

## ACCORDO TERRITORIALE

IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 09 DICEMBRE 1998, N. 431 e del  
DECRETO MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI 05 MARZO 1999.

Fra le seguenti organizzazioni:

- CONFEDILIZIA - Associazione Proprietà Edilizia della Provincia di Venezia, in persona del Presidente mandamentale Dr. Tiziano Danieli,
- A.S.P.P.I. - Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari, in persona dell'Amministratore Avv. Giorgio Chinellato,
- U.P.P.I. - Unione Piccoli Proprietari Immobiliari, in persona del Presidente Avv. Ruggero Sonino,
- S.U.N.I.A. - Sindacato Unitario Nazionale Inquilini Assegnatari, in persona del Segretario Generale Sig.ra Ivana De Rossi,
- S.I.C.E.T. - Sindacato Inquilini Casa e Territorio, in persona del Segretario Generale Sig. Luigino Marchesin,
- U.N.I.A.T. - Sindacato Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio, in persona del Coordinatore Provinciale Rag. Giorgio Bovo,

si conviene e si stipula quanto segue:

**Sindacato U.P.P.I.**  
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari  
P.zza Matter n. 5 - Tel. 041.952852  
30174 MESTRE / Venezia

### 1) CONTRATTI AGEVOLATI

(ART. 2, comma 3, L. 431/98 e art. D.M. 5/3/1999)

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Scorze (VE), come risulta dalla planimetria allegata al presente accordo (all. "A").

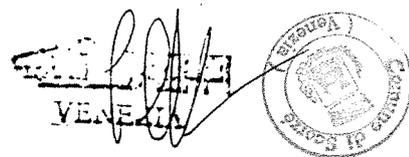
Il territorio del Comune di Scorze, acquisite le informazioni concernenti la delimitazione delle microzone catastali, viene considerato come una unica "zona omogenea" così come risulta dalla disposizione di surroga da parte dell'Ufficio del Territorio di Venezia del 13.10.1999 che viene allegata al presente accordo (all. "A 1").

Nell'unica zona omogenea 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 Lire al metro quadrato anno, sono riportati nell'allegato "B" al presente accordo.

La collocazione di ciascuna unità immobiliare nella subfascia di competenza avverrà in base ai criteri previsti nell'allegato "C" al presente accordo.

Segretario Generale Provinciale  
del Sunia di Venezia  
Via Col di Lana n. 3 - Tel 041. 6390479  
30172 MESTRE (Venezia)

S. I. C. E. T.  
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO  
Via Ca' Marcello, n. 1 - MESTRE (VE)  
Tel. 2905939 - Fax 5315545  
Cod. Fisc. 990007500271



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

Ove le singole parti contraenti concordino delle durate contrattuali superiori ai 3 (tre) anni, i valori minimo e massimo riportati negli allegati sopraindicati, integrati da quanto previsto nel presente Accordo, 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.

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lettera a) della legge 431/98 i valori minimi e massimi previsti negli allegati sopraindicati, così come integrati da quanto previsto nel presente accordo, si intendono incrementati del 15% (quindici per cento), tale incremento è cumulabile con tutti gli altri incrementi previsti dal presente Accordo.

Per gli immobili arredati i valori minimi e massimi risultanti dagli allegati sopraindicati integrati secondo quanto previsto dal presente Accordo, verranno ulteriormente aumentati del 15% (quindici per cento). Detto incremento sarà elevato al 25% (venticinque per cento) ove l'arredamento sia completo ivi compresi gli elettrodomestici. L'incremento riferito all'arredo non si renderà peraltro applicabile ove l'arredamento non sia sufficiente alla vivibilità.

## 2) CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

(Art. 5, comma 1, L. 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 Scorzè (VE).

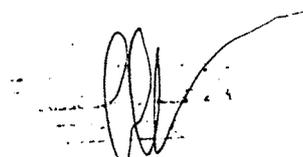
Ai fini dell'art. 2, D.M. 5.3.99, le organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuati in epigrafe sarà definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione dei contratti agevolati, secondo quanto previsto al punto 1) del presente Accordo aumentati del 15% (quindici per cento). Per i contratti in epigrafe – per i quali le organizzazioni stipulanti concordano l'applicazione della medesima tabella degli oneri accessori di cui sub G) – vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di esigenza dei proprietari e dei conduttori.

Fattispecie di esigenza dei proprietari:

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

IVANA DE ROSSI  
Segretario Generale Provinciale  
del Sinia di Venezia  
Via Col di Lana n. 3 Tel 041/ 5380473  
30172 MESTRE (Venezia)

S. I. C. E. T.  
SINDACATO INQUILINI, CASA E TERRITORIO  
Via Ca' Marcallo, 10 - MESTRE (VE)  
Tel. 2905999 Fax 5315545  
Cod. Fisc. 90037590271



Le parti contraenti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo l'allegato tipo di contratto, allegato "E" al presente accordo, recante altresì - come con il presente Accordo formalmente si conviene - le modalità di aggiornamento del canone nella misura del 75% (settantacinque per cento) della variazione ISTAT.

