

IVANA DE ROSSI  
Segretario Generale Provinciale  
del Sindacato di Venezia  
Via Col di Lana n. 5 - Tel. 041/5390479  
30172 MESTRE (Venezia)

CONFEDILIZIA  
ASS. PROPRIETÀ EDILIZIA VENEZIA  
San Marco 2143 - 30121 Venezia - Tel. 041/246035  
Via Bissolati 5 - 30170 Mestre - Tel. 041/976122

## ACCORDO TERRITORIALE PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI VENEZIA

In attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e del decreto 30 dicembre 2002 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze.

Fra le seguenti organizzazioni:

- CONFEDILIZIA - ASSOCIAZIONE DELLA PROPRIETÀ EDILIZIA DELLA PROVINCIA DI VENEZIA in persona del presidente Rag. Luca Segalin
- U.P.P.I. - SINDACATO UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI in persona del Segretario Generale ing. Valerio Lastrucci
- A.S.P.P.I. - ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI in persona 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. Giampaolo Forner
- U.N.I.A.T. in persona del Segretario Generale rag. Giorgio Bovo

### 1) CONTRATTI AGEVOLATI (Art. 2, comma 3, L.431/98 e Art. 1 D.M. 30.12.02)

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

Il territorio del comune di Venezia, acquisite le informazioni concernenti la delimitazione delle microzone catastali, viene suddiviso in 5 (cinque) "zone omogenee" così come risulta dalla legenda riportata sulle planimetrie di zonizzazione che viene allegata sub. A) al presente Accordo. Nella "zona omogenea 1", che comprende la zona di S. Marco - Dorsoduro est, viene individuata una zona di particolare pregio costituita dall'area che nella planimetria allegata sub B) risulta individuata con tratteggio di colore rosso. Vengono altresì considerati inclusi in zona di particolare pregio:

- tutti gli immobili aventi affaccio sul Canal Grande;
- tutti gli immobili siti alle Zattere, nel tratto compreso tra Punta Dogana ed il Pontile S. Basilio con affaccio sul canale della Giudecca.

Nella zona omogenea 3, che comprende la zona Castello Est viene individuata una zona di particolare pregio che nella planimetria allegata sub B1) risulta individuata con colore rosso e più precisamente gli immobili che hanno affaccio o accesso da via Garibaldi o da Riviera Sette Martiri. Nella "zona omogenea 4" viene individuata una zona di particolare pregio costituita dall'area che nella planimetria allegata sub C) risulta individuata con tratteggio di colore rosso, in tale zona di particolare pregio si intendono incluse le unità immobiliari site in edifici aventi accesso o affaccio su via Felisati e viale Garibaldi comprese le vie che sboccano sul Largo Rotonda Garibaldi nei tratti evidenziati con contorno rosso nella planimetria allegata (Via Grimani, Via Nieve, Via Bixio, Via Cavalletto, Via Sagredo e Via Rismondo).

Nella "zona omogenea 5" sono considerate ubicate in zona di particolare pregio le unità immobiliari site in edifici aventi accesso o affaccio a: Favaro V.to su Piazza Pastrello e a Marghera su Piazza Mercato e su Piazza S. Antonio.

Nella "zona omogenea 5" viene individuata una zona di particolare degrado costituita da parte della microzona 4 (Terraferma - Area Industriale di Marghera) di cui alla planimetria allegata sub A);

U. N. I. A. T.  
UNIONE NAZIONALE INQUILINI  
AMBIENTE TERRITORIO  
Il Responsabile Territoriale  
e Coordinatore Regionale  
Rag. GIORGIO BOVO

S.I.C.E.T.  
Sindacato Inquilini e Territorio  
Rag. GIAMPAOLO FORNER



Sindacato U.P.P.I.

Unione Piccoli Proprietari Immobiliari  
P.ta M. Ven. 15 - Tel. 041.952552  
30172 MESTRE Venezia

tale zona di particolare degrado viene individuata con contorno tratteggiato di colore blu nello stralcio della citata planimetria costituente l'allegato A), stralcio che viene allegato al presente Accordo Sub. A1.

In ciascuna delle 5 zone omogenee gli immobili che vi sono ubicati vengono suddivisi in 3 (tre) subfasce, secondo quanto nel prosieguo precisato, e per ciascuna delle tre subfasce vengono fissati i valori minimi e massimi; tali valori, espressi in Euro al metro quadrato anno, sono riportati nell'allegata Tab. 1).

