

**ELEMENTI OGGETTIVI 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 (a meno di riscaldamento e/o cucina ad induzione elettrici)
- 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

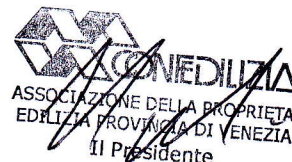
Elementi di tipo B)

- 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
- Doppi vetri o doppi serramenti o vetro camera su almeno il 50% delle finestre
- 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
- 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
- Terrazza esclusiva superiore a 20 mq.
- Impianto videocitofonico
- Impianto ascensore oltre il II° livello

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

☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

Sindacato U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Piazza Matteotti 5 - Tel. 041.952850
30174 MESTRE / Venezia

☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

ASPP I
ASSOCIAZIONE SINDACALE
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
della Provincia di Venezia
MESTRE (VE) - Piazza Fante, 80 - 30174
Tel. 041. 937762 - Fax 041. 936434

S. I. C. E. T.
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO
Via Ca' Marzotto 10 - MESTRE (VE)
Tel. 2905931 Fax 5315545
Cod. Fisc. 90037590271

IVANA DE ROSSI
Segretario Generale Provinciale
del Sindacato di Venezia
Via Col di Lana 3 - Tel. 041.5380479
30172 MESTRE (Venezia)

TAB 3



Sindacato U.C.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Pia. Matter n. 1 - Tel. 041.957...
30174 MESTRE / Venezia

CRITERI

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 quattro elementi di tipo B)
almeno due elementi tra quelli di tipo C)

**SINDACATO PROVINCIALE
UNIONE INQUILINI**
Dorsoduro, 3687 - 30123 VENEZIA
Tel. e Fax 041/2411662
C.F. 94047380277
unioneinquilini@unioneinquilini.it

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 sebaio esterno del gas funzionanti
almeno quattro elementi tra quelli di tipo B) e C)

nella fascia inferiore:
quando non si raggiungono i requisiti della classe intermedia e in ogni caso se di tipologia catastale A/5

Nel caso di unità immobiliari fatte oggetto, negli ultimi 10 (dieci) anni, d'intervento edilizio manutentivo per il quale è stata presentata almeno la dichiarazione inizio lavori in Comune (C.I.L.), 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%
Nel caso di unità immobiliare ultimata o ristrutturata da più di 30 anni il valore minimo potrà subire una riduzione pari a non oltre il 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, commi 4 e 5, del D.M. 16 01 2017, 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.

L'incremento del canone per l'arredo si intende normale o parziale se l'appartamento dispone dell'arredo della cucina, del bagno e della camera da letto matrimoniale. Si intende completo se comprende forno/piano cottura-frigorifero-lavatrice-soggiorno.

S. I. C. E. T.
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO
Via Ca' Marcello, 10 - MESTRE (VE)
Tel. 2905939 Fax 5315545
Cod. Fisc. 9003759027

IVANA DE ROSSI
Segretario Generale Provinciale
del Sindacato Venezia
Via Col di Lana, 8 - Tel. 041.9880479
30172 MESTRE (Venezia)

ASPP ASSOCIAZIONE SINDACALE
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
della Provincia di Venezia
MESTRE (VE) - Piazza Ferretto, 60 - 30174
Tel. 041. 957782 - Fax 041. 985434

TAB. 1**TABELLA COMUNI DI FASCIA BASSA**

TABELLA VALORI LUGLIO 2018			
<u>ZONA OMOGENEA 1</u>			
	SUBFASCIA 1	SUBFASCIA 2	SUBFASCIA 3
<u>VAL. MIN.</u>	Eu 35,00 €	Eu 50,00 €	Eu 70,00 €
<u>VAL. MAX</u>	Eu 55,00 €	Eu 75,00 €	Eu 85,00 €

TABELLA VALORI LUGLIO 2018			
<u>ZONA OMOGENEA 2</u>			
	SUBFASCIA 1	SUBFASCIA 2	SUBFASCIA 3
<u>VAL. MIN.</u>	Eu 25,00 €	Eu 40,00 €	Eu 60,00 €
<u>VAL. MAX</u>	Eu 45,00 €	Eu 70,00 €	Eu 78,00 €

 **CONEDIZIA**
ASSOCIAZIONE DELLA PROPRIETA'
EDILIZIA PROVINCIA DI VENEZIA
Il Presidente

 **Unione Piccoli Proprietari Immobiliari**
P.ta Matter A. 8 - 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
SINDACATO PROVINCIALE
UNIONE INQUILINI
Dorsoduro, 3687 - 30123 VENEZIA
Tel. e Fax 041 2471662
C.F. 94047380277
unioneinquilininivezia@gmail.com

 **ASPPI** ASSOCIAZIONE SINDACALE
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
della Provincia di Venezia
MESTRE (VE) - Piazza Ferretto, 80 - 30174
Tel. 041. 957752 - Fax 041. 986434

