

Accordo per la determinazione dei canoni d'affitto
(SIGLATO IL 22 MARZO 2000)

COMUNE

DI

SPINEA

**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 Provinciale Rag. Luca Segalin,

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

-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,

S.U.N.I.A.
PROVINCIALE di VENEZIA
Via Col. di Lana 3 - ☎ 041/5380479
30171 MESTRE (Venezia)

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 Spinea.

Il territorio del Comune di Spinea acquisite le informazioni concernenti la delimitazione delle microzone catastali, viene suddiviso in 2 (due) "zone omogenee".

All'interno della "zona omogenea 1" vengono individuate delle zone di particolare degrado costituite dalle aree che nella planimetria allegata sub A) risultano individuate con tratteggio verde.

All'esterno della "zona omogenea 1" vengono individuate delle zone di particolare pregio costituite dalle aree che nella planimetria allegata sub A) risultano individuate con tratteggio azzurro.

In ciascuna delle 2 (due) 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 anno, sono riportati negli allegati sub B/1, B/2.

Per le zone di particolare degrado, sopra indicate, i valori minimi e massimi di subfascia si intendono ridotti del 10%.

Per le zone di particolare pregio, sopra indicate, i valori minimi e massimi di subfascia si intendono incrementati del 10%.

La collocazione di ciascuna unità immobiliare nella subfascia di competenza avverrà in base ai criteri previsti dall'allegato E.

Sindacato U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Via Dante 125 - Tel. 5380545
MESTRE / Venezia



U. N. I. A. T.
Via Bembo n. 2
MESTRE (VE)
Tel. 2 +22 - 5315218 Fax

Le parti contraenti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo l'allegato tipo di contratto (Allegato F), recante altresì - come col presente Accordo 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 è determinato dalle parti all'interno dei valori minimi e massimi previsti negli allegati sub B/1, B/2 tenendo ovviamente conto sia delle precisazioni riportate nel presente accordo, sia di quanto previsto nell'allegato E.

Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore, le organizzazioni stipulanti il presente Accordo approvano la tabella costituente l'allegato I.

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: in ragione del 50 % (cinquanta per cento).
- per i posti macchina scoperti le percentuali sopra indicate vengono così modificate: in ragione del 25 % (venticinque per cento).
- la superficie dei 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, risulti pari o inferiore a metri quadrati 45 (quarantacinque), detta superficie si intenderà incrementata del 20 % (venti per cento) 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 % (dieci per cento) 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 % (dieci per cento).

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 nell'allegato sub B, integrati da quanto previsto nel presente accordo e nell'allegato "E" si intendono così incrementati:

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

CONFEDILIZIA
Delegazione Mandamentale
del Miranese e Riviera del Brenta
Via Bastia Fuori, 24 - 30035 Mirano (Ve)
tel. 0415727728 - fax 0415702166

Per gli immobili di cui all'articolo 1 comma 2 lettera a), legge n. 431/98, i valori minimi e massimi previsti negli allegati B/1, B/2 così come integrati da quanto previsto nel presente accordo e nell'allegato "E" si intendono incrementati del 15 % (quindici percento), tale incremento è cumulabile con tutti gli altri incrementi previsti dal presente Accordo, fatta eccezione per gli incrementi previsti per gli immobili ubicati in zone considerate di particolare pregio.

Per gli immobili arredati i valori minimi e massimi risultanti negli allegati B/1, B/2 integrati secondo quanto previsto nel presente accordo e nell'allegato "E" verranno ulteriormente aumentati del 15 % (quindici percento). Detto incremento sarà elevato massimo al 25 % (venticinque percento) 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)

S.U.N.I.A.
PROVINCIALE di VENEZIA
Via Col di Lana 3 - ☎ 041/5380479
30171 MESTRE (Venezia)

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

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 % (quindici percento).

Per i contratti in epigrafe - per i quali le organizzazioni stipulanti concordano l'applicazione della medesima Tabella degli oneri accessori di cui all'allegato I) - 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:
 - 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 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.

S. I. C. E. T.
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO
Via Ca' Marcello 10 - MESTRE (VE)
Tel. 2905979 Fax 5315545
Cod. Fisc. 9/0037590271

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;

Sindacato U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Via Dante 125 - Tel. 5380545
MESTRE Venezia

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

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 G) I contratti ad uso turistico sono disciplinati dal Codice Civile.

CONFEDILIZIA
Delegazione Mandamentale
del Miranese e Riviera del Brenta
Via Bastia Fuori, 24 - 31035 Mirano (Ve)
tel. 0415727728 - fax 0415702166

3) CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI (art.5 comma 2 e 3, 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 Spinea.

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 Spinea di cui al punto 1) del presente Accordo integrato da quanto previsto dagli allegati A, A1, A2, A3, A4 - B1,B/2 - E.

