

**Accordo terrotoriale per la determinazione dei
canoni d'affitto**

(Siglato a Marcon il 20 Settembre 1999)

COMUNE

DI

MARCON

(Sig.ra Ivana De Rossi)



Comune di MARCON

Provincia di Venezia - c.a.p. 30020

Piazza Municipio, 20

TEL. 041 / 5997111 r.a.

Fax 041 / 4567143

P.I. 00733400279

C.F. 82002050274

C/C POSTALE 15385305

SETTORE SERVIZI ALLA POPOLAZIONE UFFICIO SERVIZI SOCIALI/CASA

Prot. n. *11207*

Marcon, *24/05/99*

IVONA DE ROSSI
Segretario Generale
dell'Unione di Comuni
della Provincia di Venezia
Via Col di Lana n. 5 - Tel. 041 / 5997111 - 175
30117 MESTINE (Venezia)

Spett. li Organizzazioni

- CONFEDILIZIA
- U.P.P.I
- S.U.N.I.A
- S.I.C.E.T
- A.S.P.I.

UNIAT-VE
DEPI-VE
CONFEDILIZIA
SINDACATO
CASSA
Via
M.E.T.
Tel. 041 / 5997111 - Fax 4567143

Oggetto: attuazione della L. n. 431/98 sulla disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo” . - convocazione -

In riferimento all'approvazione della Legge di cui all'oggetto, al fine di poter fronteggiare la carenza di disponibilità abitativa presente nel territorio di questo Comune, si invitano le SS.LL. a presenziare all'incontro che si terrà presso la Sede Municipale il giorno **02/06/99 ore 15.00** per la definizione dei contratti-tipo come previsto dagli artt. 2 comma 3 e 4 ; art. 5; art.11 della succitata nuova Legge sugli affitti.

Si precisa, altresì, che all' incontro sarà presente anche l'Assessore alla casa del Comune di Quarto d'Altino rag. CARMELO NATALE al fine di promuovere gli accordi territoriali in forma associata con questo Comune.

Distinti Saluti



L'Assessore alla Sicurezza Sociale/Casa
TOMASIO PierAntonio

[Handwritten signature]

CONFEDILIZIA
ASS. PROPRIETARI EDUCAZIONE ABBITAZIONE VENEZIA
S. Polo, 2935 - 30125 VENEZIA - Tel. 041 714453

ASSOCIAZIONE SINDACALE
PICCOLI PROPRIETARI EDUCAZIONE
della Provincia di Venezia
VENEZIA - S. Marco, 2935/A - Tel. 5290298
MESTINE - Via Garibaldi, 60 - Tel. 952752

Accordo definito in sede locale (avente effetto per tutto il territorio del Comune di Marcon) tra le Organizzazioni della proprietà edilizia e le Organizzazioni dei conduttori, previsto dall'art. 2, comma 3, della Legge 9 dicembre 1998, n°431, ed in attuazione degli artt. 1,2,3 del Decreto (del 5.03.1999 pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 67 del 22.03.99) del Ministero dei Lavori Pubblici., in concerto con il Ministro delle finanze, di attuazione della Legge 431/98 sulle locazioni a uso abitativo

CAPITOLO I

CONTRATTI «AGEVOLATI»

Previsti art. 2, comma 3, legge 431/98 del D. M. 05.03.99

Premesso

1. Che gli accordi territoriali. secondo il disposto dell'art. 1, comma 1, del D.M. 5 marzo 1999 (ed in conformità alle finalità indicate all'articolo 2, comma 3, della Legge 9 dicembre 1998, n. 431) devono stabilire fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali, secondo le caratteristiche dell'edificio e dell'unità immobiliare, sarà concordato, tra le parti private contrattuali, il canone per i singoli contratti.
2. Che l'art.1 comma 2 del D.M. 5 marzo 1999 prevede che, a seguito delle convocazioni avviate dai Comuni, singolarmente o in forma associata, le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello locale, al fine della realizzazione degli accordi di cui al comma 1, debbano individuare, acquisite le informazioni concernenti le delimitazioni delle microzone censuarie, insiemi di aree aventi caratteristiche omogenee per valori di mercato, dotazioni infrastrutturali (trasporti pubblici, verde pubblico, servizi scolastici e sanitari, attrezzature commerciali, ecc...) e tipi edilizi, tenendo conto delle categorie e classi catastali.
3. Che (ai sensi dell'art.1 comma 3 del D.M. 5 marzo 1999) all'interno delle aree omogenee individuate possono essere evidenziate zone di particolare pregio o di particolare degrado e che per ogni area ed eventuale zona gli accordi territoriali, con riferimento agli stessi criteri di individuazione delle aree omogenee, devono prevedere un valore minimo e un valore massimo del canone.
4. Che (ai sensi dell'art. 1 comma 4 del D.M. 5 marzo 1999) nella definizione del canone effettivo, collocato tra il valore minimo e il valore massimo delle fasce di oscillazione, le parti contrattuali private, assistite - a loro richiesta - dalle rispettive organizzazioni sindacali, terranno comunque conto dei seguenti elementi: tipologia dell'alloggio; stato manutentivo dell' alloggio e dell'intero stabile; pertinenze dell'alloggio (posto auto, box, cantina, ecc.); presenza di spazi comuni (cortili, aree a verde, impianti sportivi interni ecc...), dotazione di servizi tecnici (ascensore, riscaldamento autonomo o centralizzato, condizionamento d'aria ecc...), eventuale dotazione di mobilio.
5. Che (ai sensi del l'art 1 comma 5 del D.M. 5 marzo 1999) per le compagnie assicurative, gli enti privatizzati, i soggetti giuridici o individuali detentori di grandi proprietà immobiliari, ecc., i canoni saranno definiti, all' interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione per aree omogenee come sopra indicate dalle