Per le zone di particolare pregio sopra indicate i valori massimi di subfascia saranno così aumentati:

- del 30% (trenta per cento) per gli immobili ubicati nel centro storico di Venezia, con esclusione peraltro delle unità immobiliari site al piano terra di edifici soggetti al fenomeno dell'acqua alta nei quali non siano stati posti in opera elementi strutturali atti ad evitare i disagi provocati da tale fenomeno, delle unità immobiliari aventi altezza inferiore a m. 2,50 (due virgola cinquanta) e delle unità immobiliari ubicate al terzo piano o superiore site in edifici non serviti da ascensore, tale ultima esclusione non vale per la unità immobiliari ubicate agli ultimi piani con altana ad uso esclusivo;
- del 20% (venti per cento) per gli immobili ubicati nelle "zone omogenee 3, 4 e 5"

Per la zona di particolare degrado sopra indicata i valori minimi e massimi di subfascia si intendono ridotti del 15% (quindici per cento).

Si precisa che per gli alloggi ubicati in "zona omogenea 1" relativamente ai quali ricorra una delle seguenti peculiarità:

- altezza inferiore a ml. 2,50 (due metri e cinquanta centimetri);
- ubicazione al piano terreno, qualora la quota del piano terreno sia al di sotto di m. 1,40 (un metro e quaranta centimetri) rispetto al livello medio mare e l'alloggio si trovi ubicato in edificio che non sia provvisto di elementi strutturali atti a porlo al riparo dal rischio dell'acqua alta;
- ubicazione al terzo piano o superiore in edifici sprovvisti di ascensore;

i valori minimi e massimi di subfascia previsti per la "zona omogenea 1", si intendono sostituiti dai valori minimi e massimi di subfascia previsti per la "zona omogenea 2".

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

Le parti contraenti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo il tipo di contratto allegato al Decreto Ministeriale del 30.12.02 per le locazioni abitative, recante altresì – come con il presente Accordo formalmente si conviene – le modalità di aggiornamento annuale del canone nella misura del 75% (settantacinque per cento) della variazione ISTAT.

Il canone di locazione di ogni singola unità immobiliare viene determinato dalle parti all'interno dei canoni minimi e massimi così come determinati dall'applicazione dei valori di cui alla Tab. 1), tenendo ovviamente conto sia delle precisazioni riportate nel presente Accordo, che di quanto previsto nell'allegato E).

Per quanto attiene la ripartizione degli oneri accessori tra locatore e conduttore le Organizzazioni stipulanti il presente Accordo fanno riferimento alla tabella allegata al Decreto Ministeriale.

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.

IVANA DE ROSSI  
Segretario Generale Provinciale  
del Sinia di Venezia  
Via Col di Lana n. 3 - Tel 041/ 5390479  
30172 MESTRE (Venezia)

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 dell'85% (ottantacinque per cento), ove l'ubicazione sia nella zona omogenea 2 e 3, e nella microzona 3 - Terraferma, con riferimento alla planimetria costituente l'allegato A);
  - in ragione del 60% (sessanta per cento), ove l'ubicazione sia nella microzona 2 - terraferma, con riferimento alla planimetria costituente l'allegato A);
  - in ragione del 40% (quaranta per cento), ove l'ubicazione sia nella microzona 1 e microzona 4 - terraferma con riferimento alla planimetria costituente l'allegato A);
- per i posti macchina scoperti le percentuali sopra indicate vengono così modificate:
  - quella del 85% viene ridotta al 50% (cinquanta per cento)
  - quella del 60% viene ridotta al 30% (trenta per cento)
  - quella del 40% viene ridotta al 25% (venticinque per cento)
- la superficie di balconi, terrazze, cantine, ed altri accessori simili verrà computata in ragione del 25% (venticinque per cento);
- la superficie di vani con altezza utile compresa fra metri 1 e 1,70 con partenza dal piano di calpestio va calcolata al 50%. Vanno esclusi dal computo della superficie utile convenzionale i cosiddetti ripostigli aerei ricavati al di sopra dei vani non raggiungibili con scala fissa;
- la superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in uso esclusivo del conduttore verrà computata: in terraferma in ragione del 15% (quindici per cento), fatta esclusione per i posti macchina scoperti per i quali vale quanto sopra detto; nel centro storico di Venezia in ragione del 25%;
- 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. 45,99 (quarantacinque,99), detta superficie si intenderà incrementata del 20% (venti per cento) fino al limite massimo di 50,60 mq.;
- per gli alloggi, la cui superficie convenzionale, come sopra determinata, risulta compresa tra 46 (quarantasei) mq. e 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).

