <sup>AL</sup> 50% (cinquantaper cento);
- b) quella del 60% viene ridotta ~~dal~~ <sup>AL</sup> 30% (trentaper cento);
- c) quella del 40% viene ridotta al 25% (venticinqueper cento).

- la superficie dei balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili verrà computata in ragione del 25% (venticinqueper cento);

- la superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in uso esclusivo

IVANA DE ROSSI ~~VEN~~  
Segretario Generale Provinciale  
del Sindacato di Venezia  
Via Col di Lana n. 3 - Tel 041/ 5380479  
30178 MESTRE (Venezia)

CONFEDERAZIONE

B. M.

U. N. I. A. T.  
Via Bembo n. 2  
MESTRE (VE)  
Tel. 2905422 - 5315219 Fax

UPP

del conduttore verrà computata in ragione del 15% (quindicipercento) fatta esclusione per i posti macchina scoperti per i quali vale quanto sopra detto;

- la superficie delle aree a verde di pertinenza dell'edificio dove si trova ubicata l'unità immobiliare oggetto della locazione verrà computata in ragione del 10% (diecipercento) nella misura corrispondente alla quota di pertinenza dell'unità immobiliare oggetto del contratto.

~~Si precisa che:~~

- ~~- per gli alloggi, la cui superficie convenzionale, come sopra determinata, risulti pari o inferiore a metri quadrati 45 (quarantacinque), detta superficie si intenderà incrementata del 20% (ventipercento) fino al limite massimo di 45 metri quadri;~~
- ~~- per gli alloggi, la cui superficie convenzionale, come sopra determinata, risulti compresa tra i 46 (quarantasei) metri quadrati e 70 (settanta) metri quadrati, detta superficie si intenderà incrementata del 10% (diecipercento) fino al limite massimo di 70 metri quadri;~~
- ~~- per gli alloggi, la cui superficie convenzionale, come sopra determinata, risulti superiore a metri quadrati 110 (centodieci), la superficie eccedente i metri quadri 110 si intenderà ridotta del 10% (diecipercento).~~

~~Il canone di locazione verrà quindi determinato moltiplicando il valore unitario per la superficie convenzionale calcolata ai sensi di quanto sopra riportato.~~

Ove le singole parti contraenti concordino delle durate contrattuali superiori ai tre anni, i valori minimi e massimi riportati negli allegati sub B1, B2, B3, B4, integrati da quanto previsto nel presente accordo e negli allegati "C" e "C1", si intendono così incrementati:

- del 2% (duepercento) se la durata è di anni 4 (quattro);
- del 4% (quattropercento) se la durata è di anni 5 (cinque);
- del 6% (seipercento) se la durata è di anni 6 (sei) o superiore.

Per gli immobili di cui all'articolo 1 comma 2 lettera a), legge n. 431/98, i valori minimi e massimi previsti negli allegati sub B1, B2, B3, B4, così come integrati da quanto previsto nel presente accordo e negli allegati "C" e "C1", si intendono incrementati del 15% (quindicipercento), tale incremento è cumulabile con tutti gli

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

Confederazione  
M. De

U. N. I. A. T.  
Via Bembo n. 2  
MESTRE (VE)  
Tel. 2905422 / 5315219 Fax

UAPI

*Fatto eccezione per quelli previsti*

altri incrementi previsti per gli immobili ubicati in zone considerate di particolare pregio.

Per gli immobili arredati i valori minimi e massimi risultanti dagli allegati sub B1, B2, B3, B4, così come integrati da quanto previsto nel presente accordo e negli allegati "C" e "C1", verranno ulteriormente aumentati del 15% (quindicipercento). Detto incremento sarà elevato al 25% (venticinquepercento) ove l'arredamento sia completo ivi compresi gli elettrodomestici. L'incremento riferito all'arredamento non si intenderà peraltro applicabile ove l'arredamento non sia sufficiente alla vivibilità.

**2) CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI**

(Art. 5, comma 1, legge 431/98 e art. 2 D.M. 5.3.1999)

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Chioggia.

Le fasce di oscillazione del canone di locazione per i contratti in epigrafe, sono costituite dalle fasce di oscillazione individuate per le zone omogenee del Comune di Chioggia.

Ai fini dell'art. 2 D.M. 5 Marzo 1999 le organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuali 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 aumentati del 15% (quindicipercento).

Per i contratti in epigrafe - per i quali le organizzazioni stipulanti concordano l'applicazione della medesima Tabella degli oneri accessori di cui all'allegato E) - vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di esigenze dei proprietari e dei conduttori.

*Fattispecie di esigenze dei proprietari:*

1. quando il proprietario ha l'esigenza di adibire entro i diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per i seguenti motivi:

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

*Confederazione  
B.H.*

U. N. I. A. T.  
Via Bembo n. 2  
MESTRE (VE)  
Tel. 2905422 - 5315219 Fax

*UPPI*

- 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;
- 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'immobile.

2. qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

*Fattispecie di esigenze dei conduttori:*

1. quando il conduttore ha una esigenza transitoria collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto .

Si specifica che per la stipula dei contratti di cui al presente paragrafo è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze, in capo anche ad una sola delle parti contraenti . Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo l'allegato tipo di contratto (allegato D2).

I contratti ad uso turistico sono disciplinati dal Codice Civile.

**3) CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI**  
(art.5 commi 3 e 2, L. 431/98 e art.3 D.M. 5.3.1999)

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Chioggia.

Le fasce di oscillazione del canone di locazione per i contratti in epigrafe sono costituite dalle fasce di oscillazione individuate per le zone omogenee del Comune di Chioggia.

Le parti contraenti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo l'allegato tipo di contratto (Allegato D3),

IVANA DE ROSSI  
Segretario Generale Provinciale  
del Sindacato di Venezia  
Via Col di Lana n. 3 - Tel 041/ 5380475  
30172 MESTRE (Venezia)

Carpettini  
B. Al

U. N. I. A. T.  
Via Bembo n. 2  
MESTRE (VE)  
Tel. 2905422 - 5315219 Fax.

UPPI

recante altresì - come col presente Accordo si conviene - le modalità di aggiornamento del canone nella misura del 75 per cento della variazione ISTAT ove il contratto abbia durata superiore a 12 (dodici) mesi.

Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori le organizzazioni stipulanti concordano l'applicazione della medesima Tabella allegata sub "E".

#### 4) PATTUZIONI DI CARATTERE GENERALE

I valori minimi e massimi previsti dal presente accordo e dai suoi allegati si intendono annualmente assoggettati a revisione Istat in ragione del 75 per cento con riferimento all'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati del giugno 1999 in assenza di un nuovo accordo di cui infra, l'indicizzazione si applicherà peraltro unicamente ai nuovi contratti aventi decorrenza a partire dal 1° luglio 2001.

Le parti si danno atto che dal presente accordo sono escluse le fattispecie previste dall'art. 1 comma 6 del D.M. 5 Marzo 1999 e che resta altresì fermo quanto previsto al comma 5 dell'art. 1 del succitato Decreto.

Il presente accordo resterà in vigore fino alla stipula di altro a seguito dell'emanazione di un nuovo Decreto Ministeriale di recepimento di convenzione nazionale sostitutiva di quella sottoscritta l'8 Febbraio 1999 e potrà, di comune intesa, formare oggetto di revisione allorchè il Comune di Chioggia deliberi aliquote ICI 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 locazione.

Il presente accordo è aperto alle adesioni di tutte le altre Organizzazioni delle Proprietà e degli Inquilini maggiormente rappresentative in sede locale.

Il presente accordo verrà depositato, a cura delle Organizzazioni firmatarie dello stesso, presso la segreteria generale del Comune di

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

CONFEDILIT  
B. D.

U. N. I. A. T.  
Via Bembo n. 2  
MESTRE (VE)  
Tel. 2905422 - 5315219 Fax

UAPP  
P.