IVANA DE ROSSI

Segretario Generale Proprietà Edilizia

Via Solferino, 5 - 30172 MESTRE (Venezia) - Tel. 041 976122

30172 MESTRE (Venezia) - Tel. 041 976122

CONFEDILIZIA

ASS. PROPRIETÀ EDILIZIA VENEZIA

S. Polo, 2935 - 30125 VENEZIA - Tel. 041 714453

Via Bissolati, 5 - 30170 MESTRE - Tel. 041 976122

ASSOCIAZIONE SINDACALE
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

Via Ca' Marzotto, 1
30172 MESTRE (Venezia) - Tel. 5200295

Venezia - Marcon, 3793/A - Tel. 957752

MESTRE - Via Fapanni, 60 - Tel. 957752

U N I T A T - V E

U N I T A T - V E

S. I. C. E. S. T. I.
SINDACATO INDIRIZI
CASA E TERRA
Via Ca' Marzotto, 1
M. F. S. T. R. E.
Tel. 957752

contrattazioni territoriali, in base ad appositi accordi integrativi locali tra la proprietà, assistita - a sua richiesta - dall'organizzazione sindacale dei proprietari dalla stessa prescelta, e le organizzazioni sindacali dei conduttori maggiormente rappresentative a livello locale, in ogni caso firmatarie degli accordi territoriali.

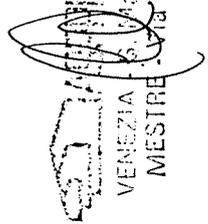
6. Che (ai sensi dell' art 1 comma 6 del D.M. 5 marzo 1999) per gli enti previdenziali pubblici si procederà con accordi integrativi locali, anche in relazione a quanto previsto dal Decreto Legislativo 16 febbraio 1996, n.104, e che i canoni relativi a tale comparto potranno essere determinati in base alle aree omogenee e agli elementi individuati negli accordi locali integrativi conclusi tra la proprietà, assistita - a sua richiesta - dall'organizzazione sindacale dei proprietari dalla stessa prescelta e le organizzazioni sindacali dei conduttori maggiormente rappresentative a livello locale in ogni caso firmatarie degli accordi territoriali.
7. Che (ai sensi dell'art. 1 comma 7 del D.M 5 marzo 1999) gli accordi definiti in sede locale possono stabilire durate contrattuali superiori a quella minima fissata dalla legge e che, in questo caso, gli accordi locali individuano le relative misure di aumento dei valori, minimo e massimo, delle fasce di oscillazione dei canoni definiti per aree omogenee.
8. Che (sempre ai sensi dell' art. 1 comma 7, del D.M. 5 marzo 1999) negli stessi accordi territoriali, che individuano i valori minimi e massimi esprimendoli in lire/mq utile o, eventualmente, secondo gli usi locali, possono essere previste particolari clausole in materia di manutenzioni ordinarie e straordinarie, ripartizione degli oneri accessori e altro.
9. Che (ai sensi dell' art. 1 comma 8 del D.M. 5 marzo 1999) la trattativa territoriale deve definire il contratto tipo, di cui al modello allegato al D.M. 05.03.99 (ed in quel contesto definito allegato A), sulla base degli elementi e condizioni come previsti dall' art 8 del suddetto D.M .
10. Che il contratto (ai sensi dell'art. 1 comma 9 del D.M. 5 marzo 1999) nella parte descrittiva può contenere tutti gli elementi o quelli di cui è in possesso e i riferimenti documentali e informativi sulla classificazione catastale, le tabelle millesimali, lo stato degli impianti e delle attrezzature tecnologiche anche in relazione alle normative sulla sicurezza nazionale e comunitaria, nonché una clausola che faccia riferimento alla reciproca autorizzazione ai sensi della legge 31 dicembre 1996 n. 675.
11. Che (ai sensi dell' art. 1, comma 10, del D.M. 5 marzo 1999) i contratti di locazione realizzati in base ai criteri definiti dal presente accordo, potranno essere stipulati esclusivamente utilizzando i contratti tipo stabiliti negli accordi locali, che saranno depositati presso il Comune unitamente agli accordi territoriali.
12. Che (ai sensi del l'art. 8, comma 1, della citata Legge n. 431 del 1998) ai contratti di locazione di immobili ad uso abitativo situati nei comuni di cui all'articolo 1 del Decreto Legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito dalla Legge 21 febbraio 1989, n. 61, stipulati o rinnovati ai sensi delle disposizioni dell'articolo 2, comma 31 della legge 9 dicembre 1998, n. 431 a seguito di accordo definito in sede locale e nel rispetto delle condizioni fissate dal succitato Decreto Ministeriale 5.03.99 (nonché ai contratti di cui agli articoli 1 comma 3, e 5, comma 2 della medesima legge n. 431 del 1998), si applica la disciplina fiscale di cui al seguente comma .
13. Che (ai sensi dell'art.8, comma 1, della citata Legge n. 431 del 1998) il reddito imponibile dei fabbricati locati, determinato ai sensi dell'articolo

UNIAF
[Signature]