Le parti contraenti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo l'allegato tipo di contratto (Allegato H), recante altresì - come col presente Accordo si conviene - le modalità di aggiornamento del canone nella misura del 75% (settantacinque 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 "I".

PROVINCIALE di VENEZIA
Via Col di Lana 9 - 30171 MESTRE (Venezia)
Tel. 041/5380479

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% (settantacinque 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 Spinea 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 Spinea mediante consegna alla Segreteria Generale dello stesso, Ufficio Protocollo Generale, o invio alla medesima tramite raccomandata a.r.

Letto, confermato e sottoscritto in data dalle Organizzazioni stipulanti:

Sindacato U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Via Dante 125 - Tel. 5380545
MESTRE Venezia



S.I.C.F.T.
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRICCIATO
Via Ca' Marcello, 10 - MESTRE (VE)
Tel. 2605039 Fax 5315545
Cod. Fisc. 99999770000

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

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

S.U.N.I.A.
PROVINCIALE DI VENEZIA
Via Col di Lana 3 - Tel. 041/5380479
30171 MESTRE (Venezia)

CONFEDILIZIA
Delegazione Mandamentale
del Miranese e Riviera del Brenta
Via Bastia Fuori, 24 - 31035 Mirano (Ve)
tel. 0415727728 - fax 0415702166

-CONFEDILIZIA-ASSOCIAZIONE DELLA PROPRIETA' EDILIZIA DELLA PROVINCIA DI VENEZIA in persona del Presidente Provinciale Rag. Luca Segalin,

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

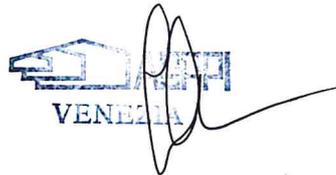
-A.S.P.P.I. - ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI in persona dell'Amministratore Avv. Giorgio Chinellato

-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

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



Sindacato U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Via Dante 125 - Tel. 5380545
MESTRE Venezia

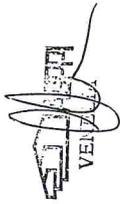
CONFEDILIZIA
Delegazione Mandamentale
del Miranese e Riviera del Brenta
Via Bastia Fuori, 24 - 31035 Mirano (Ve)
Tel. 0415727728 - fax 0415702166

S.U.N.I.A.
PROVINCIALE di VENEZIA
Via Col di Lana 3 - tel. 041/5380479
30171 MESTRE (Venezia)

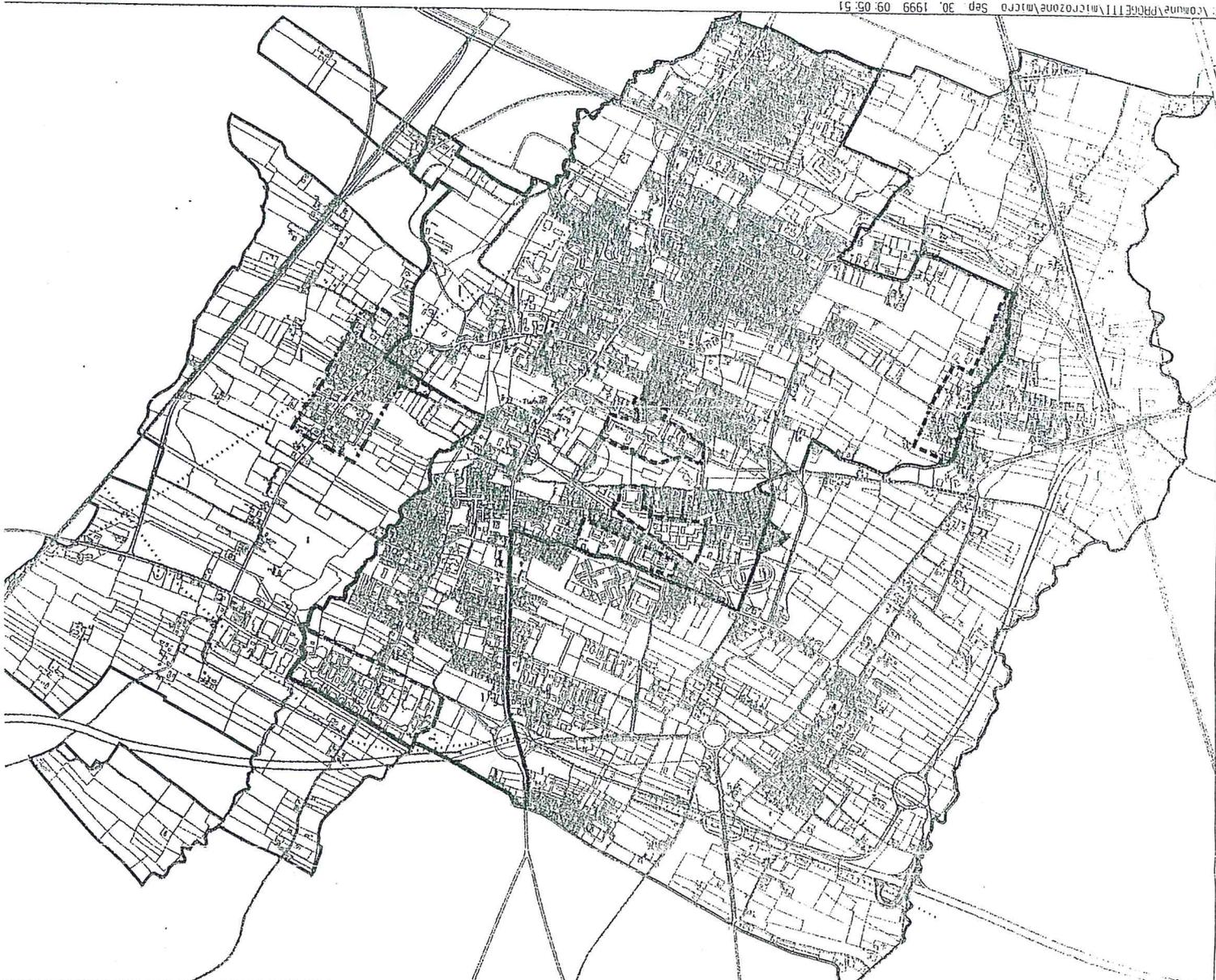
U. N. I. A. T.
Via Bembo n. 2
MESTRE (VE)
Tel. 2905422 - 5315219 Fax