Provincia di Venezia  
 Comune di Chioggia  
 in Fogli 92 e 6 All. 1951

Quadro d'Unione

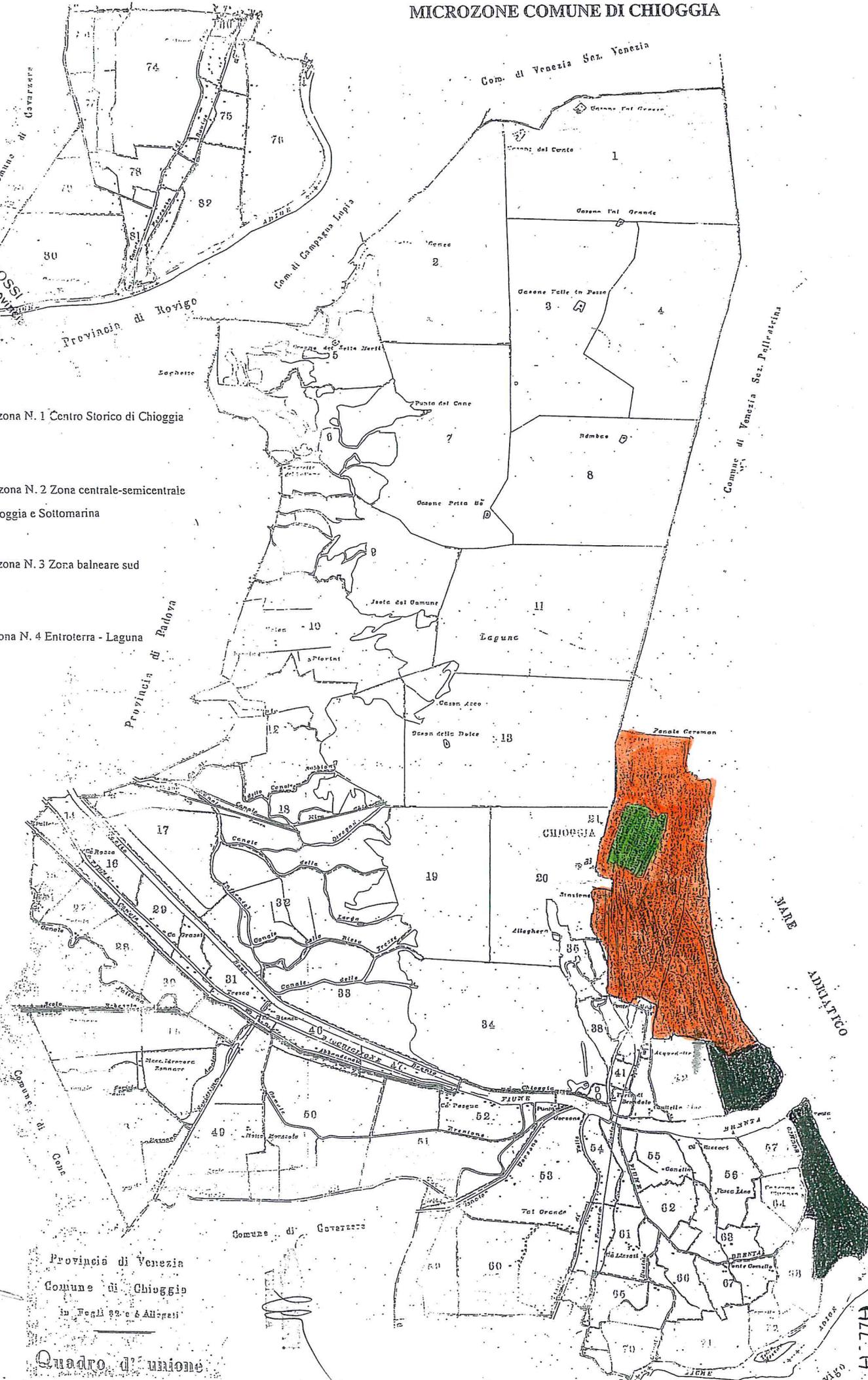
U.N.I.A.T.  
 Via Bembo n. 2  
 MESTRE (VE)  
 Tel. 2905422 / 5315219 Fax

UPPI  
*[Handwritten signature]*

# MICROZONA COMUNE DI CHIOGGIA

**IVANA DE ROSSI**  
 Segretario Generale Provincia di Venezia  
 Via Col di Lana n. 3 - Tel. 041/550115  
 30172 MESTRE (Venezia)

-  Microzona N. 1 Centro Storico di Chioggia
-  Microzona N. 2 Zona centrale-semicentrale di Chioggia e Sottomarina
-  Microzona N. 3 Zona balneare sud
-  Microzona N. 4 Entroterra - Laguna



**U.N.I.A.T.**  
 Via Bembo n. 2  
 MESTRE (VE)  
 Tel. 2905422 - 2915219 Fax  
 U.P.P.

Provincia di Venezia  
 Comune di Chioggia  
 in Fogli 82 e Allegati

Quadro d'Unione

Chioggia mediante consegna alla Segreteria Generale dello stesso, Ufficio Protocollo Generale, o invio alla medesima tramite raccomandata a.r.

Lett, confermato e sottoscritto in data 1. Febbraio 2000 dalle Organizzazioni stipulanti:

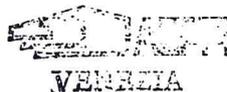
- CONFEDILIZIA - ASSOCIAZIONE DELLA PROPRIETA' EDILIZIA DELLA PROVINCIA DI VENEZIA IN PERSONA DEL Presidente Rag. Luca Segalin;

- U.P.P.I. - SINDACATO UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI in persona del ~~Presidente~~ Avv. Ruggero Soriano;

DELEGATO PER CHIOLLIA AVV. MARCO D'APPELLE



- A.S.P.P.I. - ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI in persona dell'Amministratore Avv. Giorgio Chinnellato;



- 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. Luigino Marchesini;

- U.N.I.A.T. in persona del Segretario Generale Sig. Giorgio Bovo.

*Confederina*  
*B. Alu*  
IVANA DE ROSSI  
Segretario Generale Provinciale  
del Sultra di Venezia  
Via Col di Lana n. 3 - Tel. 041/5380479  
30172 MESTRE (Venezia)