URPI-VE
[Signature]

S. I. C. S. I. T. I. U. I.
SINDACATO PROPRIETARI
CASA E IMMOBILIARI
Via Col. F. Martini, 10
M. E. S. T. R. E.
Tel. 30597 - Fax 315345

ASSOCIAZIONE SINDACALE
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
della Provincia di Venezia
Venezia - S. Marco, 37437A - Tel. 5200295
MESTRE - Via Fapanni, 60 - Tel. 957752



IVANO DE ROSSI
Segretario Generale Provinciale
del Sindacato di Venezia
Via Col. F. Martini, n. 10 - Tel. 041 714453
30172 MESTRE (Venezia)

CONFEDILIZIA
ASS. PROPRIETÀ EDILIZIA VENEZIA
S. Polo, 2935 - 30126 VENEZIA - Tel. 041 714453
Via Bissolati, 5 - 30170 MESTRE - Tel. 041 976122

Tali valori sono stati determinati anche fatte le opportune valutazioni in merito:

- alle attuali condizioni locali del mercato delle locazioni residenziali ;
- alle agevolazioni fiscali, come ad oggi specificamente esistenti - a favore del locatore e del conduttore, ciascuno per quanto di sua competenza - , introdotte da tale normativa per le parti contrattuali private che intendano ricorrere alla contrattazione del «secondo canale» (previsto dall'art.2, comma 3, Legge 431/98);
- al presente accordo, che 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' 8.02.1999, e potrà, di comune intesa, formare oggetto di revisione allorchè il Comune di Marcon deliberi aliquote I.C.I 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 delle Legge 431/98 o intervengano consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale dei canoni di locazione.

- al fatto che pare opportuno , nello spirito della riforma, individuare per ogni area le relative sub-fasce di oscillazione dei valori; tali sub-fasce sono state individuate in forza del combinato disposto e del concorso di due criteri guida:

a) **l'anno di costruzione del fabbricato.** Per stabilire il quale si conviene, a scopo di chiarezza interpretativa per le parti, che dovrà far ufficialmente fede la data indicata nella dichiarazione di fine lavori depositata in Comune; si conviene in proposito che la " totale ristrutturazione" sia da equipararsi a tutti gli effetti all'anno di costruzione (farà sempre fede la dichiarazione di fine lavori). Si precisa per chiarezza interpretativa delle parti che per aversi "totale ristrutturazione" occorre sussistano i seguenti elementi: rifacimento impianti (elettrico, termico, idraulico),

rifacimento pavimenti, serramenti (esterni), tetto, facciate e , *se necessario* balconi, terrazze, ringhiere, e nel caso di immobili con *accertati* problemi alle strutture anche il consolidamento delle strutture orizzontali (solette o volte) e di quelle verticali (muri portanti).

b) **la maggiore o minore dotazione di pertinenze, comodità e comfort della singola unità immobiliare** (considerata sulla base degli elementi di riferimento elencati dal n. 1 al n. 11 dell' allegato 3).

- al fatto che la contrattazione cosiddetta del «secondo canale» deve però presentare aspetti incentivanti per entrambe le parti private contrattuali e che la previsione di valori massimi rigidamente contenuti escluderebbe ogni potenziale interesse del locatore a concedere in locazione immobili tramite il « secondo canale» riducendo prevedibilmente il mercato locale degli affitti al cosiddetto « primo canale», vanificando così un altro degli impliciti scopi della riforma;
- al fatto che, conseguentemente, in forza della valutazione precedente, deve «fisiologicamente» consentirsi un' ampia banda di oscillazione tra il valore minimo e quello massimo dei canoni di locazione espressi;
- al fatto che il canone verrà determinato moltiplicando il valore unitario per la superficie convenzionale calcolata ai sensi di quanto sottoriportato:

IVANA DE FOSSI
segretario Generale Provinciale
del Sindacato di Venezia
Via Col di Lana n. 5 - Tel. 041 976122
30172 MESTRE (VENEZIA)

CONFEDILIZIA

ASS. PROPRIETÀ EDILIZIA VENEZIA

S. Polo, 2935 - 30125 VENEZIA - Tel. 041 714453

Via Bissolati, 5 - 30170 MESTRE - Tel. 041 976122

UNIAS
UPPI-VE
[Signature]

ASSOCIAZIONE SINDACALE
PICCOLE PROPRIETÀ IMMOBILIARI
della Provincia di Venezia
Venezia - S. Polo - Tel. 5300295
MESTRE - Via Papanni, 60 - Tel. 557752

