

**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 poggiatesta 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

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

**Sindacato U.P.P.I.**  
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari  
P.zza Matteotti 5 - Tel. 041.952859  
30174 MESTRE / Venezia

**ASPP I**  
ASSOCIAZIONE SINDACALE  
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI  
della Provincia di Venezia  
MESTRE (VE) - Piazza Fante, 80 - 30174  
Tel. 041. 937752 - Fax 041. 936434

**S. I. C. E. T.**  
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO  
Via Ca' Marzotto 10 - MESTRE (VE)  
Tel. 2905994 - Fax 5315545  
Cod. Fisc. 90037590271

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

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

TAB 3



Sindacato U.I.C.  
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari  
P.zza Matteotti, 1 - Tel. 041.952111  
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@venezia@gmail.com

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 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. 900375902

**IVANA DE ROSSI**  
Segretario Generale Provinciale  
del Sindacato Inquilini  
Via Col di Lana, 3 - Tel. 041.980479  
30172 MESTRE (Venezia)

**ASPP** ASSOCIAZIONE SINDACALE  
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI  
della Provincia di Venezia  
MESTRE (VE) - Piazza Ferretto, 10 - 30174  
Tel. 041. 937782 - Fax 041. 938434

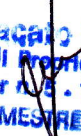
**TAB. 1**

**TABELLA COMUNI DI FASCIA BASSA**

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

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

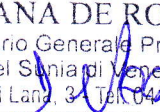
 **CONEDIZIA**  
ASSOCIAZIONE DELLA PROPRIETA'  
EDILIZIA PROVINCIA DI VENEZIA  
Il Presidente

  
**Sindacato U.R.I.**  
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari  
P.zza Matter 1/E - Tel. 041.952852  
30174 MESTRE / Venezia

**S.I.C.E.T.**  
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO  
Via Ca' Marcello, 10 - MESTRE (VE)  
Tel. 2905933 Fax 5315545  
C.F. 01590271

**SINDACATO PROVINCIALE  
UNIONE INQUILINI**  
Dorsoduro, 3687 - 30123 VENEZIA  
Tel. e Fax 041 2471662  
C.F. 94047380277  
unioneinquilinivenezia@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 Sindacato di Venezia  
Via Col di Lana, 3 - Tel. 041. 9380479  
30172 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/conduuttore 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/conduuttore 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 conduuttore

**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@unioneinquilini.org

 **ASPP** ASSOCIAZIONE SINDACALE  
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI  
della Provincia di Venezia  
MESTRE (VE) - Piazza Ferretto - 30174  
Tel. 041. 957782 - Fax 041. 988434

**IVANA DE ROSSI**  
Segretario Generale Provinciale  
del Sunia di Venezia  
Via Col di Lana, 10 - 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

**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  
unioneinquiliniveneziam@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'articolo .....del 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 Gal' M... MESTRE (VE)  
Tel. 28079... 3015845  
Cod. Fisc. 9003759027

**IVANA DE ROSSI**  
Segretario Generale Provinciale  
del Sindacato di Venezia  
Via Col di Lana, 1 - 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

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 \_\_\_\_\_

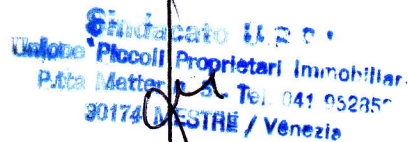
 **ASPP** ASSOCIAZIONE SINDACALE  
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI  
della Provincia di Venezia  
MESTRE (VE) - Piazza Ferretto, 80 - 30174  
Tel. 041. 957752 - Fax 041. 986434

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

**S. I. C. E. T.**  
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO  
Via Gal' Marcello, 10 - MESTRE (VE)  
Tel. 041.985939 Fax 5315545  
Cod. Fisc. 90037590271

  
**IVANA DE ROSSI**  
Segretario Generale Provinciale  
del Sunia di Venezia  
Via Gal di Landò 3 - Tel. 041.980479  
30172 MESTRE (Venezia)

**Dichiarazione di adesione a procedura  
di negoziazione paritetica e conciliazione**

**Sindacato U.P.C.**  
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari  
P.zza Metter 1/A Tel. 041 952357  
30174 MESTRE / Venezia

**SINDACATO PROVINCIALE  
UNIONE INQUILINI**  
Dorsoduro, 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. \_\_\_\_\_**

**ASPP** 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 Inquilini Venezia  
Via Col di Lana, 3 - Tel. 041 3380479  
30172 MESTRE (Venezia)

**S. I. C. E. T.**  
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO  
Via Ca' Marcello, 10 - MESTRE (VE)  
Tel. 2905833 Fax 5315545  
Cod. Fisc. 90037590271