U. N. I. A. T.  
Via Bembo n. 2  
MESTRE (VE)  
Tel. 2905422 - 5315219 Fax

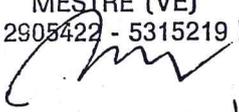
  
*U.N.I.A.T.*

TABELLA VALORI

ZONA OMOGENEA 1

Valore minimo mensile del canone di locazione Lit. 8.000 mq/mese

Valore massimo mensile del canone di locazione Lit. 16.500 mq/mese

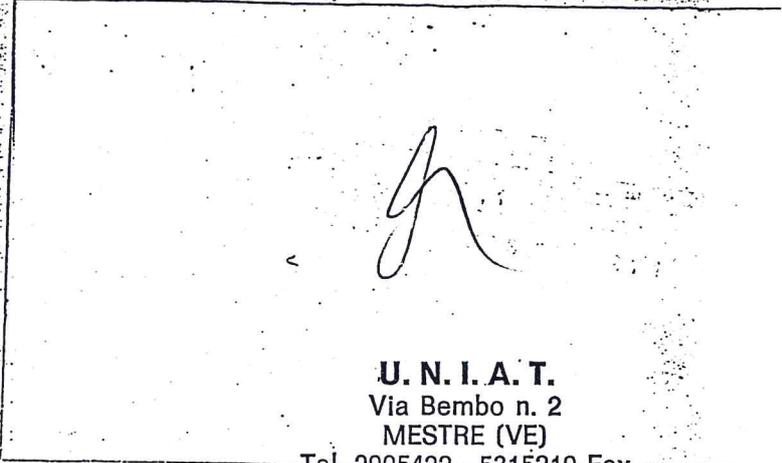
	SUBFASCIA 1	SUBFASCIA 2	SUBFASCIA 3
Valore minimo	8.000	11.001	15.001
Valore massimo	11.000	15.000	18.500

I valori indicati si riferiscono ad appartamenti fino a 40 mq. Per appartamenti superiori ai 40 mq., il valore dei metri quadri eccedenti dovrà essere ridotto del ~~45%~~ 50%.

(Valori espressi in Lire al metroquadro mese)

Confermata  
P. M.

IVANA DE ROSSI  
Segretario Generale Provinciale  
del Sindacato di Venezia  
Via Col di Lana n. 3 - Tel. 041/ 538047  
30172 MESTRE (Venezia)



U. N. I. A. T.  
Via Bembo n. 2  
MESTRE (VE)  
Tel. 2995422 - 5315219 Fax

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
VENETIA

UAPI  
*[Handwritten signature]*

TABELLA VALORI

ZONA OMOGENEA 2

Valore minimo mensile del canone di locazione Lit. 7.500 mq/mese

Valore massimo mensile del canone di locazione Lit. 16.000 mq/mese

	SUBFASCIA 1	SUBFASCIA 2	SUBFASCIA 3
Valore minimo	7.500	10.501	14.501
Valore massimo	10.500	14.500	16.000

I valori indicati si riferiscono ad appartamenti fino a 40 mq. Per appartamenti superiori ai 40 mq., il valore dei metri quadri eccedenti dovrà essere ridotto del 35% 50%

(Valori espressi in Lire al metroquadro mese)

*CONFEDILIZIONI  
Pi. Al.*

*[Stampa illeggibile]*  
**U. N. I. A. T.**  
Via Bembo n. 2  
MESTRE (VE)  
Tel. 2905422 - 5315219 Fax

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

*[Firma illeggibile]*  
**UAPI**

TABELLA VALORI

ZONA OMOGENEA 3

Valore minimo mensile del canone di locazione Lit. 8.500 mq/mese

Valore massimo mensile del canone di locazione Lit. 13.500 mq/mese

	SUBFASCIA 1	SUBFASCIA 2	SUBFASCIA 3
Valore minimo	6.500	9.001	12.001
Valore massimo	9.000	12.000	13.500

I valori indicati si riferiscono ad appartamenti fino a 40 mq. Per appartamenti superiori ai 40 mq., il valore dei metri quadri eccedenti dovrà essere ridotto del ~~45%~~ <sup>50%</sup>

(Valori espressi in Lire al metroquadro mese)

*Conf. F. M. 2/2  
B. Ad*

**U. N. I. A. T.**  
Via Bembo n. 2  
MESTRE (VE)  
Tel. 2905422 - 5315219 Fax

**IVANA DE ROSSI**  
Segretario Generale Provinciale  
del S. U. N. I. A. T. di Venezia  
Via Col di Lana n. 3 - Tel 041/ 5380479  
30172 MESTRE (Venezia)

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
*UPPI*

TABELLA VALORI

ZONA OMOGENEA 4

Valore minimo mensile del canone di locazione Lit. 5.500 mq/mese  
Valore massimo mensile del canone di locazione Lit. 12.500 mq/mese

	SUBFASCIA 1	SUBFASCIA 2	SUBFASCIA 3
Valore minimo	5.500	8.500	11.001
Valore massimo	8.000	11.000	12.500

I valori indicati si riferiscono ad appartamenti fino a 40 mq. Per appartamenti superiori ai 40 mq., il valore dei metri quadri eccedenti dovrà essere ridotto del ~~25%~~ 50%

(Valori espressi in Lire al metroquadro mese)