S. V. C. S. R. L.
SINDACATO INQUILINI
CASA E TERRITORIO
Via Col. Moro, 19
M. S. S. R. E. (VENEZIA)
Tel. 29859 - R. 51555

- per gli alloggi la cui superficie convenzionale risulta pari o inferiore a mq. 45, detta superficie si intenderà incrementata del 20% fino al limite massimo di mq. 45;
- per gli alloggi la cui superficie convenzionale risulta compresa tra mq.46 e mq. 70 , detta superficie si intenderà incrementata del 10% fino al limite massimo di mq. 70;
- per gli alloggi la cui superficie convenzionale risulta superiore a mq. 110 la superficie eccedente i mq. 110 si intenderà ridotta del 10%.
- al fatto che saranno comunque le parti contrattuali private a definire in concreto il canone effettivo, al fine di collocare questo tra il valore minimo e il valore massimo delle fasce (e relative sub-fasce) di oscillazione di ogni area; a tal fine saranno le parti private a dover sapientemente prendere in considerazione (in positivo ed in negativo) le peculiari caratteristiche dell'edificio e della specifica unità immobiliare in questione, quali ad esempio: tipologia dell'alloggio; stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile; pertinenze dell'alloggio (posto auto, box, cantina, eccetera); presenza di spazi comuni (cortili, aree a verde, impianti sportivi interni, ecc...); dotazione di servizi tecnici a norma di legge (ascensore, riscaldamento autonomo o centralizzato, condizionamento d'aria, impianto elettrico ecc....).
- **al fatto che l'eventuale dotazione di mobilio possa determinare l'eventuale incremento dei valori minimi e massimi dell'affitto.**
- al fatto che la normativa di riforma degli affitti non ha inteso attribuire agli accordi territoriali un fine " dirigistico" o analiticamente e meccanicamente vincolante" per la definizione del canone di locazione della singola unità immobiliare, e che semmai ha l'ambizione di superare eventuali caratteri di cogenza e dirigismo eventualmente ancora rimasti nel mercato delle locazioni abitative (anche alla luce dell'abrogazione di gran parte degli articoli della legge 392/78 e comunque degli artt da 12 a 22);
- al fatto che, in definitiva, la funzione degli accordi territoriali non può che essere quella di indirizzare il mercato degli affitti verso un'immissione di immobili abitativi sul mercato delle locazioni incentivate, verso un ritorno all'investimento immobiliare per destinarlo a locazioni abitative incentivate, e verso dei valori locativi non selvaggi ma rientranti nelle fasce di oscillazione (e per ciò meritevoli di godere delle agevolazioni fiscali), il tutto con una funzione complessivamente «calmieratrice» e tendente anche ad attutire il notevole incremento del peso fiscale gravante sugli immobili, evitando in particolare che ciò si riversi sull'entità dei canoni di locazione generando fenomeni di rialzo selvaggio;

B-2) convengono che il canone di locazione, come definito dalle parti private contrattuali ai sensi del presente accordo, venga aggiornato ogni anno in misura pari al 75 % della variazione accertata dall' ISTAT dell' indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatisi nell'anno precedente; l'aggiornamento decorrerà dal mese successivo alla richiesta scritta .

C) CIRCA IL METRO QUADRO UTILE:

VN146


UPP-VE


S. I. C. T.
 SINDACATO SQUILLINI
 CASA F. AFFIUGO
 Via C. F. Affiugo, 10
 M. P. S. F. S.
 I. M. P. S. F. S. 51555

ASSOCIAZIONE SINDACALE
 DEI PROPRIETARI IMMOBILIARI
 della provincia di Venezia
 VENEZIA - S. Marco 5733/A - Tel. 5200295
 MESTRE - Via Fagnani, 60 - Tel. 957752



IVANA DE ROSSI
 Segretario Generale Provinciale
 del Sindacato di Venezia
 Via Col di Lana n. 5 - Tel. 041 714453
 30172 MESTRE (Venezia) - CONFEDILIZIA
 ASS. PROPRIETARI EDILIZIA VENEZIA
 S. Polo, 2935 - 30125 VENEZIA - Tel. 041 714453
 Via Bissolati, 5 - 30170 MESTRE - Tel. 041 976122

- qualora le parti contrattuali private abbiano stabilito la durata iniziale del contratto in anni 5, i valori minimi e massimi (espressi in lire ad anno a metro quadro utile) delle fasce di oscillazione dei canoni di locazione siano aumentati del 4%

- qualora le parti contrattuali private abbiano stabilito la durata iniziale del contratto in anni 6 o superiore, i valori minimi e massimi (espressi in lire ad anno a metro quadro utile) delle fasce di oscillazione dei canoni di locazione siano aumentati del 6%

E) VALORI MINIMI E MASSIMI:

E 1) Per gli immobili arredati i valori minimi e massimi risultanti dall' allegato 3 integrato secondo quanto previsto dal presente accordo verranno ulteriormente aumentati del 15%.

Detto incremento sarà elevato al 25% ove l'arredamento sia completo, ivi compresi gli elettrodomestici.

Gli incrementi riferiti all'arredamento non si renderanno peraltro applicabili ove l'arredamento non sia sufficiente alla vivibilità .

F) CIRCA IL CONTRATTO TIPO:

F-1) convengono di definire il contratto tipo, sulla base del modello allegato (precisamente allegato A al D.M 05.03.99), e comunque sulla base dei seguenti elementi e condizioni egualmente previsti dal detto D.M. :

- rinnovo tacito in mancanza di comunicazione e di disdetta scritta;
- previsione, nel caso che il locatore abbia riacquisito l'alloggio a seguito di legittimo esercizio della disdetta e non lo adibisca agli usi richiesti, di un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone;
- facoltà di recesso, per qualsiasi motivo, da parte del conduttore con obbligo di preavviso con un massimo di 4 mesi;
- previsione, ove le parti lo concordino, di prelazione a favore del conduttore in caso di vendita dell'immobile;
- possibilità di prevedere l'aggiornamento del canone in misura inferiore al 75% della variazione Istat;
- modalità di consegna dell'alloggio con verbale o comunque con descrizione analitica dello stato di conservazione dell'immobile;
- esplicito richiamo ad accordi sugli oneri accessori ai fini della ripartizione tra le parti e, in ogni caso, richiamo alle disposizioni degli articoli 9 e 10 della Legge 27 luglio 1978. n. 392;
- previsione di poter ricorrere alla Commissione conciliativa stragiudiziale o alla Commissione di conciliazione presso la Camera di Commercio di Venezia.