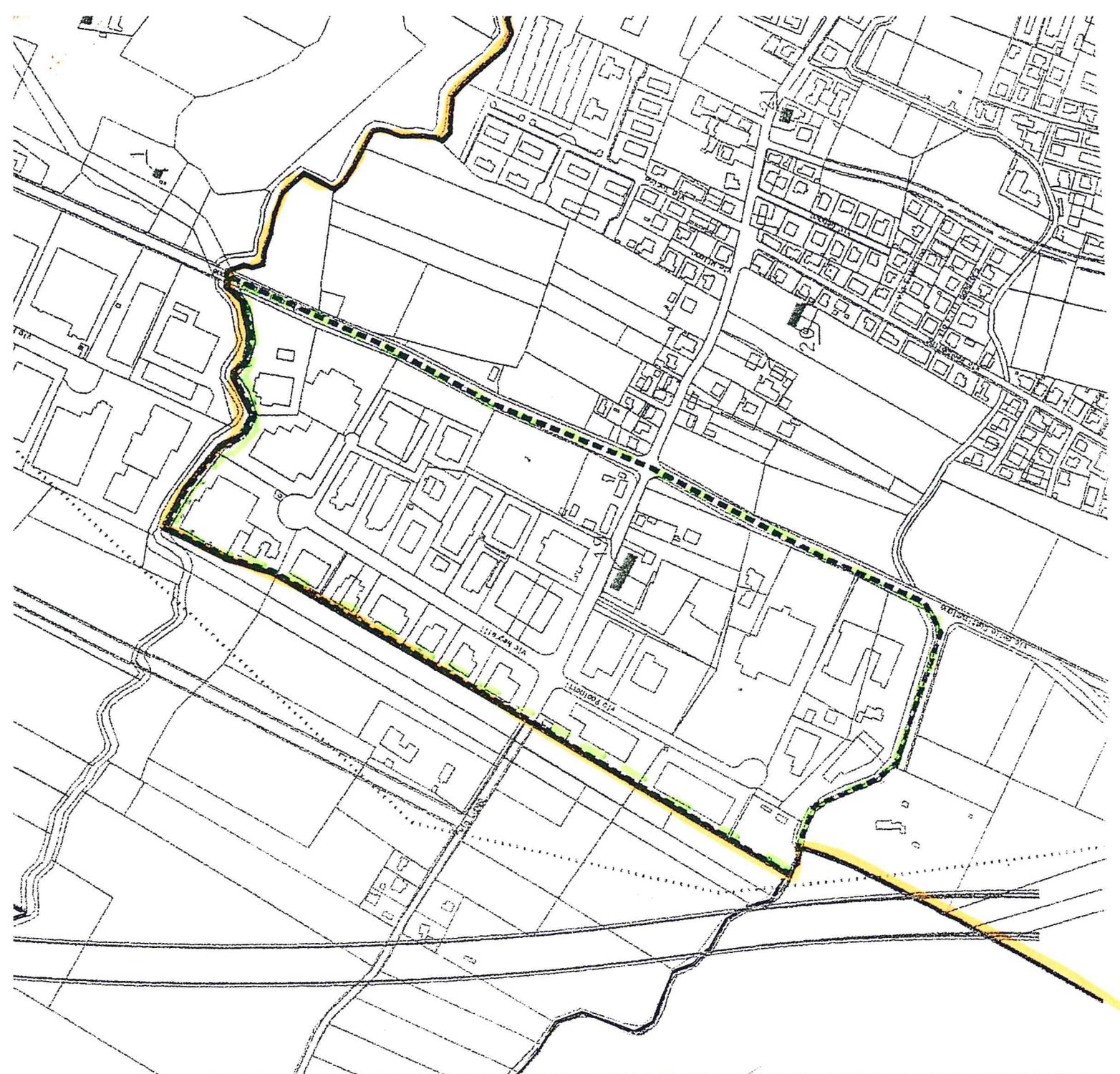
Sindacato U.P.S.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Via Dante, 10 - tel. 5-65545
MESTRE Venezia