*Comp. Pombini  
A. M.*

**U. N. I. A. T.**  
Via Bembo n. 2  
MESTRE (VE)  
Tel. 2905422 - 5315219 Fax

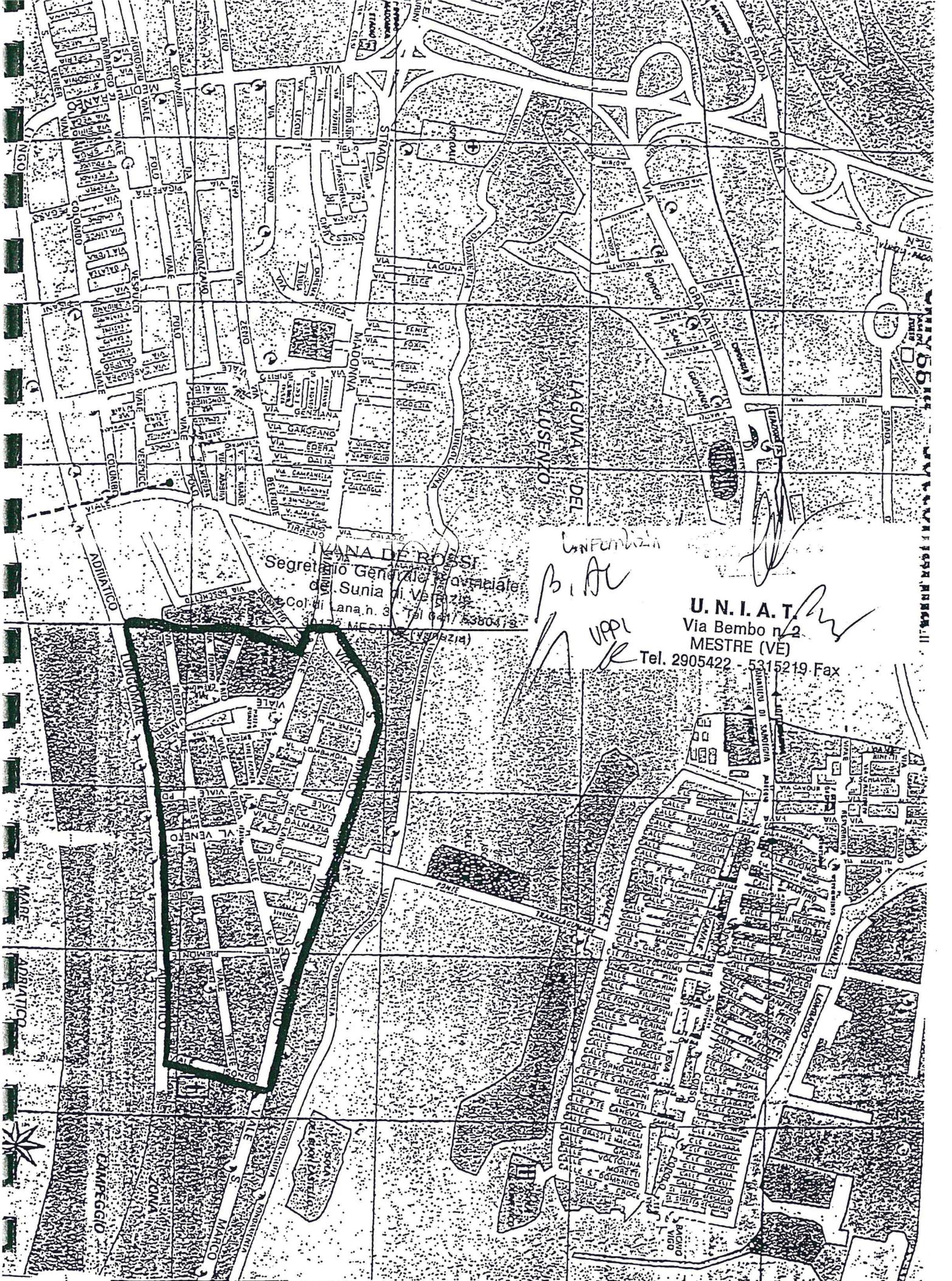
**IVANA DE ROSSI**  
Segretario Generale Provinciale  
del Suria di Venezia  
Via Col di Lana n. 3 - Tel 041/ 5380479  
30172 MESTRE (Venezia)

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



IVANA DE ROSSI  
 Segretario Generale Provinciale  
 della Sunia di Venezia  
 Col. di Lana, n. 3 - Tel. (041) 5380479  
 30172 MESTRE (VENEZIA)

UNFUNZION  
 B. AC  
 UPL  
 R

**U.N.I.A.T.**  
 Via Bembo n. 2  
 MESTRE (VE)  
 Tel. 2905422 - 5315219 Fax

ALL.C

ZONE DI PARTICOLARE PREGIO (AUMENTO DEL 15%)

ZONA 1: Appartamenti con affaccio in Corso del Popolo e su Piazza Vigo.

ZONA 2: Centro di Sottomarina entro il tratteggio rosso, appartamenti in fronte mare di Via Cristoforo Colombo e Sebastiano Venier.

AUTORIMESSE SINGOLE E POSTI AUTO COPERTI

Conteggiati all'85% in Zone 1 e 2 relativamente a quelli ubicati entro il tratteggio rosso  
al 60% in Zone 2 e ~~3~~  
al 40% in Zona 4.