Il canone di locazione di ogni singola unità immobiliare determinato dalle parti all'interno dei valori minimi e massimi previsti nell'allegato "B", tenendo ovviamente conto sia delle precisazioni riportate nel presente Accordo, che di quanto previsto nell'allegato "C".

Per quanto attiene la ripartizione degli oneri accessori tra locatore e conduttore le Organizzazioni stipulanti il presente Accordo approvano la tabella costituente l'allegato "D".

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.

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

- la superficie delle autorimesse singole (box) ed i posti macchina coperti verrà computata in ragione del 60% (sessanta per cento);
- Per i posti macchina scoperti la percentuale sopra indicata viene ridotta del 30% (trenta per cento);
- la superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili verrà computata in ragione del 25% (venticinque per cento);
- la superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in uso esclusivo del conduttore verrà computata in ragione del 15% (quindici per cento) 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% (dieci per cento) 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, risulta pari od inferiore a mq. 45 (quarantacinque), detta superficie si intenderà incrementata del 20% (venti per cento) fino al limite massimo di 45 mq.;
- per gli alloggi, la cui superficie convenzionale, come sopra determinata, risulta oltre i 45 (quarantacinque) mq. e fino a 70 (settanta) mq., detta superficie si intenderà incrementata del 10% (dieci per cento) fino al limite massimo di 70 mq.;
- per gli alloggi, la cui superficie convenzionale, come sopra determinata, risulta superiore a mq. 110 (centodieci), la superficie eccedente i mq. 110 si intenderà ridotta del 10% (dieci per cento).

IVANA DE ROSSI  
Segretario Generale Provinciale  
del Sunia di Venezia  
Via Col di Lana n. 9 - Tel 041/ 5380479  
30172 MESTRE (Venezia)

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



- 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'alloggio di servizio;
- 2) qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

Fattispecie di esigenza 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 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 F).

I contratti ad uso turistico sono disciplinati dal Codice Civile.

### 3) 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% con riferimento all'indice nazionale dei prezzi al consumo per 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. 5/3/1999 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'8/2/1999 e potrà, di comune intesa, formare oggetto di revisione allorchè il Comune di Scorzè 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 della L. 431/98 o intervengano consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale dei canoni di locazioni.



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

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

Il presente Accordo verrà depositato, a cura delle Organizzazioni firmatarie dello stesso, presso la Segreteria Generale del Comune di Scorzè, mediante consegna alla Segreteria Generale dello stesso, ufficio Protocollo, o invio alla medesima tramite raccomandata a.r.

- Letto, confermato e sottoscritto.



**CONFEDILIZIA**  
Delegazione Mandamentale  
del Miranese e Riviera del Brenta  
Via Bastia Fuori, 24 - 34033 Mirano (Ve)  
tel. 041.5727728 - fax 041.5702166