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 nell'allegata Tab. 1), integrata da quanto previsto nel presente Accordo e nell'allegato E), 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 nell'allegata Tab. 1), così come integrata da quanto previsto nel presente Accordo e nell'allegato E), si intendono incrementati del 20% (venti per cento), 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 nell'allegata Tab. 1), integrata secondo quanto previsto dal presente Accordo e nell'allegato E), 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 (forno, frigorifero, lavatrice e TV). 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. 30.12.2002)**

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

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) considerata l'importanza strategica dei comuni di Venezia e Mestre con particolare riferimento alla sua vicinanza con la zona industriale e commerciale di Marghera. Per i contratti in epigrafe – per i quali le organizzazioni stipulanti concordano l'applicazione della medesima tabella degli oneri accessori di cui al decreto ministeriale – vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di esigenze dei proprietari e dei conduttori, debitamente documentate.

Fattispecie di esigenze dei proprietari:

- 1) quando il proprietario ha esigenza di adibire entro i diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per i seguenti motivi:
  - trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
  - matrimonio, separazione o divorzio;
  - 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 esigenze dei conduttori:

- 1) Quando il conduttore ha una esigenza transitoria collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto e documentata;

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 utilizzando il tipo di contratto allegato al Decreto Ministeriale del 30.12.02 per le locazioni transitorie.

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

### 3) CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI (Art. 5, Comm. 2 e 3, L. 431/98 e At. 3 D.M. 30.12.2002)

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

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 Venezia di cui al punto 1) del presente Accordo integrato da quanto previsto dagli allegati A), A1, B), B1), C), D), E) e Tab. 1).

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo il tipo di contratto allegato al Decreto Ministeriale del 30.12.02 per le locazioni transitorie per studenti universitari recante altresì – come con il presente Accordo formalmente si conviene – le modalità di aggiornamento del canone in misura del 75% della variazione Istat, ove il contratto abbia durata superiore a 12 (dodici) mesi.

### 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 100% con riferimento all'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati del giugno 2004. 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 2005.

Le parti si danno atto che dal presente Accordo sono escluse le fattispecie previste dall'art. 1 comma 6 del D.M. 30.12.02 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 Venezia debba deliberare 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.

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

Venezia - Mestre, lì 01 luglio 2004

**CONFEDILIZIA**  
**ASS. PROPRIETARI EDILIZIA VENEZIA**  
San Marco 774 - Venezia - Tel. 041.5210345  
Via S. Marco 774 - Venezia - Tel. 041.5210345

**IVANA DE ROSSI**  
Segretaria Generale Provinciale  
del Comune di Venezia  
Via Col di Lana n. 3 - Tel 041/ 5350479  
30172 MESTRE (Venezia)

**UNIONE PICCOLI PROPRIETARI**  
**VENEZIA**

**U.P.P.I.**  
Sind. Territoriale  
Caso e Territorio

**U. N. I. A. T.**  
UNIONE NAZIONALE INQUILINI  
AMBIENTE TERRITORIO  
Il Responsabile Territoriale  
e Coordinatore Regionale  
Rag. **GIORGIO BOVO**

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

# ALLEGATO D)

## ELEMENTI PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUBFASCIA DI APPARTENENZA DELL'APPARTAMENTO

### Elementi di tipo A)

- Impianto elettrico funzionante
- Impianto di acqua corrente funzionante
- Allacciamento alla rete del gas funzionante
- 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

### Elementi di tipo B)

- Autorimessa singola o posto auto coperto o scoperto (singolo o in autorimessa comune)
- Cortile comune o area verde comune
- Cantina o magazzino
- Sottotetto o soffitta
- Terrazza o balcone o poggiolo calpestabile
- Ascensore (per le unità immobiliari ubicate al terzo piano e superiori)
- 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 igienici di cui almeno uno completo di tutti gli elementi (tazza, lavabo, vasca o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di aerazione meccanica, il secondo con almeno tazza e lavabo.
- 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 su almeno il 50% delle finestre
- Terrazza esclusiva superiore a 20 mq.
- Impianto videocitofonico

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

- Altana ad uso esclusivo
- Riva d'acqua per l'edificio
- Altezza superiore a ml. 3,20 su una superficie superiore al 50% dell'alloggio
- Presenza di affreschi, stucchi, bassorilievi di pregio all'interno dell'alloggio
- Affaccio esterno di pregio

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

IVANA DE ROSSI  
Segretario Generale Provinciale  
del Sindacato di Venezia  
Via Col. Lana n. 55 - Tel. 041/6000479  
30172 MESTRE (Venezia)

CONFEDILIZIA  
ASS. PROPRIETARI VENIZIA  
San Marco 1200 - Tel. 041/521111

VENIZIA

Sind. Inq. Case e Territorio

U. N. I. A. I.  
UNIONE NAZIONALE INQUILINI  
AMBIENTE TERRITORIO  
Il Responsabile Territoriale  
e Coordinatore Regionale  
Rag. GIORGIO BOVO