- ~~POSTI AUTO SCOPERTI: riduzioni come Venezia~~
- ~~APPARTAMENTI ARREDATI: incrementi come Venezia.~~ NO

Compensazioni  
P. Al

U. N. I. A. T.  
Via Bembo n. 2  
MESTRE (VE)  
Tel. 2905422 - 5315219 Fax

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

UFFI  
le

ALLEGATO F

Il posizionamento delle unità immobiliari oggetto dei singoli contratti di locazione in una delle tre subfasce previste dagli allegati da D/1 a D/5 avviene tenendo conto dei seguenti elementi:

Elementi di tipo A)

- Impianto elettrico funzionante
- Impianto di acqua corrente funzionante
- Allacciamento alla rete del gas funzionante
- Impianto di riscaldamento (centrale o autonomo) funzionante
- Bagno interno completo di tutti gli elementi (tazza, lavabo, vasca o doccia e con almeno una finestra o dispositivo di aerazione meccanica
- Assenza di dichiarazione di antigienicità da parte della A.S.L.

Elementi di tipo B)

- Autorimessa singola o posto auto coperto (singolo o in autorimessa comune)
- Cortile comune o area verde comune
- Cantina o magazzino
- Sottotetto o soffitta
- Terrazza o balcone
- Ascensore (per le unità immobiliari ubicate al terzo piano e superiori)
- Posto auto coperto (singolo o in zona comune)
- Locale adibito a cucina con almeno una finestra
- Impianti tecnologici, di esalazione e scarico conformi alle norme igienico sanitarie e di sicurezza vigenti alla data di stipula del contratto

Elementi di tipo C)

- Area verde di pertinenza della singola unità
- Doppi servizi di cui almeno uno completo di tutti gli elementi (tazza, lavabo, vasca o 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 o area comune
- Impianto di condizionamento
- Impianto sportivo di pertinenza dell'edificio
- Porta blindata
- Doppi vetri o doppi serramenti o vetro camera
- Terrazza superiore a 20 mq.
- Impianto videocitofonico

Elementi di tipo D)

- Altana
- 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
- Assenza dal rischio di acqua alta
- Affaccio esterno di pregio

Le parti contraenti individueranno la collocazione dell'immobile oggetto del contratto nella subfascia di competenza sulla base del seguente criterio:

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

CONFIRMAZIONE  
BA

Stampa illeggibile

UPPI  
pe

U. N. I. A. T.

Via Bembo n. 2

MESTRE (VE)

Tel. 2905422 - 5315219 Fax

Nella subfascia superiore debbono essere presenti:

- Tutti gli elementi di tipo A)
- Almeno tre elementi tra quelli di tipo B)
- Almeno due elementi tra quelli di tipo C) per gli immobili in terraferma
- Almeno due elementi tra quelli di tipo D) per gli immobili nel centro storico di Venezia o uno di quelli di tipo C) ed uno di quelli di tipo D)

Nella subfascia intermedia debbono 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 tre elementi tra quelli di tipo B) e C) per gli immobili in terraferma
- Almeno tre elementi tra quelli di tipo B), C) e D) per gli immobili in centro storico di Venezia

Nella fascia inferiore:

- Quando mancano tre o più elementi tra quelli di tipo A)
- Se pur avendo quattro o più elementi di tipo A), hanno meno di tre elementi tra tutti quelli di tipo B), di tipo C) e di tipo D)
- In ogni caso se di tipologia catastale A/5

Il riferimento alla tipologia catastale si intende fatte salve le situazioni reali certificate.

Nel caso di unità immobiliari fatte oggetto, negli ultimi 10 (dieci) anni, di intervento edilizio manutentivo per le quali è richiesta la Dichiarazione in Comune di Inizio Attività (D.I.A.), il valore massimo di ciascuna subfascia subirà un incremento del 10% (dieci per cento).

Nel caso di unità immobiliare ultimata o ristrutturata da più di 30 anni il valore massimo subirà una riduzione del 10% con esclusione degli immobili situati nel centro storico di Venezia, intendendosi per tale la zona omogenea 1. 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.

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 comma 4 del D.M. 5 Marzo 1999 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.

*C. CASALI*  
*B. P.*  
IVANA DE ROSSI  
Segretario Generale Provinciale  
del Sufia di Venezia  
Via Col di Lana n. 3 - Tel 041/ 5380479  
30172 MESTRE (Venezia)

*UPDI*  
U. N. I. A. I.  
Via Bembo n. 2  
MESTRE (VE)