IVANA DE ROSSI
Segretario Generale Provinciale
del Sini di Venezia
Via Col di Lana, 3 - Tel. 041.3380479
30172 MESTRE (Venezia)



ALLEGATO 4
Sindacato U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
P.ta Metter n. 5 - Tel. 041.952852
30174 MESTRE Venezia

ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA EX D.M...../2017

L'Organizzazione, firmataria dell'Accordo territoriale per il Comune di, depositato il,
in persona di,

PREMESSO CHE

il sig. C.F.residente a in Via/Pza n.
nella qualità di locatore/conducente dell'immobile/porzione di immobile sito a in
Via/P.za..... n., piano.... Int.....,

il sig. C.F.residente a in Via/Pza n.
nella qualità di locatore/conducente dell'immobile/porzione di immobile sito a in
Via/P.za..... n., piano.... Int.....,

con contratto stipulato con decorrenza il, registrato il..... al n.....presso l'Agenzia delle Entrate
...../in corso di registrazione, essendo i termini non ancora scaduti, ha/hanno presentato richiesta per
l'attestazione ex D.M..... /2017, dichiara/dichiarano, sotto la sua/loro responsabilità, gli elementi oggettivi
contenuti negli allegati "Tab.2" e "scheda calcolo" e di aver utilizzato uno dei tipi di contratti allegati
all'accordo senza aver apportato modifica alcuna.

Firma del locatore

Firma del conduttore

TUTTO CIÒ PREMESSO, l'Organizzazione....., come sopra rappresentata sulla base degli
elementi oggettivi dichiarati agli allegati sopracitati, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni
fiscali,

ATTESTA

che i contenuti economici e normativi del contratto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale
vigente per il Comune di Venezia depositato in data.....

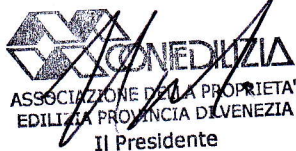
Il dichiarante p. l'Organizzazione

**SINDACATO PROVINCIALE
UNIONE INQUILINI**
Dorsoduro, 3687 - 30123 VENEZIA
Tel. e Fax 041 2411862
C.F. 94047380277
unioneinquilini@provincia.ve.it

IASPPI ASSOCIAZIONE SINDACALE
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
della Provincia di Venezia
MESTRE (VE) - Piazza Ferretto 1 - 30174
Tel. 041. 957752 - Fax 041. 988434

IVANA DE ROSSI
Segretario Generale Provinciale
del Sindacato Inquilini
Via Col di Lana, 8 - Tel. 041. 380479
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. 90037590279



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

ALLEGATO 5

**MODULO DI RICHIESTA PER L'AVVIO DELLA PROCEDURA DI NEGOZIAZIONE
PARITETICA E CONCILIAZIONE
(D.M. 16/01/2017)**

Il/la sottoscritto/a _____, c.f. _____
residente in _____ via/piazza _____
n. _____, sc. _____, int. _____, cap _____, mail / mail pec _____
telefono _____, cellulare _____
conduttore di immobile sito all'indirizzo di residenza sopra indicato,
ovvero in in _____ via/piazza _____ n. _____, sc. _____
int. _____, cap _____, con contratto di locazione abitativa di natura:

- ☐ agevolato;
☐ transitorio;
☐ studenti universitari,
☐ art. 2, comma 1, L. 431/98;
☐ art. 23 D.L. 123/2014;
☐ altro _____

**SINDACATO PROVINCIALE
UNIONE INQUILINI**
Dorsoduro, 3687 - 30128 VENEZIA
Tel. e Fax 041 2411602
C.F. 94047380277
unioneinquilini@unioneinquinivenezia@gmail.com

sottoscritto in data ____/____/____/ e registrato in data ____/____/____/ per la durata di ____
anni/mesi con il _____ locatore
Sig./Sig.ra/Soc. _____, c.f. _____

residente in _____ via/piazza _____
n. _____, sc. _____, int. _____, cap _____, al canone mensile
di Euro _____

avendo interesse ad avviare la procedura prevista dall'articolodel contratto di locazione per
questioni inerenti:

- ☐ interpretazione del contratto;
☐ esecuzione del contratto;
☐ attestazione della rispondenza del contratto all'accordo di riferimento;
☐ canone di locazione;
☐ oneri accessori;
☐ variazione dell'imposizione fiscale sull'immobile;
☐ sopravvenienza di elemento che incide sulla congruità del canone;
☐ cessazione della locazione;
☐ risoluzione anticipata;
☐ recesso;
☐ condizione e manutenzione dell'immobile;
☐ funzionamento degli impianti e servizi;
☐ regolamento condominiale;
☐ altro _____

S.I.C.E.T.
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO
Via Galvani, 10 - 30174 MESTRE (VE)
Tel. 280750 - Fax 2815845
Cod. Fisc. 9003759027