F- 2) convengono di allegare come parte integrante del presente (allegato A) il contratto tipo definito.

F- 3) di prevedere che il contratto tipo, nella parte descrittiva , possa contenere tutti gli elementi o quelli di cui è in possesso e i riferimenti documentali ed informativi sulla classificazione catastale, le tabelle millesimali, lo stato degli impianti e delle attrezzature tecnologiche anche in relazione alle normative sulla sicurezza

UNUAG
M

UPPI-FE

S. M. C. S. I.
S. MARCO INQUILINI
CASA E TERRITORIO
C. S. Col. Neresio, 10
M. E. Col. R. E. C. S.
Tel. 2-85579 - B. X. 51555

ASSOCIAZIONE SINDACALE
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
della Provincia di Venezia
VENEGIA - S. MARTIN 0733/A - Tel. 5200295
MESTRE - Via Fagnani, 60 - Tel. 957752

CONFEDILIZIA
ASS. PROPRIETARI VENEGIA VENEZIA
S. Polo, 2557 - 30135 VENEZIA - Tel. 041 714453
Via Bissolati, 5 - 30170 MESTRE - Tel. 041 976122

IVANA DE ROSSI
Segretario Generale Provinciale
del Sindacato Veneto
Via Col di Lana n. 3 - Tel. 041 976122

nazionale e comunitaria, nonchè una clausola che faccia riferimento alla reciproca autorizzazione ai sensi della legge 31 dicembre 1996, n. 675.

G) CIRCA IL PRESENTE ACCORDO :

G-1) convengono di prevedere che il presente accordo territoriale possa comunque formare oggetto di revisione, aggiornamento, integrazione, in modo totale o parziale, qualora la Convenzione nazionale (conclusa in Roma in data 08/02/1999 presso il Ministero dei Lavori pubblici) dovesse formare oggetto di nuova formulazione od aggiornamento - ai sensi dell'art. 4 Legge 431/98 - in seguito alla convocazione disposta dal Ministero dei Lavori Pubblici ogni tre anni a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge 431/98 .

G-2) di prevedere che il presente accordo territoriale possa inoltre formare oggetto di revisione, aggiornamento, integrazione in modo totale o parziale, anche qualora:

- ciò appaia opportuno in seguito ad intervenute variazioni delle normative (anche fiscali) di riferimento;
- il Comune di Marcon deliberi nel frattempo nuove aliquote ICI per il presente canale contrattuale, ex art. 2 comma 4 legge 431/98;
- ciò appaia opportuno in seguito ad intervenute variazioni, interessanti il Comune di Marcon , nell'elenco dei comuni per i quali si applicano le agevolazioni Irpef e tassa di Registro;
- ciò appaia opportuno alle parti firmatarie di comune accordo;
- intervengano consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale dei canoni di locazione;

G3) le parti si danno atto che dal presente Accordo sono escluse le fattispecie previste dall' art.1, comma 6, del D.M. 5.3.1999e che resta altresì fermo quanto previsto al comma 5 dell'art.1 del succitato Decreto.

G4) i valori minimi e massimi previsti dal presente Accordo e dai suoi allegati si intendono annualmente assoggettati a revisione ISTAT in ragione del 75% 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 1.07.2001.

G5) le organizzazioni firmatarie del presente accordo si impegnano a non sottoscrivere, durante la vigenza del presente, accordi territoriali diversi dal presente:

G6) Le organizzazioni firmatarie del presente accordo territoriale provvederanno al deposito, presso il comune interessato, dello stesso con i rispettivi allegati, costituenti parte integrante dell'accordo.

IVANA DE ROSSI
Segretario Generale Provinciale
del Sud di Venezia
Via Col di Lana n. 3 - Tel. 041 976122
30172 MESTRE (Venezia)

CONFEDILIZIA
ASS. PROPRIETARI VENETIA VENEZIA
S. Polo, 2635 - 30126 VENEZIA - Tel. 041 714453
Via Bissolati, 5 - 30170 MESTRE - Tel. 041 976122

ASSOCIAZIONE SINDACALE
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
della Provincia di Venezia
VENEZIA - S. Polo, 2635/A - Tel. 5200295
MESTRE - Via Faparni, 60 - Tel. 957752

UPPI-VE

UNIAS

S. I. G. P. I. V. I.
SINDACATO PROPRIETARI
CASA E TERRENO
VENEZIA - S. Polo, 2635/A
Tel. 5200295

- CONFEDILIZIA- ASSOCIAZIONE PROPRIETA' EDILIZIA DELLA CONFEDILIZIA
 PROVINCIA DI VENEZIA in persona del Presidente Rag. Luca Segalini
S. Polo, 203 - 30125 VENEZIA - Tel. 041 714453
 Via Bissolati, 5 - 30170 MESTRE - Tel. 041 976122

- U.P.P.I.- SINDACATO UNIONE PICCOLI PROPRIETARI
 IMMOBILIARI in persona del Segretario Provinciale Ing. Valerio
 Lastrucci Valerio Lastrucci