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

# ALLEGATO E)

IVANA DE ROSSI  
Segretario Generale Provinciale  
del Snpia di Venezia  
Via Col di Lana n. 307 Tel. 041/ 5390479  
30172 MESTRE (Venezia)

CONFEDILIZIA  
ASS. PROPRIETARI IMMOBILIARI VENEZIA  
San Marco 2730 - Venezia - Tel. 041.9510335  
Via Bissolati 5 - 30173 Mestre - Tel. 041.978122

Le parti contraenti individueranno la collocazione dell'immobile oggetto del contratto nella subfascia di competenza sulla base del seguente criterio che si riferisce agli elementi elencati nell'allegato D).

nella subfascia superiore debbono essere presenti:

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

nella 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 sebaioio esterno del gas funzionanti
- almeno tre elementi tra quelli di tipo B) e C) per gli immobili in terraferma
- almeno tre elementi tra quelli di tipo B), C) e D) per gli immobili in centro storico di Venezia

nella fascia inferiore:

- quando mancano tre o più elementi tra quelli di tipo A)
- se pur avendo quattro o più elementi di tipo A) hanno meno di tre elementi tra quelli di tipo B), di tipo C) e di tipo D)
- 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, d'intervento edilizio manutentivo per il quale è richiesta la dichiarazione in Comune di inizio Attività (D.I.A.), il valore massimo di ciascuna subfascia subirà un incremento del 10% (dieci per cento).

Nel caso di unità immobiliare ultimata o ristrutturata da più di 30 anni il valore massimo subirà una riduzione del 10% con esclusione degli immobili situati nel centro storico di Venezia, intendendosi per tale la microzona 5 in zona omogenea 1, la microzona 4 in zona omogenea 2 e le microzone 2 e 3 in zona omogenea 3.

Nei caso di unità immobiliare ultimata o ristrutturata da più di 30 anni il valore minimo subirà una riduzione pari al 10%.

La presenza del rischio di acqua alta (110 cm) comporta la classificazione nella subfascia minima.

In caso di assenza di servizi igienici interni all'abitazione per l'unità immobiliare oggetto del contratto di locazione il canone sarà individuato all'interno di un'oscillazione dal minimo della subfascia di competenza ad una percentuale del 10 (dieci) superiore a tale minimo.

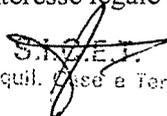
In caso di mancato allacciamento alla rete fognaria o in caso di assenza di altro sistema di smaltimento degli scarichi consentito dalla vigente normativa, per l'unità immobiliare oggetto del contratto il canone sarà individuato all'interno di un'oscillazione dal minimo della subfascia di competenza 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 triennio 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.

  
VENEZIA

U. N. I. A. I.  
UNIONE NAZIONALE INQUILINI  
AMBIENTE-TERRITORIO Sind. Inquil. Case e Territorio  
Il Responsabile Territoriale  
e Coordinatore Regionale  
Rag. GIORGIO BOVO



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

# Tab. 1)

<b>ZONA OMOGENEA 1</b>		
Subfascia 1	Subfascia 2	Subfascia 3
Da € 80,91	Da € 112,84	Da € 136,26
A € 112,84	A € 136,26	A € 155,43
<b>ZONA OMOGENEA 2</b>		
Subfascia 1	Subfascia 2	Subfascia 3
Da € 48,98	Da € 75,58	Da € 92,61
A € 75,58	A € 92,61	A € 106,45
<b>ZONA OMOGENEA 3</b>		
Subfascia 1	Subfascia 2	Subfascia 3
Da € 43,65	Da € 61,74	Da € 75,58
A € 61,74	A € 75,58	A € 92,61
<b>ZONA OMOGENEA 4</b>		
Subfascia 1	Subfascia 2	Subfascia 3
Da € 45,80	Da € 58,54	Da € 67,07
A € 58,54	A € 67,07	A € 75,58
<b>ZONA OMOGENEA 5</b>		
Subfascia 1	Subfascia 2	Subfascia 3
Da € 35,12	Da € 46,83	Da € 61,74
A € 46,83	A € 61,74	A € 69,20

**CONFEDILIZIA**  
**ASS. PROPRIETÀ' EDILIZIA VENEZIA**  
 San Marco 2711 - 30131 Venezia - Tel. 041/53035  
 Via Bino Atti 5 - 30172 Mestre - Tel. 041/676122



**IVANA DE ROSSI**  
 Segretario Generale Provinciale  
 dell'Unione di Venezia  
 Via Col di Lana n. 3 - Tel 041/ 533047  
 30172 MESTRE (Venezia)