IVANA DE ROSSI
Segretario Generale Provinciale
del Sindacato di Venezia
Via Col di Lana, 2 - Tel. 041.580479
30172 MESTRE (Venezia)

ASPPI ASSOCIAZIONE SINDACALE
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
della Provincia di Venezia
MESTRE (VE) - Piazza Ferraro, 80 - 30174
Tel. 041. 957752 - Fax 041. 986434



Sindacato U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Piazz. Mattem. 5 - Tel. 041.952852
30174 MESTRE / Venezia

e fa presente quanto segue(da descrivere obbligatoriamente):

CHIEDE

alla Organizzazione dei conduttori/Organizzazione della proprietà edilizia _____ quale firmataria dell'Accordo territoriale sottoscritto ai sensi art. 2, comma 3, L. 9 dicembre 1998, n. 431 e del D.M. 16/01/2017, depositato in data ____/____/____ presso il Comune di _____ che, valutata l'ammissibilità della presente istanza ed indicato il negoziatore, proceda ai successivi adempimenti previsti dall'art. 3 del Regolamento di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale allegato E) al citato D.M./...../2017, con accettazione da parte mia, in caso di formale costituzione della Commissione, di quanto previsto dagli artt. 6, 7 e 8 del citato Regolamento.

Ai fini della comunicazione al locatore/conduttore della presente istanza si indica l'indirizzo di cui alla premessa, ovvero _____

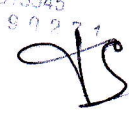
Autorizzo/non autorizzo a recapitarmi le successive comunicazioni alla mailpec sopra indicata.

_____ li _____ Firma _____

 **ASPP I** ASSOCIAZIONE SINDACALE
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
della Provincia di Venezia
MESTRE (VE) - Piazza Ferretto, 80 - 30174
Tel. 041. 957752 - Fax 041. 986434

**SINDACATO PROVINCIALE
UNIONE INQUILINI**
Dorsoduro, 3687 - 30123 VENEZIA
Tel. e Fax 041 2411662
C.F. 94047380277
unioneinquilini@venezia@gmail.com

S. I. C. E. T.
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO
Via Ca' Marcello, 10 - MESTRE (VE)
Tel. 041 593939 Fax 5315545
Cod. Fisc. 90037590271


IVANA DE ROSSI
Segretario Generale Provinciale
del Sinia di Venezia
Via Col di Lana 3 - Tel. 041 980479
30172 MESTRE (Venezia)



ALLEGATO 6

Dichiarazione di adesione a procedura di negoziazione paritetica e conciliazione

Sindacato U.P.C.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Piazzetta Metter 1/A - Tel. 041 952357
30174 MESTRE / Venezia

**SINDACATO PROVINCIALE
UNIONE INQUILINI**
Derseduro, 3687 - 30123 VENEZIA
Tel. e Fax 041 2411662
C.F. 94047380277
unioneinquilini@venezia@gmail.com

Spett.le Organizzazione/Associazione

Suo indirizzo

Prot. _____ / _____

Oggetto : Adesione a procedura

Art 3 Regolamento allegato E al DM 16/01/2017

Rif. Vs. Prot. _____

ASPPI ASSOCIAZIONE SINDACALE
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
della Provincia di Venezia
MESTRE (VE) - Piazza Ferretto, 80 - 30174
Tel. 041. 957752 - Fax 041. 956434

Con la presente Vi comunico di aderire alla richiesta di attivazione della procedura prevista dall'art. 6, comma 2 del D.M. 16/01/2017, dall'art. 2 del Regolamento di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale allegato E) al citato D.M. 16/01/2017 dall'art. _____ dell'Accordo territoriale Comune di _____ e dall'art. _____ del contratto di locazione sottoscritto, che il/la Sig./Sig.ra _____ conduttore/conduttrice dell'immobile da me locatogli ha inoltrato vs tramite.

Su mia richiesta la _____ territoriale di _____ organizzazione firmataria dell'Accordo territoriale depositato presso il Comune di _____ ha nominato negoziatore il Sig. _____ che sottoscrive.

Vi Informo che la nomina è stata effettuata in data ____/____/____ dal/dalla _____ di _____ con sede in _____ via/piazza _____

Email _____@_____ tel./cell. _____ recapiti ai quali dovrà pervenire ogni Vs eventuale comunicazione riguardante la presente pratica e per l'avvio della procedura.

Firma _____

Firma _____

IVANA DE ROSSI
Segretario Generale Provinciale
del Sindacato di Venezia
Via Col di Lana, 6 - Tel. 041 5380479
30172 MESTRE (Venezia)

S. I. C. E. T.
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO
Via Ca' Marcello, 10 - MESTRE (VE)
Tel. 2905839 Fax 5315545
Cod. Fisc. 90037590271