- A.S.P.I- ASSOCIAZIONE SINDACALE E PICCOLI PROPRIETARI
 IMMOBILIARI nella persona dell'Amministratore Avv. Giorgio Chinellato
ASSOCIAZIONE SINDACALE
 PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
 della Provincia di Venezia
 VENEZIA - S. Marco, 3793/A - Tel. 5200295
 MESTRE - Via Napoleone, 10 - Tel. 957752

- S.U.N.I.A. in persona del Segretario Generale Sig.ra Ivana De Rossi
Segretario Generale provinciale
 del S. U. N. I. A.
 Via Col di Lana, 3 - Tel. 30170 220079
 30172 MESTRE (Venezia)

- S.I.C.E.T. in persona del Segretario Generale Sig. Luigino Marchesin
SINDACATO INDIRIZZI
 CASA E TERRA
 MESTRE (Venezia)
 Tel. 2905939 - Fax 571

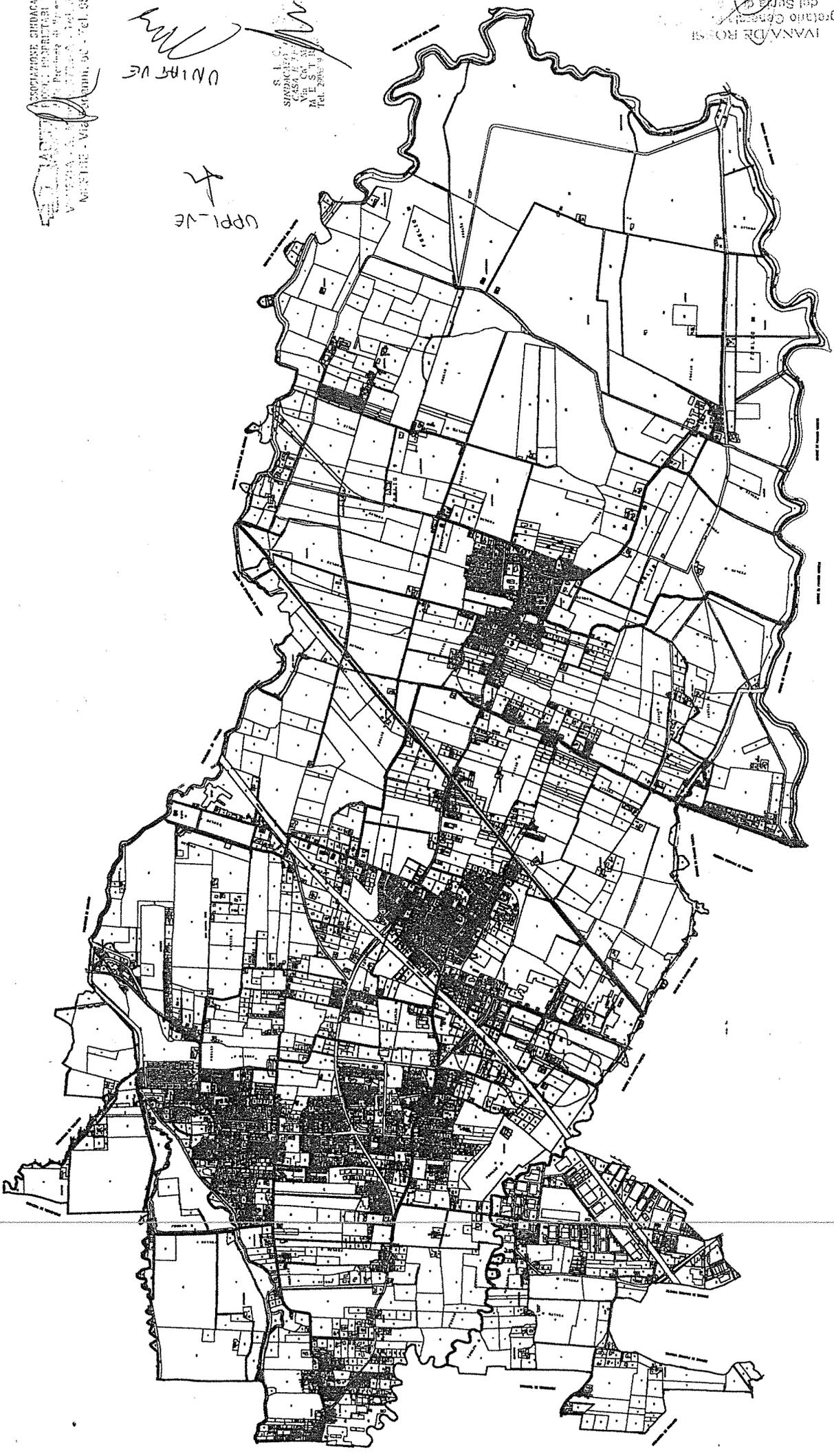
- U.N.I.A.T. in persona del Segretario Provinciale Rag. Giorgio Bovo

IVANA DE ROSSI
 Segretario Generale Provinciale
 del S. U. N. I. A.
 Via Col di Lana, 3 - Tel. 30170 220079
 30172 MESTRE (Venezia)

CONFESSIONE
ASS. PROPRIETARI
S. Polo di Venezia
Via Giustiniani, 5 - 30170 MESTRE - Tel. 041 976122

ASSOCIAZIONE CIRCDALC
S. Polo di Venezia
Via Giustiniani, 5 - 30170 MESTRE - Tel. 041 976122