Sind. Imp. Case e Territorio  
**SACET**

**U. N. I. A. T.**  
**UNIONE NAZIONALE INQUILINI**  
 AMBIENTE TERRITORIO  
 Il Responsabile Territoriale  
 e Coordinatore Regionale  
 Rag. GIORGIO BOVO

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

**ALLEGATO SUB A1)**



**U. N. I. A. T.**  
**UNIONE NAZIONALE INQUILINI**  
**AMBIENTE/TERRITORIO**  
Il Responsabile Territoriale  
e Coordinatore Regionale  
Rag. **GIORGIO BOVO**

**IVANA DE ROSS**  
Segretario Generale Provinciale  
della Giunta di Venezia  
Via Col di Lana n. 3 - Tel. 041/5300479  
30172 MESTRE (Venezia)



**S.I.A.T.**  
Sind. Inquil. Case e Territorio

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

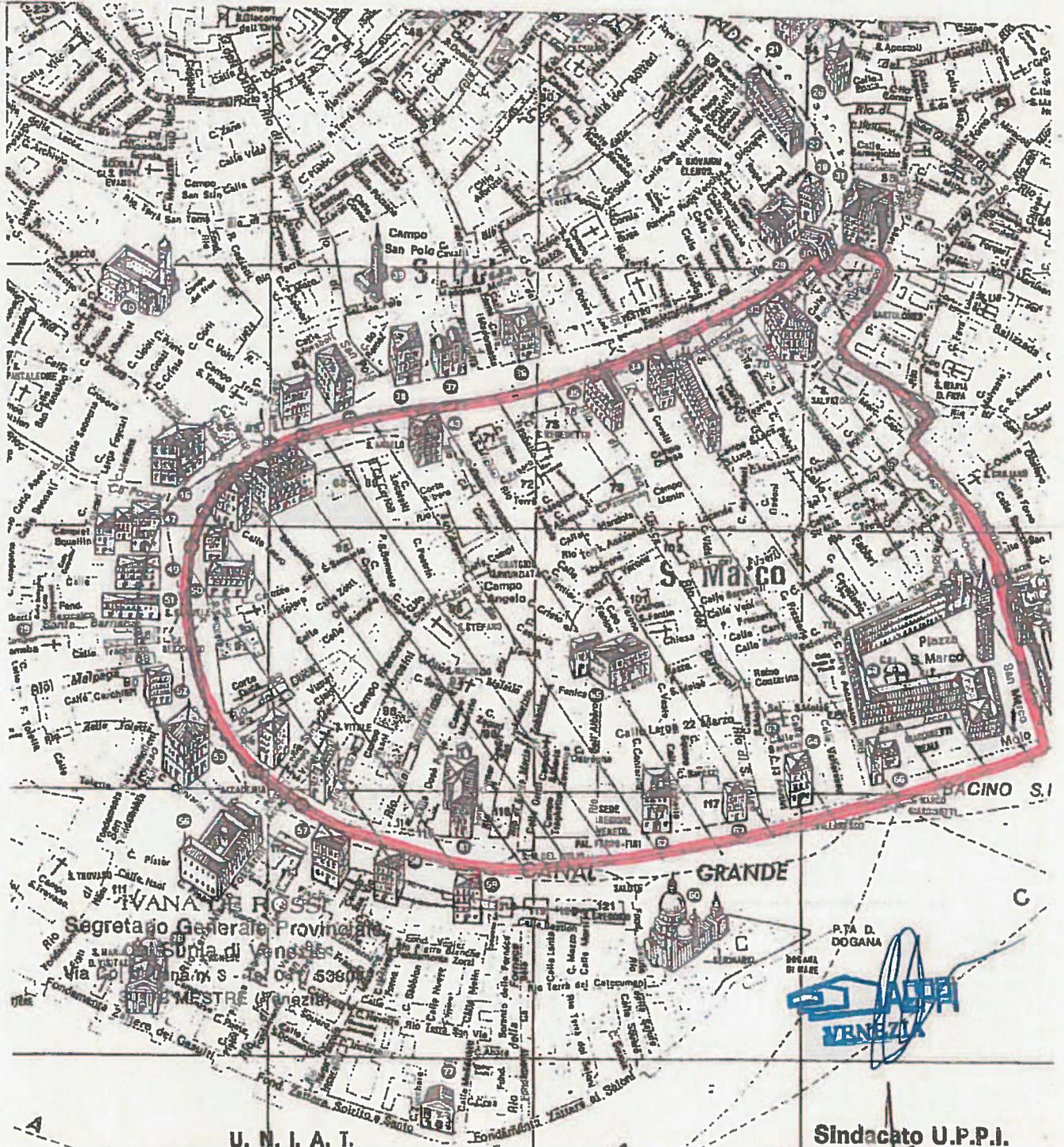


# ALLEGATO SUB B)

CONFEDILIZIA

ASS. PROPRIETARI EDILIZIA VENEZIA  
San Marco 2748 - 30125 Venezia Tel. 041 2416035  
Via Bissolati 5 - 30170 Mestre - Tel. 041.976122