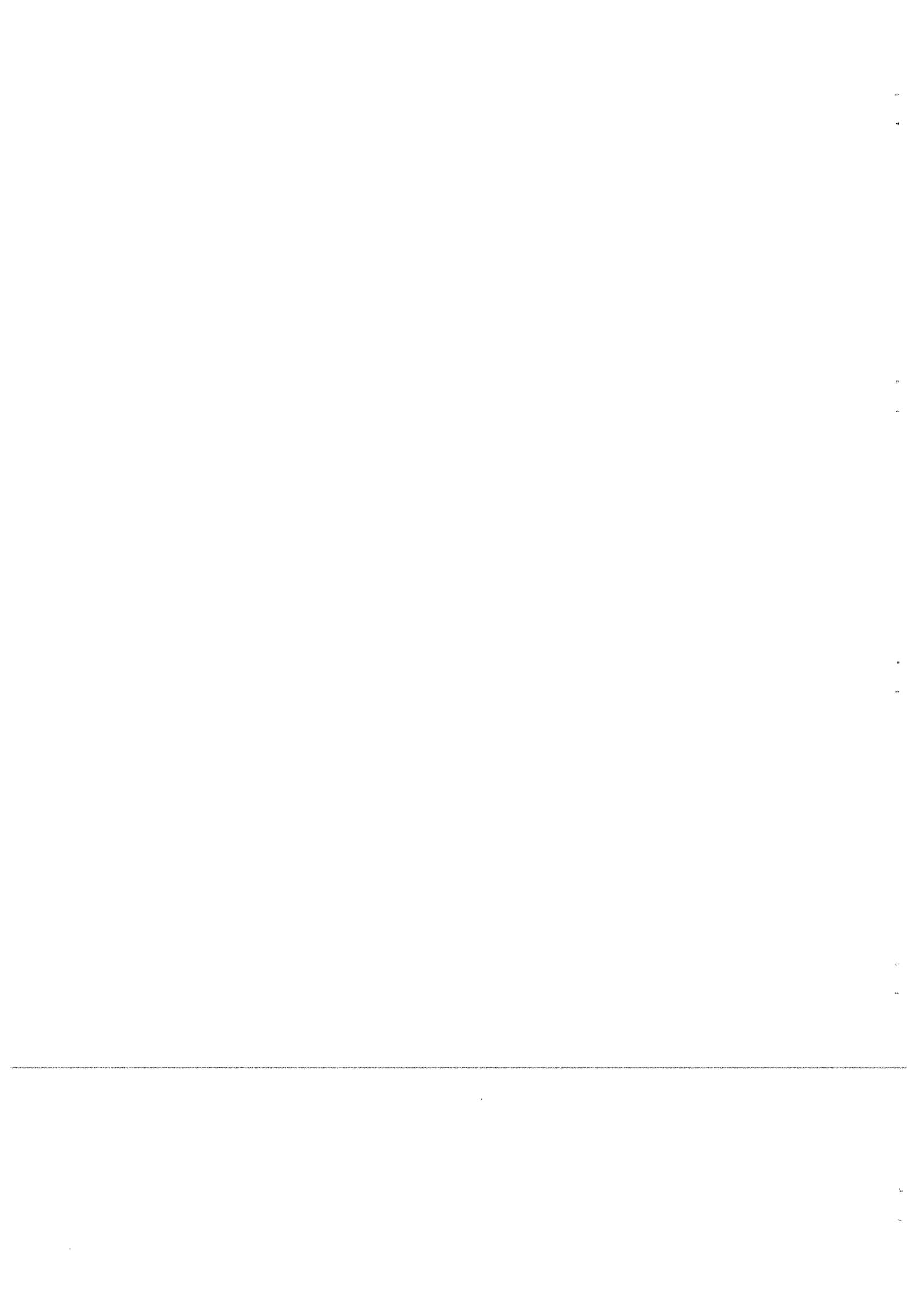
**U. N. I. A. T.**  
Via Bembo n. 2  
MESTRE (VE)  
Tel. 2905422 - 5315219 Fax

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

**S. I. C. E. T.**  
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO  
Via Ca' Marcello, 10 - MESTRE (VE)  
Tel. 2905939 Fax 5615545  
Cod. Fisc. 90037590271

**Sindacato U.P.I.**  
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari  
P.tta Matter n. 5 - Tel. 041.952852  
30174 MESTRE / Venezia





CONFEDILIZIA  
Delegazione Mandamentale  
del Miranese e Riviera del Brenta  
Via Bastia Futuri, 24 - 31035 Mirano (Ve)  
tel. (041) 572728 - fax (041) 5702166



Ministero delle Finanze  
Dipartimento del Territorio

UFFICIO DEL TERRITORIO DI VENEZIA  
Venezia - San Polo 764/E (Riva del Vin)  
Tel. 041 2712711 - Fax 2712755

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

ALL "A1"

SINDACATO S. I. C. E. T.  
INQUILINI CASA E TERRITORIO  
Via Ca' Marcellini, 13 - MESTRE (VE)  
Tel. 2905978 Fax 5315545  
Cod. Fisc. 90037590271

Venezia, 13 OTT. 1999

Prot. n° 17427 Allegati  
Risposta a foglio del Servizio Tecnico prot. n.

Al Sindaco di  
Scorzè

e, p. c. : Al Prefetto di Venezia

e, p. c. : Al Presidente della Commissione  
Censuaria Provinciale di Venezia  
Dott. Giancarlo Bagarotto

e, p. c. : Alla Direzione Centrale del  
Catasto, dei Servizi  
Geotopografici e della  
Conservazione dei RR. II.  
Largo Leopardi, 5  
ROMA

e, p. c. : Alla Direzione Compartimentale  
del Territorio per il Triveneto  
San Polo 764/E  
VENEZIA

Sindacato U.P.P.I.  
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari  
P.tta Matter n. 3 - Tel. 041.952852  
30174 MESTRE Venezia

Oggetto: Dpr 138/98 - art. 2 comma 4 - inadempienza dei Comuni in merito alla delimitazione delle microzone e surrogazione da parte dell'Ufficio del Territorio di Venezia.

Si premette che l'Ufficio del Territorio di Venezia si è da tempo impegnato nelle attività previste dai primi due articoli del Decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n. 662."

Questi articoli riguardano la revisione delle zone censuarie, affidata agli Uffici periferici del Dipartimento del Territorio, e la delimitazione delle microzone catastali, affidata ai Comuni.