Tel. 2905422 - 5313219 Fax

## Tabella oneri accessori concordata tra Confedilizia e Sunia-Sicet-Uniat Ripartizione fra locatore e conduttore

<b>AMMINISTRAZIONE</b>																																																																																							
Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile	C																																																																																						
Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali	L																																																																																						
<b>ASCENSORE</b>																																																																																							
Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni	C																																																																																						
Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti	L																																																																																						
Adeguamento alle nuove disposizioni di legge	L																																																																																						
Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione	C																																																																																						
Tasse annuali per rinnovo licenza d'esercizio	L																																																																																						
Ispezioni e collaudi	C																																																																																						
<b>AUTOCLAVE</b>																																																																																							
Installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento riscaldante, avvolgimento elettrico ecc.)	L																																																																																						
Manutenzione ordinaria	C																																																																																						
Imposte e tasse di impianto	L																																																																																						
Forza motrice	C																																																																																						
Ricarico pressione del serbatoio	C																																																																																						
Ispezioni, collaudi e lettura contatori	C																																																																																						
<b>IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO E SPECIALI</b>																																																																																							
Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione	L																																																																																						
Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione	C																																																																																						
Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme	L																																																																																						
Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme	C																																																																																						
Installazione e sostituzione dei citofoni e videocitofoni	L																																																																																						
Manutenzione ordinaria dei citofoni e videocitofoni	C																																																																																						
Installazione e sostituzione di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	L																																																																																						
Manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	C																																																																																						
<b>IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA</b>																																																																																							
Installazione e sostituzione degli impianti	L																																																																																						
Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti	L																																																																																						
Manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario	C																																																																																						
Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale	C																																																																																						
Lettura dei contatori	C																																																																																						
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua	C																																																																																						
<b>IMPIANTI SPORTIVI</b>																																																																																							
Installazione e manutenzione straordinaria	L																																																																																						
Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari ecc.)	C																																																																																						
Consumo di acqua per pulizia e depurazione; acquisto di materiale per la manutenzione ordinaria (es.: terra rossa)	C																																																																																						
<b>IMPIANTO ANTINCENDIO</b>																																																																																							
Installazione e sostituzione dell'impianto	L																																																																																						
Acquisti degli estintori	L																																																																																						
Manutenzione ordinaria	C																																																																																						
Ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi	C																																																																																						
<b>IMPIANTO TELEVISIVO</b>																																																																																							
Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato	L																																																																																						
Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato	C																																																																																						
<b>PARTI COMUNI</b>																																																																																							
Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico	L																																																																																						
Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico	C																																																																																						
Manutenzione straordinaria delle parti comuni	L																																																																																						
<table border="1"> <tbody> <tr> <td>Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastri solari</td> <td>C</td> </tr> <tr> <td>Manutenzione straordinaria della rete di fognatura</td> <td>L</td> </tr> <tr> <td>Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la discaricazione dei condotti e pozzetti</td> <td>C</td> </tr> <tr> <td>Sostituzione di manni, corrimano, ringhiere</td> <td>L</td> </tr> <tr> <td>Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni</td> <td>C</td> </tr> <tr> <td>Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni</td> <td>C</td> </tr> <tr> <td>Installazione e sostituzione di serrature</td> <td>L</td> </tr> <tr> <td>Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati</td> <td>C</td> </tr> <tr> <td>Installazione di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo</td> <td>L</td> </tr> <tr> <td>Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo</td> <td>C</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO</b></td> </tr> <tr> <td>Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti</td> <td>L</td> </tr> <tr> <td>Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti</td> <td>C</td> </tr> <tr> <td>Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario</td> <td>C</td> </tr> <tr> <td>Rifacimento di chiavi e serrature</td> <td>C</td> </tr> <tr> <td>Integrità pareti</td> <td>C</td> </tr> <tr> <td>Sostituzione di vetri</td> <td>C</td> </tr> <tr> <td>Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità del cavo e dell'impianto citofonico e videocitofonico</td> <td>C</td> </tr> <tr> <td>Verniciatura di opere in legno e metallo</td> <td>C</td> </tr> <tr> <td>Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento</td> <td>L</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>PORTIERATO</b></td> </tr> <tr> <td>Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.</td> <td>L C 10% 90%</td> </tr> <tr> <td>Materiale per le pulizie</td> <td>C</td> </tr> <tr> <td>Eventuale alloggio del portiere (pari all'indennità sostitutiva prevista nel c.c.n.l.)</td> <td>L C 10% 90%</td> </tr> <tr> <td>Manutenzione ordinaria della guardiola</td> <td>L C 10% 90%</td> </tr> <tr> <td>Manutenzione straordinaria della guardiola</td> <td>L</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>PULIZIA</b></td> </tr> <tr> <td>Spese per l'assunzione dell'addetto</td> <td>L</td> </tr> <tr> <td>Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.