UNIV VE
S. I. C.
SINDACATO
CASA S. I. C.
Via S. Polo
Tel. 230019



30172 MESTRE (TV) (S. Polo)
Via Col di Lana n. 3 - 30170 MESTRE (TV)
Segretario Generale
IVANA DE ROSSI

Il posizionamento delle unità immobiliari oggetto dei singoli contratti di locazione in una delle 3 sub-fasce previste avviene tenendo conto dei seguenti elementi e tabella dei valori minimi e massimi del canone di locazione espressi in lire ad anno a metro quadro utili:

1) AREA CENTRO

CONFEDILIZIA
ASS. PROPRIETÀ EDILIZIA VENEZIA
 S. Polo, 2935 - 30125 VENEZIA - Tel. 041 714453
 Via Bissolati, 5 - 30170 MESTRE - Tel. 041 976122

A) DOTAZIONI DI PERTINENZA

UNITA IMMOBILIARE DI PARTICOLARI DOTAZIONI
 Caratterizzata da 3 elementi fondamentali che sono:

- A) Presenza di Impianto di acqua corrente funzionante
 - B) Presenza di Impianto di riscaldamento funzionante
 - C) Presenza di impianto elettrico funzionante
- ed almeno 6, 7 se condominio, dei seguenti elementi:
- 1) Presenza di cortile o giardino anche comune.
 - 2) Necessaria la presenza di ascensore (se unità oltre il 2° piano - 3 f.t.).
 - 3) Presenza di posto auto scoperto.
 - 4) Presenza di ulteriore posto auto o Box oltre il 1°
 - 5) Presenza di impianto di condizionamento.
 - 6) Presenza di allacciamento alla rete fognaria
 - 7) Presenza di allacciamento alla rete gas.
 - 8) Presenza di impianti sportivi di pertinenza..
 - 9) Presenza di doppi servizi.
 - 10) Presenza di porta blindata.
 - 11) Presenza di doppi vetri, o doppi serramenti o vetro camera.
 - 12) Locale adibito a cucina con almeno una finestra

A) DOTAZIONI DI PERTINENZA

UNITA IMMOBILIARE DI MEDIE DOTAZIONI
 Caratterizzata da 3 elementi fondamentali che sono

- A) Presenza di Impianto di acqua corrente funzionante
 - B) Presenza di Impianto di riscaldamento funzionante
 - C) Presenza di impianto elettrico funzionante
- ed almeno 4, 5 se condominio, dei seguenti elementi:
- 1) Presenza di cortile o giardino anche comune.
 - 2) Necessaria la presenza di ascensore (se unità oltre il 2° piano - 3 f.t.).
 - 3) Presenza di posto auto scoperto.
 - 4) Presenza di ulteriore posto auto o Box oltre al 1°.
 - 5) Presenza di impianto di condizionamento.
 - 6) Presenza di allacciamento alla rete fognaria
 - 7) Presenza di allacciamento alla rete gas.
 - 8) Presenza di impianti sportivi di pertinenza..
 - 9) Presenza di doppi servizi
 - 10) Presenza di porta blindata.
 - 11) Presenza di doppi vetri, o doppi serramenti o vetro camera.
 - 12) Locale adibito a cucina con almeno una finestra .

A) DOTAZIONI DI PERTINENZA

UNITA IMMOBILIARE DI DOTAZIONI ESSENZIALI
 Caratterizzata da 3 elementi fondamentali che sono

- A) Presenza di Impianto di acqua corrente funzionante
 - B) Presenza di Impianto di riscaldamento funzionante
 - C) Presenza di impianto elettrico funzionante
- ed almeno 2, 3 se condominio, dei seguenti elementi:
- 1) Presenza di cortile o giardino anche comune.
 - 2) Necessaria la presenza di ascensore (se unità oltre il 2° piano - 3 f.t.).
 - 3) Presenza di posto auto scoperto.
 - 4) Presenza di ulteriore posto auto o box, oltre al 1°.
 - 5) Presenza di impianto di condizionamento.
 - 6) Presenza di allacciamento alla rete fognaria
 - 7) Presenza di allacciamento alla rete gas
 - 8) Presenza di impianti sportivi di pertinenza.
 - 9) Presenza di doppi servizi.
 - 10) Presenza di porta blindata.
 - 11) Presenza di doppi vetri, o doppi serramenti o vetro camera.
 - 12) Locale adibito a cucina con almeno una finestra .

UNIAF-VE
UPPI-VE

B) ANNO DI COSTRUZIONE

FINO al 31.12.69

da L. 50.000 a 80.000.

DAL 1.01.70 AL 31.12.89

da L. 65.000 a 105.000

DAL 1.01.90 IN POI

da L. 80.000 a 115.000

B) ANNO DI COSTRUZIONE

FINO al 31.12.69

da L. 45.000 a 75.000

DAL 1.01.70 AL 31.12.89

da L. 55.000 a 100.000

AL 1.01.90 IN POI

da L. 65000 a 110.000

B) ANNO DI COSTRUZIONE

FINO al 31.12.69

da L. 40.000 a 70.000

DAL 1.01.70 AL 31.12.89

da L. 45.000 a 95.000

DAL 1.01.90 IN POI

da L. 50.000 a 100.000

S. I. S. S. T.
 SINDACATO ITALIANO
 CASA AFFITTUORIO
 Via C. ...
 M. E. ...
 Tel. ... Fax 531539

IVANA DE ROSSI
 Segretario Generale
 del Sindacato
 Via Col di Lana n. 3 Tel. 041 976122
 30172 Mestre (Venezia)