In merito alle attività preliminari e alle previste conferenze istruttorie di servizi, si ricorda che:

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



**CONFEDILIZIA**  
Delegazione Mandamentale  
del Miranese e Riviera del Brenta  
Via Bastia Pauri, 24 - 30035 Mirano (Ve)  
tel. (041) 5727728 - fax (041) 5702166

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



- il giorno 20 giugno 1998 presso la sala consiliare della Provincia di Venezia si è tenuto un convegno organizzato dall'Amministrazione provinciale in collaborazione con l'Ufficio Tecnico Erariale di Venezia dal titolo "Soggetti diversi per un solo adempimento - il coordinamento delle attività di Catasto, Provincia e Comuni per le revisioni generali" al quale sono stati invitati tutti i comuni della provincia e al quale sono intervenuti tra gli altri, per l'Amministrazione finanziaria, il direttore compartimentale per il Triveneto ing. Carmelo Ianni e il direttore centrale del catasto ing. Antonio De Santis;

- il giorno 5 novembre 1998, a San Michele al Tagliamento, si è svolto un primo incontro esplorativo fra Ufficio Tecnico Erariale, Provincia ed alcuni Sindaci ed amministratori di diversi comuni (Concordia Sagittaria, Dolo, Gruaro, Jesolo, Mirano, San Michele al Tagliamento) rappresentativi dell'articolazione territoriale provinciale:

- in merito alla revisione delle zone censuarie e al tema strettamente connesso della delimitazione delle microzone, in collaborazione con l'Amministrazione provinciale è stata organizzata una prima serie di incontri fra Comuni e Catasto nei giorni 30 novembre 1998 (a S. Stino di Livenza con i comuni di Annone Veneto, Caorle, Ceggia, Cinto Caomaggiore, Concordia Sagittaria, Eraclea, Fossalta di Piave, Fossalta di Portogruaro, Gruaro, Jesolo, Meolo, Musile di Piave, Noventa di Piave, Portogruaro, Pramaggiore, San Donà di Piave, San Michele al Tagliamento, Santo Stino di Livenza, Teglio Veneto, Torre di Mosto), 2 dicembre 1998 (a Mirano con i comuni di Campagna Lupia, Campolongo Maggiore, Camponogara, Dolo, Fiesso d'Artico, Fossò, Marcon, Martellago, Mirano, Noale, Pianiga, Quarto d'Altino, Salzano, Santa Maria di Sala, Scorzè, Spinea, Stra, Vigonovo), 3 dicembre 1998 (con i comuni di Chioggia, Cavarzere, Cona); in questa occasione è stata consegnata copia del pacchetto software MICROCOM messo a punto dalla concessionaria SOGEI per conto del Ministero delle finanze - Dipartimento del territorio nonché una bozza del documento preliminare sulle zone censuarie predisposto dall'Ufficio;

- sempre' in collaborazione con l'Amministrazione provinciale è stata inviata in data 21.12.1998 a tutti i comuni copia della stesura definitiva dello studio "Revisione delle Zone Censuarie della Provincia di Venezia e indirizzi per la delimitazione delle microzone - Documento preliminare" predisposto dall'Ufficio Tecnico Erariale di Venezia; lo stesso documento è stato trasmesso dall'Ufficio alla Provincia di Venezia, al presidente della Commissione Censuaria Provinciale, al direttore compartimentale del territorio per il Triveneto ing. Carmelo Ianni e al direttore centrale del catasto ing. Antonio De Santis;

- ancora in merito alla revisione delle zone censuarie e al tema strettamente connesso della delimitazione delle microzone, in collaborazione con l'Amministrazione provinciale è stata organizzata una seconda serie di incontri fra Comuni e Catasto nei giorni 29 gennaio 1999 (a Caorle con i comuni di Caorle, Eraclea, Jesolo e San Michele al Tagliamento per i problemi connessi alle zone balneari), 1 febbraio 1999 (a Mirano con i comuni di Campagna Lupia, Campolongo Maggiore, Camponogara, Dolo, Fiesso d'Artico, Fossò, Marcon, Martellago, Mirano, Noale, Pianiga, Quarto d'Altino, Salzano, Santa Maria di Sala, Scorzè, Spinea, Stra, Vigonovo), 2 febbraio 1999 (a Santo Stino di

**Sindacato U.P.P.I.**  
Unione Piscioli Proprietari Immobiliari  
P.ta Matter 115 - Tel. 041.952852  
30174 MESTRE Venezia



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

**S. I. C. E. T.**  
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO  
Via Ca' Marcello 70 - MESTRE (VE)  
Tel. 2905939 - Fax 5315546  
Cod. Fisc. 9003759927