IVANA DE ROSSI  
Segretario Generale Provinciale  
della Sunja di Venezia  
Via Col di Lana n. 3 - Tel. 041 5360479  
30172 MESTRE (Venezia)



IVANA DE ROSSI  
Segretario Generale Provinciale  
della Sunja di Venezia  
Via Col di Lana n. 3 - Tel. 041 5360479  
30172 MESTRE (Venezia)



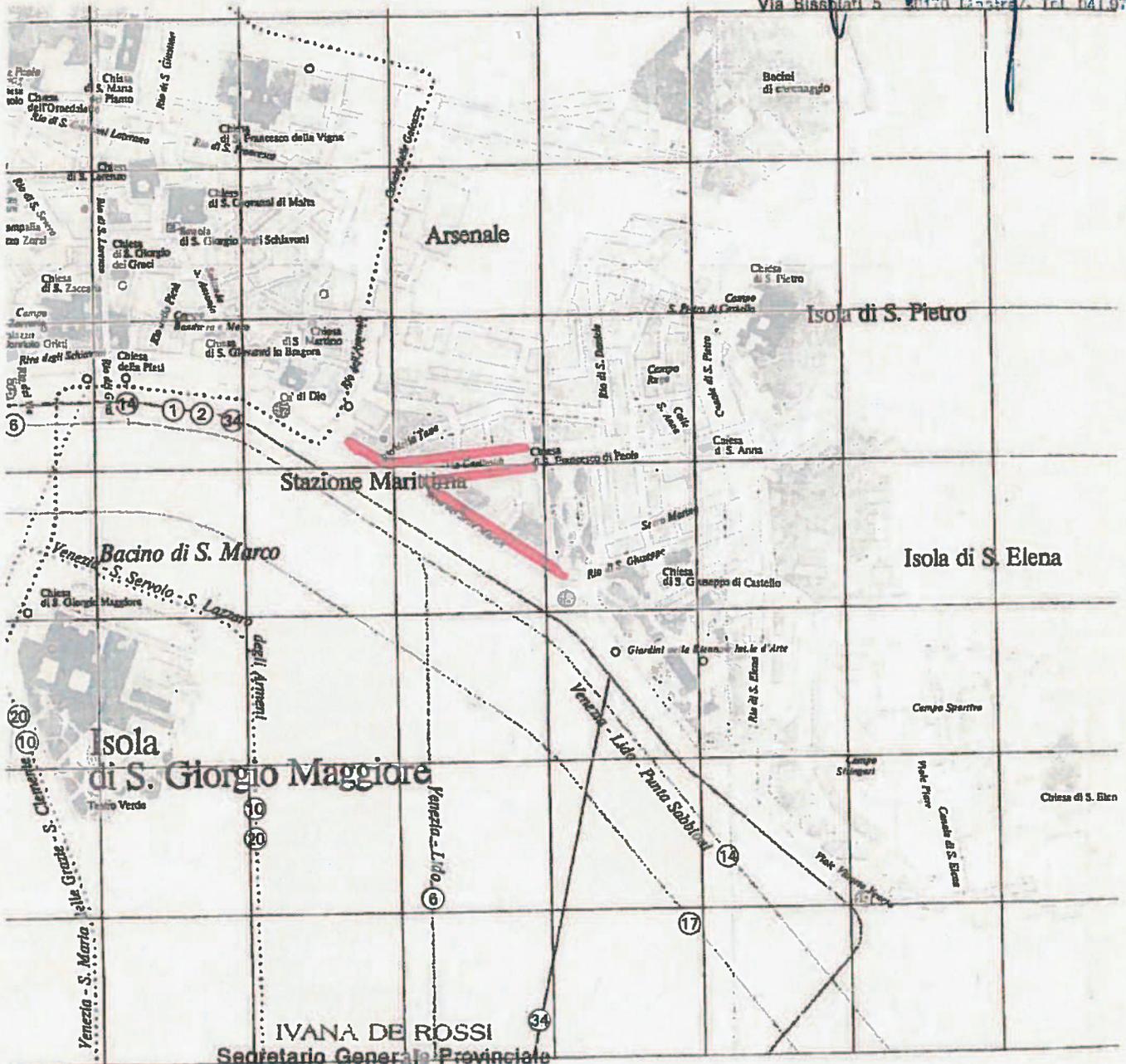
U. N. I. A. T.  
UNIONE NAZIONALE INQUILINI  
AMBIENTE TERRITORIO  
Il Responsabile Territoriale  
e Coordinatore Regionale  
Reg. GIORGIO BOVO