S. G. E. T.
Società per Azioni
Via ...
Cod. Fisc. 93037500271



IVANA DE ROSSI
Segretario Generale provinciale
del Sindacato U.P.S.I.
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. 9007590271

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

S. U. N. I. A.
PROVINCIALE DI VENEZIA
Via Col di Lana 3 - Tel. 041/5380479
30171 MESTRE (Venezia)



CONFEDILIZIA
Delegazione Mandamentale
del Miranese e Riviera del Brenta
Via Bastia Fuori, 24 - 36035 Mirano (Ve)
tel. 0415727728 - fax 0415702166

Sindacato U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Via Dante 955 - Tel. 5380545
MESTRE Venezia

ALL. A/1



S. I. C. A. T.
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO
Via Ca' Maresca 10 - MESTRE (VE)
Tel. 2905339 Fax 5315545
Cod. fisc. 90037590271

S.U.N.I.A.
PROVINCIALE VENEZIA
Via Col di Lana 3 - 30171 MESTRE (Venezia)
30171

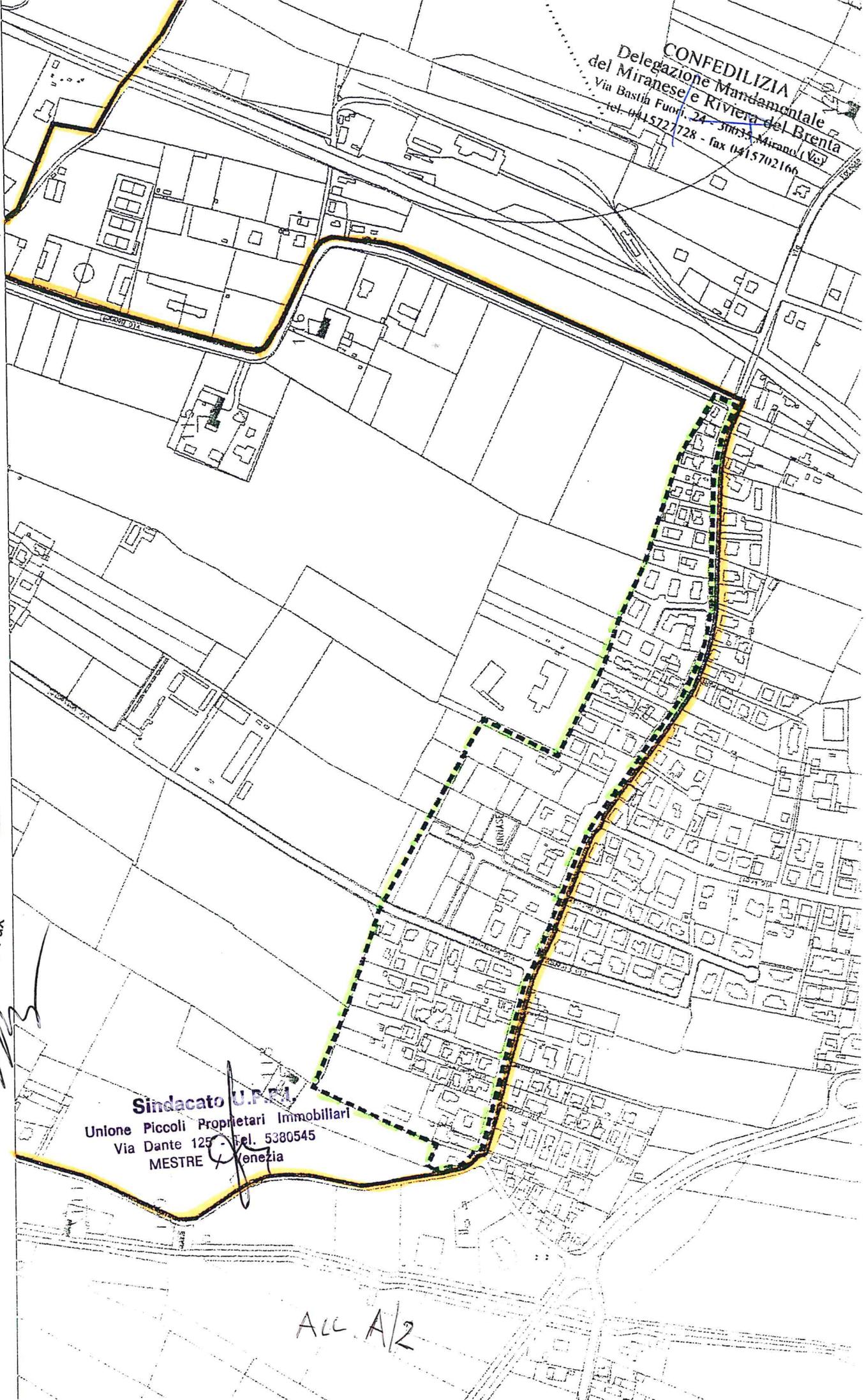
U. N. I. A. T.
Via Bembo n. 2
MESTRE (VE)
Tel. 2905422 5315219 Fax