Livenza con i comuni di Annone Veneto, Caorle, Ceggia, Cinto Caomaggiore, Concordia Sagittaria, Eraclea, Fossalta di Piave, Fossalta di Portogruaro, Gruaro, Jesolo, Meolo, Musile di Piave, Noventa di Piave, Portogruaro, Pramaggiore, San Donà di Piave, San Michele al Tagliamento, Santo Stino di Livenza, Teglio Veneto, Torre di Mosto) e 3 febbraio 1999 (a Chioggia con i comuni di Chioggia, Cavarzere, Cona); in questa occasione è stata consegnata a tutti i comuni copia della Circolare 13/T "Istruzione per la definizione delle zone censuarie e delle microzone" datata gennaio 1999 ed emanata dalla Direzione Centrale del Catasto, dei Servizi Geotopocartografici e della Conservazione dei RR.II. nonché una copia in formato ridotto e uno schema grafico dei quadri d'unione dei fogli catastali dei singoli comuni;

- in data 8.2.1999 l'Ufficio Tecnico Erariale di Venezia ha inviato a tutti i comuni una comunicazione nella quale:

- a) si trasmetteva una lista normalizzata dei fogli di mappa per ciascun comune, essendo stati riscontrati in merito evidenti errori nei dischetti dati di MICROCOM;
- b) si ricordavano le scadenze previste dal DPR 138/98 in merito al parere da richiedere all'Ufficio Tecnico Erariale sulla proposta di delimitazione delle microzone, alla data di approvazione della deliberazione e alla trasmissione all'Ufficio Tecnico Erariale degli atti relativi;

- incontri con singoli Comuni, mirati a chiarire vari aspetti delle revisioni generali e indetti su richiesta degli stessi, si sono svolti con il seguente calendario:

8.2	Spinca
9.2	Marcon
15.2	Dolo
16.2	Martellago - Pianiga
17.2	San Donà di Piave - Musile di Piave - Noventa di Piave
19.2	Chioggia

- in data 4.5.1999 l'Ufficio del Territorio di Venezia ha inviato a quei comuni che non avevano ancora chiesto il parere dell'Ufficio del Territorio in merito alla proposta di delimitazione delle microzone una comunicazione nella quale si chiedeva di conoscere le intenzioni dei comuni in merito e si ricordava l'obbligo dell'Ufficio del Territorio alla surroga in caso di inadempienza;

- in data 14 giugno si avvertivano i comuni inadempienti (Annone Veneto, Campagna Lupia, Cavarzere, Cona, Concordia Sagittaria, Eraclea, Fossalta di Portogruaro, Jesolo, Mira, Noale, Portogruaro, Pramaggiore, San Donà di Piave, Santo Stino di Livenza, Scorzè, Torre di Mosto) che entro giugno l'Ufficio avrebbe provveduto alla delimitazione delle microzone; la stessa comunicazione veniva inviata, per opportuna conoscenza, al Prefetto, al Presidente della Provincia, al Presidente della Commissione censuaria provinciale e ai Direttori centrale e compartimentale del territorio.

Tutto ciò premesso, e considerato che per il Comune di Scorzè le indagini condotte dal personale tecnico dell'Ufficio del Territorio di Venezia hanno dato i seguenti risultati:

**IVANA DE ROSSI**  
Segretario Generale Provinciale  
del Sindacato di Venezia  
Via Col di Lana n. 3 - Tel 041/ 5080479  
30172 MESTRE (Venezia)

**S. I. C. E. T.**  
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO  
Via Ca' Marcello, 40 - MESTRE (VE)  
Tel. 2905939 Fax 5315545  
Cod. Fisc. 9 0 0 3 7 5 0 0 2 7 1

**Sindacato U.P.P.I.**  
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari  
P.ta Martelli, 5 - Tel. 041.952852  
30174 MESTRE / Venezia