</td> <td>C</td> </tr> <tr> <td>Spese per il conferimento dell'appalto a ditta</td> <td>L</td> </tr> <tr> <td>Spese per la pulizia appaltata a ditta</td> <td>C</td> </tr> <tr> <td>Materiale per le pulizie</td> <td>C</td> </tr> <tr> <td>Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia</td> <td>L</td> </tr> <tr> <td>Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia</td> <td>C</td> </tr> <tr> <td>Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie</td> <td>C</td> </tr> <tr> <td>Disinfezione di bidoni e contenitori di rifiuti</td> <td>C</td> </tr> <tr> <td>Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva</td> <td>C</td> </tr> <tr> <td>Acquisto di bidoni, trespolti e contenitori</td> <td>L</td> </tr> <tr> <td>Sacchi per la preraccolta dei rifiuti</td> <td>C</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>SGOMBERO NEVE</b></td> </tr> <tr> <td>Spese relative al servizio, compreso il material d'uso</td> <td>C</td> </tr> <tr> <td>Per le voci non concordate nella presente tabella si rinvia alle norme di legge vigenti e agli usi locali.</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>LEGENDA: L = locatore, C = conduttore</b></td> </tr> </tbody> </table>		Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastri solari	C	Manutenzione straordinaria della rete di fognatura	L	Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la discaricazione dei condotti e pozzetti	C	Sostituzione di manni, corrimano, ringhiere	L	Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni	C	Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni	C	Installazione e sostituzione di serrature	L	Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati	C	Installazione di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo	L	Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo	C	<b>PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO</b>		Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti	L	Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti	C	Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario	C	Rifacimento di chiavi e serrature	C	Integrità pareti	C	Sostituzione di vetri	C	Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità del cavo e dell'impianto citofonico e videocitofonico	C	Verniciatura di opere in legno e metallo	C	Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento	L	<b>PORTIERATO</b>		Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.	L C 10% 90%	Materiale per le pulizie	C	Eventuale alloggio del portiere (pari all'indennità sostitutiva prevista nel c.c.n.l.)	L C 10% 90%	Manutenzione ordinaria della guardiola	L C 10% 90%	Manutenzione straordinaria della guardiola	L	<b>PULIZIA</b>		Spese per l'assunzione dell'addetto	L	Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.	C	Spese per il conferimento dell'appalto a ditta	L	Spese per la pulizia appaltata a ditta	C	Materiale per le pulizie	C	Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia	L	Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia	C	Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie	C	Disinfezione di bidoni e contenitori di rifiuti	C	Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva	C	Acquisto di bidoni, trespolti e contenitori	L	Sacchi per la preraccolta dei rifiuti	C	<b>SGOMBERO NEVE</b>		Spese relative al servizio, compreso il material d'uso	C	Per le voci non concordate nella presente tabella si rinvia alle norme di legge vigenti e agli usi locali.		<b>LEGENDA: L = locatore, C = conduttore</b>	
Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastri solari	C																																																																																						
Manutenzione straordinaria della rete di fognatura	L																																																																																						
Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la discaricazione dei condotti e pozzetti	C																																																																																						
Sostituzione di manni, corrimano, ringhiere	L																																																																																						
Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni	C																																																																																						
Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni	C																																																																																						
Installazione e sostituzione di serrature	L																																																																																						
Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati	C																																																																																						
Installazione di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo	L																																																																																						
Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo	C																																																																																						
<b>PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO</b>																																																																																							
Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti	L																																																																																						
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti	C																																																																																						
Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario	C																																																																																						
Rifacimento di chiavi e serrature	C																																																																																						
Integrità pareti	C																																																																																						
Sostituzione di vetri	C																																																																																						
Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità del cavo e dell'impianto citofonico e videocitofonico	C																																																																																						
Verniciatura di opere in legno e metallo	C																																																																																						
Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento	L																																																																																						
<b>PORTIERATO</b>																																																																																							
Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.	L C 10% 90%																																																																																						
Materiale per le pulizie	C																																																																																						
Eventuale alloggio del portiere (pari all'indennità sostitutiva prevista nel c.c.n.l.)	L C 10% 90%																																																																																						
Manutenzione ordinaria della guardiola	L C 10% 90%																																																																																						
Manutenzione straordinaria della guardiola	L																																																																																						
<b>PULIZIA</b>																																																																																							
Spese per l'assunzione dell'addetto	L																																																																																						
Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.	C																																																																																						
Spese per il conferimento dell'appalto a ditta	L																																																																																						
Spese per la pulizia appaltata a ditta	C																																																																																						
Materiale per le pulizie	C																																																																																						
Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia	L																																																																																						
Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia	C																																																																																						
Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie	C																																																																																						
Disinfezione di bidoni e contenitori di rifiuti	C																																																																																						
Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva	C																																																																																						
Acquisto di bidoni, trespolti e contenitori	L																																																																																						
Sacchi per la preraccolta dei rifiuti	C																																																																																						
<b>SGOMBERO NEVE</b>																																																																																							
Spese relative al servizio, compreso il material d'uso	C																																																																																						
Per le voci non concordate nella presente tabella si rinvia alle norme di legge vigenti e agli usi locali.																																																																																							
<b>LEGENDA: L = locatore, C = conduttore</b>																																																																																							

**CONFEDILIZIA**  
 Segretario Generale Provinciale  
 del Sunia di Venezia  
 Via Col di Lana n. 3 - Tel 041/5380479  
 30172 MESTRE (Venezia)

**U.N.I.A.T.**  
 Via Bembo n. 2  
 MESTRE (VE)  
 Tel: 2905422 - 5315219 Fax

*Confedilizia*  
*M. A.*

*UPPA*