Sind. Inquil. Case e Territorio

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

**ALLEGATO SUB B1)**

**CONFEDILIZIA**  
**ASS. PROPRIETA' EDILIZIA VENEZIA**  
 San Marco 8746 - 30125 Venezia - Tel. 041.2410200  
 Via Bisceglati 5 - 30170 Lissara - Tel. 041.976122



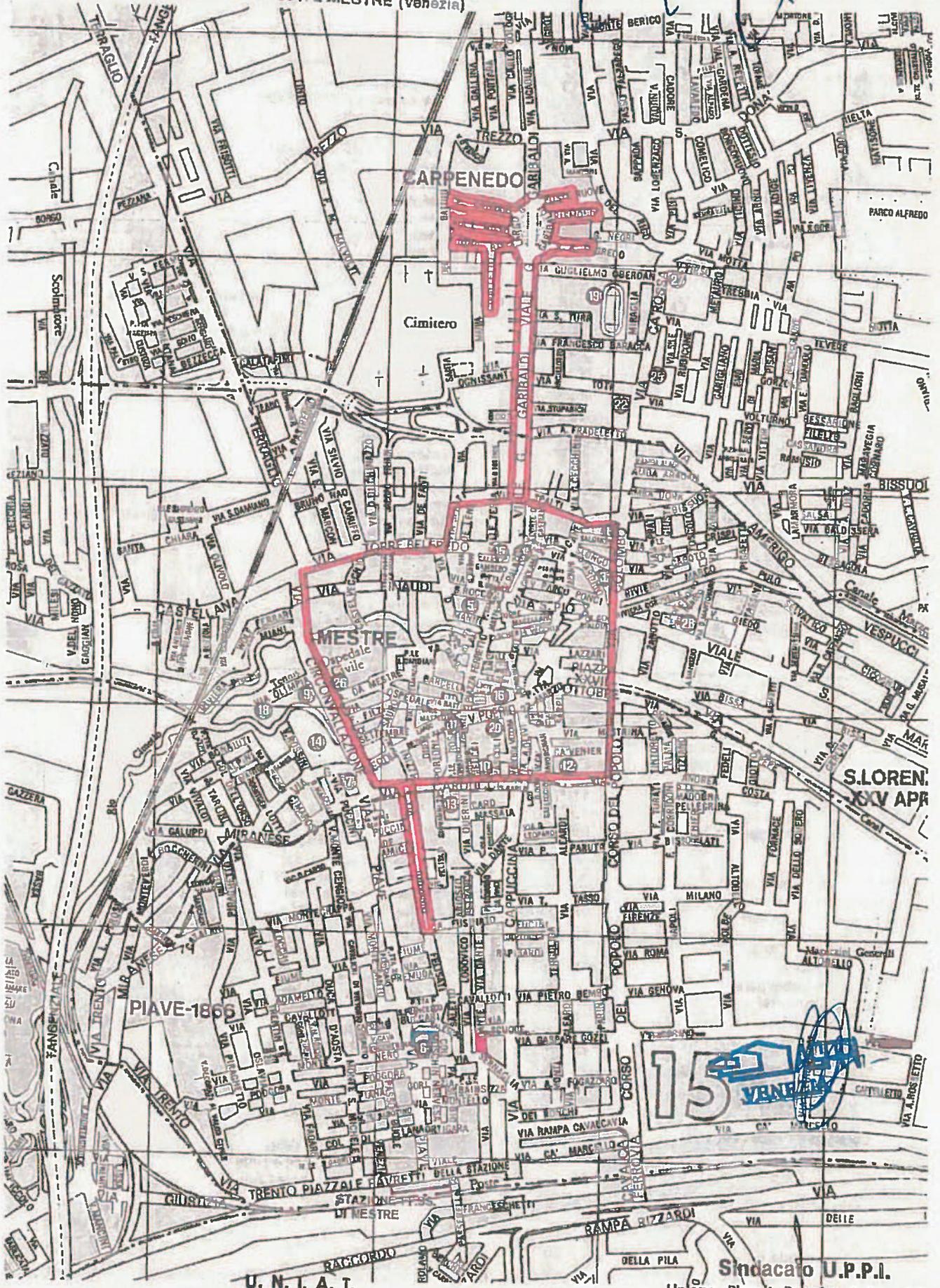
**IVANA DE ROSSI**  
 Segretario Generale Provinciale  
 del Sunia di Venezia  
 Via Col di Lana n. 3 - Tel. 041/5380479  
 30172 MESTRE (Venezia)