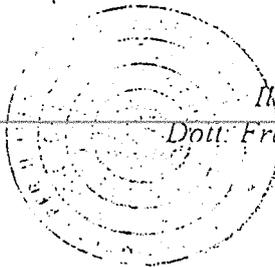
- a) il territorio comunale, di forma irregolare, è costituito da due porzioni territoriali ben distinte; la porzione maggiore, ad ovest, comprende il centro capoluogo e le frazioni di Rio San Martino (a nord del centro) e Cappella (ad est del centro); la porzione minore comprende le due frazioni contigue di Gardigiano e Peseggia; scarsa la popolazione residente in case sparse, mentre grandissimo è il numero di piccoli nuclei;
- b) il mercato immobiliare del luogo appare vivace anche in riferimento alle dinamiche demografiche, con buoni volumi di trasferimenti sia per le abitazioni nuove che per quelle "usate"; depresso il mercato per gli immobili a destinazione commerciale (negozi) e terziaria (uffici); forte richiesta per immobili a destinazione produttiva con punte di £ 800.000 - 900.000/mq;
- c) l'attività edificatoria riguarda principalmente piccoli condomini e case a schiera;
- d) i valori venali di mercato riscontrati e riferiti ad appartamenti in piccoli condomini, di superficie medio-bassa e di nuova edificazione, non presentano grandi oscillazioni, vista anche la marcata omogeneità degli standard costruttivi, e sono contenuti nel centro capoluogo nella fascia fra £ 2.000.000/mq e £ 2.200.000/mq; nelle frazioni di Peseggia e Gardigiano i valori in questione sono assai prossimi a quelli del centro capoluogo; valori di poco inferiori si riscontrano nella zona di Rio San Martino, mentre i valori minimi dell'intero comune possono essere rilevati a Cappella, con una differenza che peraltro non arriva a -30%; per l'usato i valori superano di poco la metà del nuovo;
- e) a fronte della medesima tipologia edilizia, quindi, i valori riscontrabili all'interno dell'intero territorio comunale non superano il limite minimo previsto del 30%; non sussistono di contro differenze apprezzabili in termini di qualità urbana o di livello di servizi all'interno del territorio comunale.

Per quanto detto sopra, l'Ufficio del Territorio di Venezia, visto quanto disposto dal Dpr 138/98 all'articolo 2 e all'allegato A "Norme tecniche per la definizione delle microzone", ai sensi dell'articolo 2 comma 4 dello stesso Dpr, surrogando l'azione del Comune di Scorzè, dispone che il territorio comunale sia ricompreso in un'unica microzona.

Nei confronti della presente determinazione il Comune ha facoltà di formulare osservazioni in merito all'eventuale violazione di quanto esposto all'articolo 2 del Dpr 138/98 e all'allegato A "Norme tecniche per la definizione delle microzone".

Le osservazioni vanno inoltrate, entro trenta giorni dalla presente comunicazione, alla Commissione censuaria provinciale.

Il Direttore Reggente  
Dott. Francesco MERCOGLIANO



IVANA DE ROSSI  
Segretario Generale Provinciale  
del Sindacato di Venezia  
Via Col di Lana n. 1 - Tel. 041/ 5380479  
30172 MESTRE (Venezia)

S. I. C. E. T.  
SINDACATO INQUILINI, AFACI E PROPRIETARI  
Via Ca' Marcello, 60 - MESTRE (VE)  
Tel. 2905399 / Fax 5315219  
Cnd. Fisc. 90037590300

Sindacato U.P.I.  
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari  
P.ta Martelli n. 5 - Tel. 041.952852  
30174 MESTRE / Venezia

ALLEGATO "B"

**TABELLA DEI VALORI**  
**ZONA OMOGENEA UNICA**

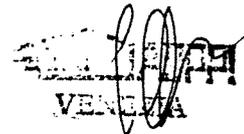
Valore minimo annuale del canone di locazione Lit. 70.000 al mq/anno

Valore massimo annuale del canone di locazione Lit. 150.000 mq/anno

	<b><u>SUBFASCIA A</u></b>	<b><u>SUBFASCIA B</u></b>	<b><u>SUBFASCIA C</u></b>
Valore minimo	70.000	100.001	130.001
Valore massimo	100.000	130.000	150.000

(Valori espressi in Lire al metro quadro anno)