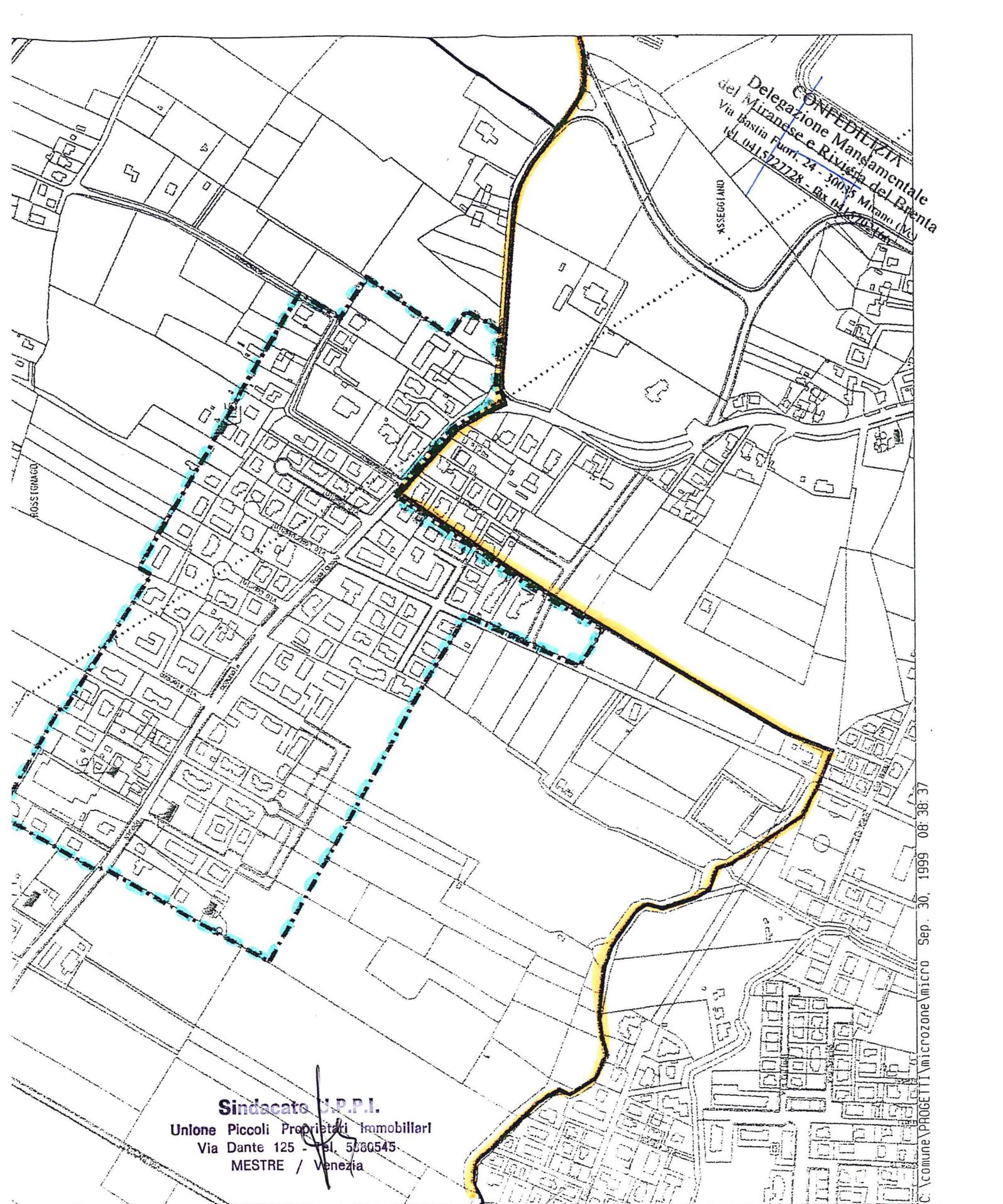
Sindacato U.N.I.A.T.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Via Dante 125 - Tel. 5380545
MESTRE Venezia