**U. N. I. A. T.**  
 UNIONE NAZIONALE INQUILINI  
 AMBIENTE TERRITORIO  
 Il Responsabile Territoriale  
 e Coordinatore Regionale  
 Reg. **GIORGIO BOVO**



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

**S.I.E.T.**  
 Sind. Inquil. Case e Territorio



U. N. I. A. T.  
UNIONE NAZIONALE INQUILINI  
AMBIENTE TERRITORIO  
Il Responsabile Territoriale  
e Coordinatore Regionale  
Rag. GIORGIO BOVO

S.I.C.E.T.  
Sind. Inquilini e Territorio

Sindacato U.P.P.I.  
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari  
P.ta Matter n. 6 - Tel. 041.952852  
30174 MESTRE / Venezia

## Legenda Zone Omogenee

<b>Zona Omogenea 1</b>	Venezia e isole	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ San Marco</li> <li>➤ Dorsoduro Est</li> </ul>
<b>Zona Omogenea 2</b>	Venezia e isole	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ San Polo</li> <li>➤ S.ta Croce</li> <li>➤ Cannaregio Sud</li> <li>➤ Castello Ovest</li> </ul>
	Lido e Pellestrina	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ P.le S.ta M. Elisabetta</li> <li>➤ Gran Viale</li> <li>➤ Area Casinò</li> </ul>
<b>Zona Omogenea 3</b>	Venezia e isole	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Tronchetto</li> <li>➤ Marittima</li> <li>➤ San Giorgio</li> <li>➤ Altre isole</li> <li>➤ Giudecca</li> <li>➤ Murano</li> <li>➤ Burano</li> <li>➤ Cannaregio Nord</li> <li>➤ Dorsoduro Ovest</li> <li>➤ Castello Est</li> </ul>
	Lido e Pellestrina	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ S.Nicolò</li> <li>➤ Pellestrina</li> <li>➤ Alberoni</li> <li>➤ Malamocco</li> <li>➤ Aree periferiche fine via S.Gallo-Ca'Bianca</li> </ul>
<b>Zona Omogenea 4</b>	Terraferma	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Area Stazione</li> <li>➤ C.so del Popolo/Carpando</li> <li>➤ Asse Ferroviario VE-TS</li> </ul>
<b>Zona Omogenea 5</b>	Terraferma	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Asse verso Tessera-Catene-Marghera (escluso centro)</li> <li>➤ Tutte le altre località minori e zone rurali</li> <li>➤ Marghera centro</li> <li>➤ Quartiere San Marco</li> <li>➤ Asse via Miranese</li> <li>➤ Chirignago</li> <li>➤ Asse Castellana-Zelarino</li> <li>➤ Favaro Veneto</li> <li>➤ Asse Terraglio</li> </ul>

N.B. Per l'individuazione delle Zone di particolare pregio e di particolare degrado si rimanda al testo dell'Accordo e alle Planimetrie allegate

## **TABELLA ONERI ACCESSORI RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE**

### **AMMINISTRAZIONE**

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

### **ASCENSORE**

Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni		C
Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti	L	
Adeguamento alle nuove disposizioni di legge	L	
Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione		C
Ispezioni e collaudi		C

### **AUTOCLAVE**

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

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

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

### **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
Lettura dei contatori		C
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua		C

### **IMPIANTI SPORTIVI**

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

### **IMPIANTO ANTINCENDIO**

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

### **IMPIANTO TELEVISIVO**

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

### **PARTI COMUNI**

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 dei tetti e dei lastrici solari		C
Manutenzione straordinaria della rete di fognatura	L	
Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disotturazione dei condotti e pozzetti		C
Sostituzione di marmi, corrimano, ringhiere	L	
Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni		C
Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni		C
Installazione e sostituzione di serrature	L	
Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati		C
Installazione di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo	L	
Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo		C

### **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 sanitario		C
Rifacimento di chiavi e serrature		C
Tinteggiatura di pareti		C
Sostituzione di vetri		C
Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità e del cavo e dell'impianto citofonico e videocitofonico		C
Verniciatura di opere in legno e metallo		C
Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento	L	

## **PORTIERATO**

Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.	L10%	C90%
Materiale per le pulizie		C
Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel c.c.n.l.	L10%	C90%
Manutenzione ordinaria della guardiola	L10%	C90%
Manutenzione straordinaria della guardiola	L	

## **PULIZIA**

Spese per l'assunzione dell'addetto	L	
Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.		C
Spese per il conferimento dell'appalto a ditta	L	
Spese per 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
Disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti		C
Tassa rifiuti o tariffa 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
--	--	---

## *LEGENDA*

L = locatore  
C = conduttore