ASSOCIAZIONE SINDACALE
 PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
 della Provincia di Venezia
 Venezia - S. Polo - Tel. 041 390295
 Mestre - Via Capadocia, 60 - Tel. 041 957752

Il posizionamento delle unità immobiliari oggetto dei singoli contratti di locazione in una delle 3 sub-fasce previste avviene tenendo conto dei seguenti elementi e tabella dei valori minimi e massimi del canone di locazione espressi in lire ad anno a metro quadro utile:

S. L. ...
SINDACATO ...
CASA ...
Via ...
M. E. S. ...
Tel. 29355

UNIFAT
M

2) AREA ESTERNA

A) DOTAZIONI DI PERTINENZA

UNITA IMMOBILIARE PARTICOLARI DOTAZIONI

Caratterizzata da 3 elementi fondamentali che sono

- A) Presenza di Impianto di acqua corrente funzionante
 - B) Presenza di Impianto di riscaldamento funzionante
 - C) Presenza di impianto elettrico funzionante
- ed almeno 6, 7 se condominio, dei seguenti elementi:
- 1) Presenza di cortile o giardino anche comune.
 - 2) Necessaria la presenza di ascensore (se unità oltre il 2° piano - 3 f.t.).
 - 3) Presenza di posto auto scoperto.
 - 4) Presenza di ulteriore posto auto o box, oltre al 1°.
 - 5) Presenza di impianto di condizionamento.
 - 6) Presenza di allacciamento alla Rete fognaria
 - 7) Presenza di allacciamento alla rete gas.
 - 8) Presenza di impianti sportivi di pertinenza..
 - 9) Presenza di doppi servizi.
 - 10) Presenza di porta blindata.
 - 11) Presenza di doppi vetri, o doppi serramenti o vetro camera
 - 12) Locale adibito a cucina con almeno una finestra

B) ANNO DI COSTRUZIONE FINO al 31.12.69

da L.45.000 a 75.000.

DAL 1.01.70 AL 31.12.89

da L.65.000 a 90.000

DAL 1.01.90 IN POI

da L.70.000 a 95.000

A) DOTAZIONI DI PERTINENZA

UNITA IMMOBILIARE DI MEDIE DOTAZIONI

Caratterizzata da 3 elementi fondamentali che sono

- A) Presenza di Impianto di acqua corrente funzionante
 - B) Presenza di Impianto di riscaldamento funzionante
 - C) Presenza di impianto elettrico funzionante
- ed almeno 4, 5 se condominio, dei seguenti elementi:
- 1) Presenza di cortile o giardino anche comune.
 - 2) Necessaria la presenza di ascensore (se unità oltre il 2° piano - 3 f.t.).
 - 3) Presenza di posto auto scoperto.
 - 4) Presenza di ulteriore posto auto o box, oltre al 1°.
 - 5) Presenza di impianto di condizionamento.
 - 6) Presenza di allacciamento alla Rete fognaria
 - 7) Presenza di allacciamento alla rete gas.
 - 8) Presenza di impianti sportivi di pertinenza..
 - 9) Presenza di doppi servizi.
 - 10) Presenza di porta blindata.
 - 11) Presenza di doppi vetri, o doppi serramenti o vetro camera
 - 12) Locale adibito a cucina con almeno una finestra

B) ANNO DI COSTRUZIONE FINO al 31.12.69

da L.45.000 a 70.000.

DAL 1.01.70 AL 31.12.89

da L. 55.000 a 85.000

DAL 1.01.90 IN POI

da L.65000 a 90.000

A) DOTAZIONI DI PERTINENZA

UNITA IMMOBILIARE DI DOTAZIONI ESSENZIALI

Caratterizzata da 3 elementi fondamentali che sono

- A) Presenza di Impianto di acqua corrente funzionante
 - B) Presenza di Impianto di riscaldamento funzionante
 - C) Presenza di impianto elettrico funzionante
- ed almeno 2, 3 se condominio dei seguenti elementi:
- 1) Presenza di cortile o giardino anche comune.
 - 2) Necessaria la presenza di ascensore (se unità oltre il 2° piano - 3 f.t.).
 - 3) Presenza di posto auto scoperto.
 - 4) Presenza di ulteriore posto auto o box, oltre al 1°.
 - 5) Presenza di impianto di condizionamento.
 - 6) Presenza di allacciamento alla Rete fognaria
 - 7) Presenza di allacciamento alla rete gas.
 - 8) Presenza di impianti sportivi di pertinenza.
 - 9) Presenza di doppi servizi.
 - 10) Presenza di porta blindata.
 - 11) Presenza di doppi vetri, o doppi serramenti o vetro camera
 - 12) Locale adibito a cucina con almeno una finestra

B) ANNO DI COSTRUZIONE FINO al 31.12.69

da L.40.000 a 65.000.

DAL 1.01.70 AL 31.12.89

da L. 45.000 a 80.000

DAL 1.01.90 IN POI

da L.45.000 a 85.000

UPP-VE

IVAN DE BOSSI
segretario del
del S. L. ...
Via Col di Lana n. 3
30170 MESTRE

CONFEDILIZIA
ASS. PROPRIETA EDILIZIA VENEZIA
5. Pold. 2935 - 30125 VENEZIA - Tel. 041 714453
Via ... 5 - 30170 MESTRE - Tel. 041 976122

ASSOCIAZIONE SINDACALE
PROPRIETA EDILIZIA IMMOBILIARE
Via ...
Tel. ...