CONFEDILIZIA
Delegazione Mandamentale
del Miranese e Riviera del Brenta
Via Bastia Fuori, 24 - 31034 Mirano (Vey)
tel. 0415227728 - fax 0415702166

ALL. A/2

ALL. A/2





CONFEDERAZIONE
Delegazione Mandamentale
del Miranese e Riviera del Brenta
Via Bastia Fuori, 24 - 30035 Mirano (VE)
Tel. 041/512728 - Fax 041/512729

Sindacato U.P.P.I.

Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Via Dante 125 - Tel. 5386545
MESTRE / Venezia

C:\comune\PROGETTI\microzone\micro Sep. 30, 1999 08:38:37



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

S.U.N.I.A.
PROVINCIALE di VENEZIA
Via Col di Lana 3 - Tel. 041/5386479
30171 MESTRE (Venezia)

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

ALL. A/3

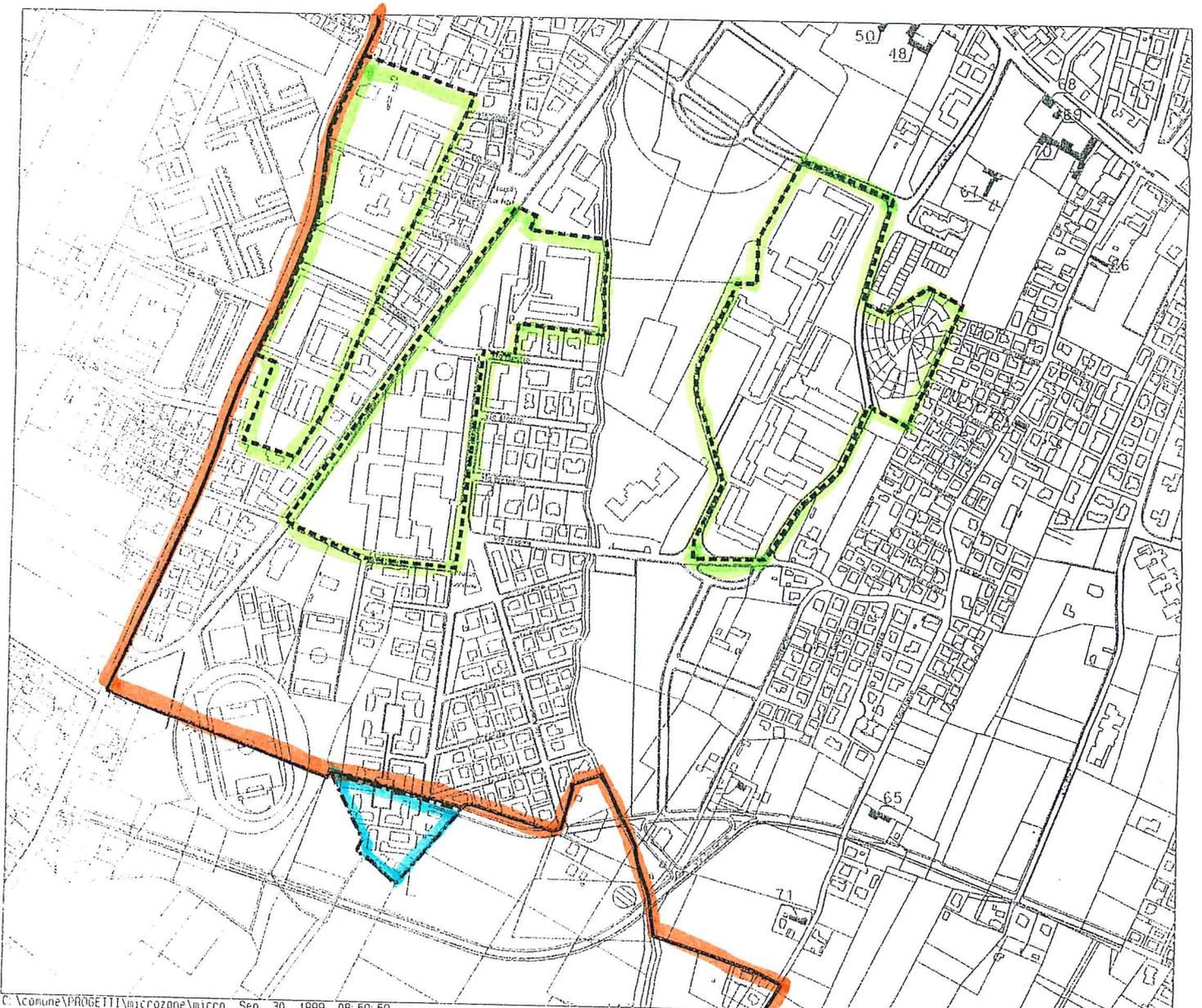
CONFEDILIZIA
Delegazione Mandamentale
del Mirandese e Riviera del Brenta
Via Basilio Fiorini, 24 - 31015 Mirano (Ve)
tel. (041) 5727728 - fax (041) 5702166