Letto, confermato e sottoscritto

  
VENEZIA

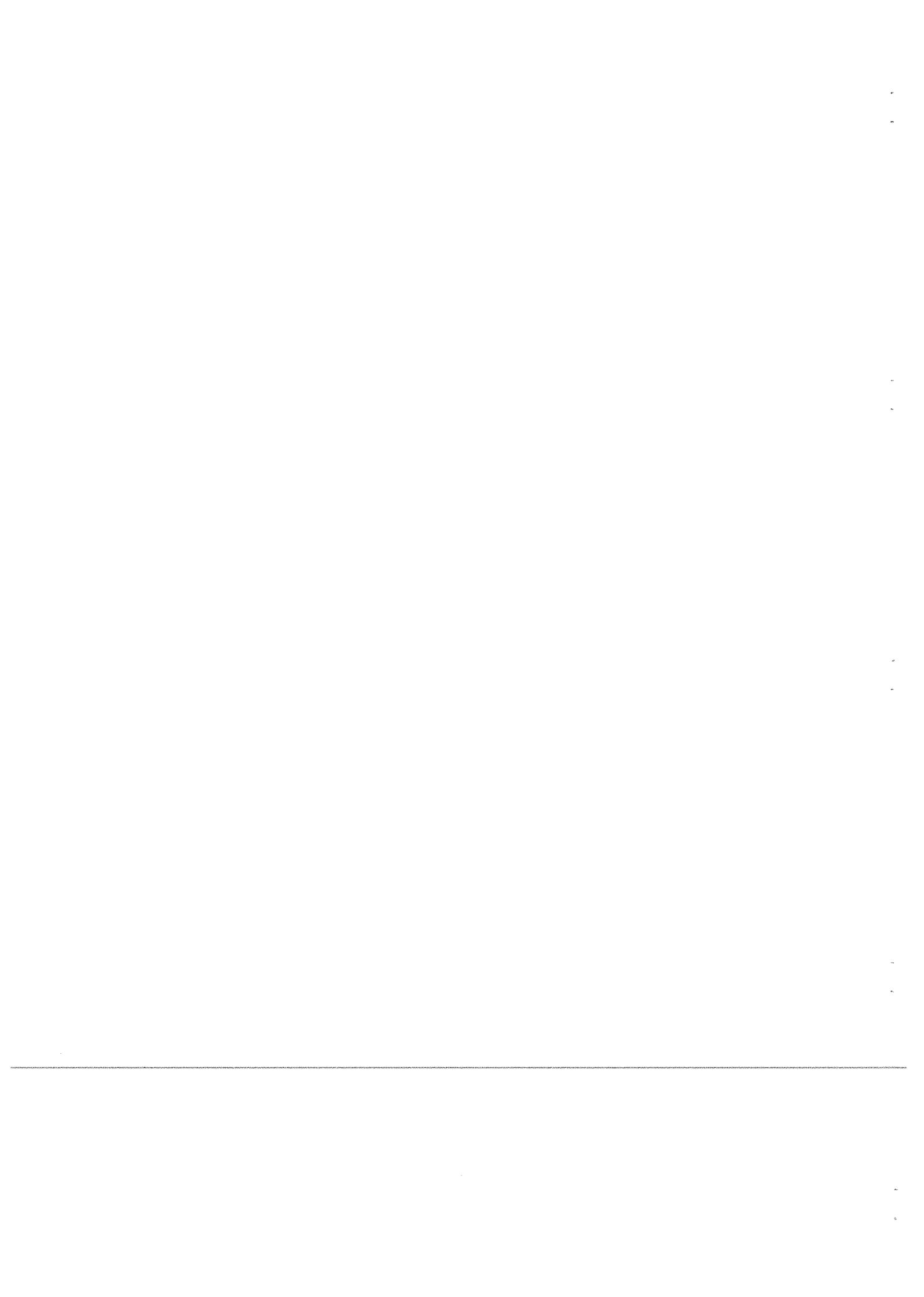
**Sindacato U.P.P.I.**  
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari  
P.tta Matter n. 5 - Tel. 041.952852  
30174 MESTRE / Venezia

**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)

**S. I. C. E. T.**  
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO  
Via Ca' Marcello, 10 - MESTRE (VE)  
Tel. 2905939 Fax 5315545  
Cod. Fisc. 9 0 0 3 7 5 9 0 2 7 1





ELEMENTI PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUBFASCIA DI APPARTENENZA  
DELL'APPARTAMENTO

Il posizionamento delle unità immobiliari oggetto dei singoli contratti di locazione in una delle tre fasce previste dall'allegato "B" avviene tenendo conto dei singoli 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, bidet, 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 scoperto (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, bidet, 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 od 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 videocitofono.

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

nella fascia 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);

IVANA DE ROSSI  
Segretario Generale Provinciale  
del S.U.I.A.T. di Venezia  
Via Col di Lana n. 3 - Tel 041/ 5380473  
30172 MESTRE (Venezia)



S. I. C. E. T.  
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO  
Via Ca' Marcello, 10 - MESTRE (VE)  
Tel. 2905939 Fax 2915517  
Cod. Fisc. 9003059020

VENEZIA

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 tre elementi tra quelli di tipo B) e C);

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 quelli di tipo B) e di tipo C);
- in ogni caso se di tipologia catastale A/5.

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

Nel caso di unità immobiliari fatte oggetto, negli ultimi 10 (dieci) anni, di intervento edilizio manutentivo con rilascio di concessione o autorizzazione edilizia, 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%.

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 fascia 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 fascia 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 somma impiegate.