PROVINCIA DI VENEZIA
Via Cavour, 15 - 30139 Venezia
30171 tel. (041) Venezia

U.N.I.A.T.
Via Bembo n. 2
MESTRE (VE)
Tel. 2905492 - 5315219 Fax



Sindacato
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Via Dante, 125 - Tel. 5285545
MESTRE Venezia



S.U.N.I.A.
PROVINCIALE di VENEZIA
Via Col di Lana 6 - Tel. 041/5380419
30171 MESTRE (Venezia)

CONFEDILIZIA
Delegazione Mandamentale
del Miranese e Riviera del Brenta
Via Bastia Fuori, 24 - 30035 Mirano (Vc)
tel. 0415727728 - fax 0415702166

All B/1

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

TABELLA VALORI

ZONA OMOGENEA 1

Valore minimo annuale del canone di locazione Lit. 60.000 mq/anno

Valore massimo annuale del canone di locazione Lit. 130.000 mq/anno

| | SUBFASCIA 1 | SUBFASCIA 2 | SUBFASCIA 3 |
|-----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Valore minimo | 60.000 | 80.001 | 110.001 |
| Valore massimo | 80.000 | 110.000 | 130.000 |

Sindacato U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Via Dante 125 - Tel. 5380545
MESTRE / Venezia



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

(Valori espressi in Lire al metroquadro anno)

S. U. N. I. A.
PROVINCIALE DI VENEZIA
Via Col di Lana 3 - Tel. 041/53804/9
30171 MESTRE (Venezia)

CONFEDILIZIA
Delegazione Mandamentale
del Miranese e Riviera del Brenta
Via Bastia Fuori, 24 - 30035 Mirano (Ve)
tel. 0415727728 - fax 0415702166

All B/2

S. I. C. E. T.
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO
Via Ca' Marcello, 10 - MESTRE (VE)
Tel. 2905939 Fax 5316543
Cod. Fisc. 90037590271

TABELLA VALORI

ZONA OMOGENEA 2

Valore minimo annuale del canone di locazione Lit. 55.000 mq/anno

Valore massimo annuale del canone di locazione Lit. 105.000 mq/anno

| | SUBFASCIA 1 | SUBFASCIA 2 | SUBFASCIA 3 |
|-----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Valore minimo | 55.000 | 70.001 | 90.001 |
| Valore massimo | 70.000 | 90.000 | 105.000 |

Sindacato U.P.F.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Via Dante 125 - Tel. 5380545
MESTRE Venezia



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

(Valori espressi in Lire al metroquadro anno)

SINDACATO UNIONE PICCOLI PROPRIETARI CASA E TERRITORIO
Via Dante, 125 - 30135 MESTRE (VE)
Tel. 5315545 Fax 5315545
Cod. Fisc. 90037590271

S.U.N.I.A.
PROVINCIALE di VENEZIA
Via Col di Lana 3 - Tel. 041/5380479
30171 MESTRE (Venezia)

CONFEDILIZIA
Delegazione Mandamentale
del Miranese e Riviera del Brenta
Via Bastia Fuori, 24 - 30035 Mirano (Ve)
tel. 0415727728 - fax 0415702166

ALLEGATO E

Il posizionamento delle unità immobiliari oggetto dei singoli contratti di locazione in una delle tre subfasce previste dall' allegato B 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

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

Nella subfascia superiore debbono essere presenti:

- Tutti gli elementi di tipo A)
- Almeno tre elementi tra quelli di tipo B)
- Almeno due elementi tra quelli di tipo C)

Sindacato U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Via Dante, 125 - Tel. 5380545
MESTRE / Venezia



U. N. I. A. T.
Via Bembo n. 2
MESTRE (VE)
Tel. 29 22 5315219 Fax

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)

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) e di tipo C)
- In ogni caso se di tipologia catastale A/5

S. I. G. E. T.
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO
Via Ca' Marcello, 10 - MESTRE (VE)
Tel. 2905939 Fax 5315545
Cod. Fisc. 900937590271

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%.

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.