Letto, confermato e sottoscritto

**CONFEDILIZIA**  
Unione Mandamentale  
Riviera del Brenta  
Via S. Maria della Salute n. 24 - 30015 Mirano (Ve)  
Tel. 041.5702166

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

**VENIZIA**



**IVANA DE ROSSI**  
Segretario Generale Provinciale  
del Circolo di Venezia  
Via Col. Lana n. 3 - Tel. 041.5383479  
30172 MESTRE (Venezia)

**S. I. C. E. T.**  
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO  
Via Ca' Marcello, 10 - MESTRE (VE)  
Tel. 2905939 Fax 041.535545  
Cod. Fisc. 90037590271

**RIPARTIZIONE TRA LOCATORE E CONDUTTORE**

**AMMINISTRAZIONE**

Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile L C  
 Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali L C

**ASCENSORE**

Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni L C  
 Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti L C  
 Adeguamento alle nuove disposizioni di legge L C  
 Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione L C  
 Tasse annuali per rinnovo licenza d'esercizio L C  
 Ispezioni e collaudi L C

**AUTOCLAVE**

Installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti L C  
 Primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico ecc...) L C  
 Manutenzione ordinaria L C  
 Imposta e tasse di impianto L C  
 Forza motrice L C  
 Ricarico pressione del serbatoio L C  
 Ispezioni, collaudi e lettura contatori L C

**IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO E SPECIALI**

Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione L C  
 Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione L C  
 Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme L C  
 Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarmi L C  
 Installazione e sostituzione dei citofoni e videocitofoni L C  
 Manutenzione ordinaria dei citofoni e videocitofoni L C  
 Installazione e sostituzione di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili L C  
 Manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili L C

**IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA**

Installazione e sostituzione degli impianti L C  
 Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti L C  
 Manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario L C  
 Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale L C  
 Lettura dei contatori L C  
 Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua L C

**IMPIANTI SPORTIVI**

Installazione e manutenzione straordinari L C  
 Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari ecc..) L C  
 Consumo di acqua per pulizia e depurazione; acquisto di materiale per la manutenzione ordinaria (es. terra rossa) L C

**IMPIANTO ANTINCENDIO**

Installazione e sostituzione dell'impianto L C  
 Acquisto degli estintori L C  
 Manutenzione ordinaria L C  
 Ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi L C

**IMPIANTO TELEVISIVO**

Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato L C  
 Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato L C

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

*[Handwritten signature]*



**S. I. C. E. T.**  
 SINDACATO INQUADRI CASA E TERRA  
 Via Ca' Marcello 1 - MESTRE (VE)  
 Tel. 2905439 Fax 5315545  
 Cod. Fisc. 9003759027

**IVANA DE ROSSI**  
 Segretario Generale Provincia  
 del Sud di Venezia  
 Via Col di Lana 3 - Tel 041/ 5380  
 30172 MESTRE (Venezia)



**PATTI COMUNI**

- Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico L
- Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico L
- Manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari L
- Manutenzione ordinaria di tetti e lastrici solari L
- Manutenzione straordinaria della rete di fognatura L
- Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disotturazione dei condotti e pozzetti L
- Sostituzione di marmi, corrimano, ringhiere L
- Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni L
- Consumi di acqua ed energia elettrica per le parti comuni C
- Installazione e sostituzione di serrature C
- 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 attrezzatura quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo C

C *Bor*



**PARTI INTERNE ALL'APPARTEMENTO LOCATO**

- Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti L
- Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti L
- Rifacimento di chiavi e serrature L
- Tinteggiature di pareti L
- Sostituzione di vetri L
- Manutenzione ordinaria di apparecchi e conduttore di elettricità e del cavo e dell'impianto citofonico e videocitofonico L
- Verniciatura di opere in legno e metallo L
- Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento L

**S. I. C. E. T.**  
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO  
Via Ca' Marcello, 10 MESTRE (VE)  
C Tel. 2905939 Fax 5315545  
C Cod. Fisc. 95037590274

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

**PORTERIATO**

- Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie ed indennità varie, anche locali come da C.C.N.L. L 10% C 90%
- Materiale per pulizie C
- Eventuale alloggio del portiere (pari all'indennità sostitutiva prevista nel ccnl) L 10% C 90%
- Manutenzione ordinaria della guardiola L 10% C 90%
- Manutenzione straordinaria della guardiola L 10% C 90%

**PULIZIA**

- Spese per l'assunzione dell'addetto L
- Trattamento economico dell'addetto, compresi i contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie ed indennità varie, anche locali come da ccnl C
- Spese per conferimento appalto a ditta L
- Spese per le pulizie appaltate 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 tassa sostitutiva C
- Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori L
- Sacchi per la preraccolta dei rifiuti C

**SGOMBERO NEVE**

- Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso C

Per le spese non concordate nella presente tabella si rinvia alle norme di legge vigenti e agli usi locali.

Letto, confermato e sottoscritto.



CONFEDILIZIA  
Delegazione Mandamentale  
del Miranese e Riviera dei Brenta  
Via Basiglio Fauri, 24 - 30035 Mirano (Ve)  
tel. 0413727728 - fax 0413702166

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

ALLEGATO "A"

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

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

Sindacato U.P.P.I.  
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari  
P.ta Mattar n. 1 - Tel. 041.952852  
30174 MESTRE Venezia

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

COMUNE DI SCORZE'  
carta toponomastica

SCALA 1:20000