Sindacato U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Via Dante 125 Tel. 5380545
MESTRE / Venezia



S.U.N.I.A.
PROVINCIALE di VENEZIA
Via Col di Lana 3 Tel. 041/5380479
30171 MESTRE (Venezia)

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

LI

TABELLA ONERI ACCESSORI
CONCORDATA TRA CONFEDILIZIA E SUNIA-SICET-UNIAT
REGISTRATA IL _____ A ROMA _____

RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE

AMMINISTRAZIONE

Tassa occupazione suolo pubblico

Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali

C
L

ASCENSORE

Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni

Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti

Adeguamento alle nuove disposizioni di legge

Consumi energia elettrica per forza motrice ed illuminazione

Tasse annuali per il rinnovo licenza di esercizio

Ispezioni e collaudi

C
L
L
L
C
L
C

AUTOCLAVE

Installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico, etc..)

Manutenzione ordinaria

Imposte e tasse di impianto

Forza motrice

Ricarico pressione del serbatoio

Ispezioni, collaudi e lettura contatori

L
C
L
C
C
C

IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, VIDEOCITOFONO

Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione

Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione

Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme

SPECIALI
L
C

IVANA DE ROSSI
 Segretario Generale Provinciale
 del Sunia di Venezia
 Via Col di Lana n. 6 - Tel 041/ 5380476
 30172 MESTRE (Venezia)

Sindacato U.P.R.I.
 Sezione Piccoli Proprietari Immobiliari
 Via Dante 125
 MESTRE Venezia
 Tel. 5380545

U.N.I.A.T.
 Via Bembo n. 2
 MESTRE (VE)
 Tel. 2905422 - 3315219 Fax

S.U.N.I.A.
 PROVINCIALE VENEZIA
 Via Col di Lana 3 - P. 041/5380479
 30171 MESTRE (Venezia)



Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria ed 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 e simili

L

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

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

Letture dei contatori

C

Acquisto combustibile, consumi forza motrice, energia elettrica

Acqua

C

IMPIANTI SPORTIVI

Installazione e manutenzione straordinaria

L

Addetti (bagnini, pulitori,manutentori ordinari, etc)

C

Consumo d'acqua per la pulizia e depurazione

C

Acquisto di materiale per la manutenzione ordinaria (es:terra rossa)

C

IMPIANTO ANTINCEDIO

Installazione e sostituzione dell'impianto

L

Acquisto degli estintori

L

Manutenzione ordinaria

C

Ricarica degli estintori

C

IMPIANTO TELEVISIVO

Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto centralizzato

L

Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato

C

PARTI COMUNI

IVANA DE ROSSI
Segretario Generale Provinciale
del Sindacato di Venezia
Via Col di Lana n. 3 - Tel 041/ 5330478
30172 MESTRE (Venezia)

Sindacato Proprietari Immobiliari
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Via Dante 125 - Tel 041/ 535545
MESTRE Venezia

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

CONFEDILIZIA
Delegazione Mandamentale
del Miranese e Riviera del Brenta
Via Basilia Fuori, 24 - 30035 Mirano (Vv)
tel. 041 5727728 - fax 0415702160

S.U.N.I.A.
PROVINCIALE DI VENEZIA
Via Col di Lana n. 3 - Tel 041/ 5330479
30171 MESTRE (Venezia)



CONFEDILIZIA
 Delegazione Mandamentale
 del Miranese e Riviera del Brenta
 Via Bastia Fuori, 24 - 30035 Mirano (Ve)
 tel. 0415727728 - fax 0415702166

- Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico L
- Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico C
- Manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari L
- Manutenzione ordinaria di tetti e lastrici solari C
- Manutenzione straordinaria della rete fognaria L
- Manutenzione ordinaria della rete fognaria C
- Disotturazione dei condotti fognari e dei pozzetti C
- Sostituzione dei marmi, corrimano e ringhiere L
- Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere in comune C
- Consumo d'acqua e di energia elettrica per le parti in comune C
- Installazione e sostituzione di serrature L
- Manutenzione aree verdi, comprese riparazioni attrezzature C
- Installazioni attrezzature quali: caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini e altro materiale di arredo L
- Manutenzione ordinaria delle attrezzature sopra elencate C

PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO

- 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 sanitari C
- Rifacimento di chiavi e serrature C
- Tinteggiatura pareti C
- Sostituzione vetri C
- Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture elettriche C
- Manutenzione ordinaria dell'impianto citofonico e videocitofonico C
- Verniciatura opere in legno e metallo C
- Manutenzione straordinaria dell'impianto L

PORTIERATO

Treatmento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come c.c.n.l.

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)

Sindacato
 Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
 Via Dante 125
 MESTRE / Venezia
 Tel. 5286545
 L10% C90%
 VENEZIA

S.I.N.I.A.
 PROVINCIA DI VENEZIA
 Via Col di Lana n. 3 - Tel 041/ 5380479
 30172 MESTRE (Venezia)

