ACCORDO TERRITORIALE
per i territori dei Comuni di

CARBONERA, CASALE SUL SILE, CASIER, MOTTA DI LIVENZA, PIEVE DI SOLIGO, PONZANO VENETO, RIESE PIO X, SAN BIAGIO DI CALLALTA, SILEA, SPRESIANO, SUSEGANA, TREVIGNANO, VALDOBBIADENE, VOLPAGO DEL MONTELLO, ZERO BRANCO,

in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e del decreto 16 gennaio 2017 del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze

Fra le seguenti organizzazioni:

A.P.E., ASSOCIAZIONE PROPRIETA' EDILIZIA - CONFEDILIZIA TREVISO
confediliziatreviso@pec.confediliziatreviso.it;
in persona del Presidente Geom. Marcello Furlan

U.P.P.I., UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI – TREVISO
segreteria@pec.uppitreviso.it;
in persona del Presidente Avv. Marzio Bolondi

A.S.P.P.I., ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI – TREVISO
asppi.treviso@pec.it;
in persona del Presidente Avv. Andrea Gatto

CONFAPPI, CONFEDERAZIONE PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE – TREVISO
confappi.tv@pec.it;
in persona del Presidente Dott.ssa Ines Durante

CONFABITARE, ASSOCIAZIONE PROPRIETARI IMMOBILIARI – TREVISO
confabitare.treviso@pec.it;
in persona del Presidente Avv. Francesco Marini

S.U.N.I.A., SINDACATO UNITARIO NAZIONALE INQUILINI ED ASSEGNATARI – TREVISO
sunia.treviso@pecgil.it;
In persona del Segretario Provinciale Dott.ssa Deborah Marcon

S.I.C.E.T, SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO – TREVISO
sicet-treviso@pec.it;
nella rappresentanza territoriale del Sig. Stefano Bellotto

Comune di Volpago del Montello Prot. n. 0002129 del 06-02-2024

U.N.I.A.T., UNIONE NAZIONALE INQUILINI AMBIENTE E TERRITORIO – TREVISO
treviso.uilveneto@pec.it;
in persona del Responsabile Territoriale Sig. Mario Tozzato

A.P.P.C., ASSOCIAZIONE PICCOLI PROPRIETARI CASE
appcbelluno@pec.it;
in persona del delegato Sig Sacchet Michele

A.P.P.C. BELLUNO e TREVISO

ASSOCASA
presidente@pec.assocasasindacato.it;
in persona del delegato dott. Iafullo Pasquale

× ASSOCASA

FEDER CASA
info@pec.feder-casa.org; BRUNO BIANCHIN
in persona del delegato Sig. ~~Zordan~~

PREMESSO

- che il 16 gennaio 2017 è stato emesso il decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze indicato in epigrafe, in attuazione di quanto previsto dall'art. 4, comma 2, della legge 9 dicembre 1998, n. 431;
- che, per i comuni più oltre indicati, risultano scaduti tutti gli accordi stipulati nel corso del 2017-2018 e pertanto si rende necessario provvedere alla stipula di un nuovo accordo valido per i territori di ciascuno di tali Comuni.

Tutto ciò premesso,

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

Tutti gli accordi territoriali stipulati in precedenza sono integralmente sostituiti dal presente, con validità per i territori amministrativi dei Comuni di CARBONERA, CASALE SUL SILE, CASIER, MOTTA DI LIVENZA, PIEVE DI SOLIGO, PONZANO VENETO, RIESE PIO X, SAN BIAGIO DI CALLALTA, SILEA, SPRESIANO, SUSEGANA, TREVIGNANO, VALDOBBIADENE, VOLPAGO DEL MONTELLO, ZERO BRANCO.
L'ambito di applicazione del presente Accordo, relativamente ai contratti di cui ai Titoli A), B), C) e D) è costituito dall'intero territorio amministrativo dei citati Comuni nel paragrafo precedente.

× ASSOCASA

A.P.P.C. BELLUNO e TREVISO

Il territorio dei Comuni di CARBONERA, CASALE SUL SILE, CASIER, MOTTA DI LIVENZA, PIEVE DI SOLIGO, PONZANO VENETO, RIESE PIO X, SAN BIAGIO DI CALLALTA, SILEA, SPRESIANO, SUSEGANA, TREVIGNANO, VALDOBBIADENE, VOLPAGO DEL MONTELLO, ZERO BRANCO, tenuto presente quanto disposto

Comune di Volpago del Montello Prot. n. 0002129 del 06-02-2024

dall'art. 1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017 viene suddiviso in due zone omogenee: zona "A" e zona "B".
Per la delimitazione delle zone si rimanda alla lettura delle zone omogenee che si riferiscono al sito internet della Agenzia delle Entrate "Geopoi".

La **zona omogenea "A"** comprende le zone territoriali individuate come zone "B", "E1" e "D" nella zonizzazione OMI dell'Agenzia delle Entrate.

La **zona omogenea "B"** comprende le zone territoriali individuate come zone "E2", "E3" o "R" nella zonizzazione OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Non vengono individuate zone di pregio o di degrado all'interno del territorio.

Si precisa che, ove il confine di zona sia delimitato da una strada, tutti gli immobili con numero civico su detta strada rientreranno nella zona superiore.

Per le due zone omogenee come sopra individuate, sono definite le fasce di oscillazione dei canoni (valore mq/annuo) come da Allegato 1 (Fasce di oscillazione).

TITOLO A)
CONTRATTI AGEVOLATI
(art. 2, comma 3, L. 431/98 e art. 1 D.M. 16 gennaio 2017)

1) Ai fini dell'art. 2, comma 2, D.M. 16 gennaio 2017, le Organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuati in epigrafe è definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione di cui all'Allegato 1 (Fasce di oscillazione).

2) La superficie dell'unità immobiliare concessa in locazione (più oltre indicata come "superficie utile complessiva") è data dalla somma dei seguenti elementi:

a) l'intera superficie dell'unità abitativa;
b) il 50% della superficie dell'autorimessa;
c) il 25% della superficie del posto macchina in garage comune;
d) il 25% della superficie di balconi, terrazze, portici, cantine, magazzini, lavanderie e soffitte;
e) il 15% della superficie scoperta in uso esclusivo (in misura non superiore al 50% della superficie dell'unità abitativa di cui alla precedente lettera "a" e prima dell'applicazione dei coefficienti correttivi più oltre indicati), compresa quella relativa al posto auto esclusivo su area scoperta.

Le superfici di cui alle lettere a), b) e d) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

Alla superficie di cui alla lett. a) si applicano i seguenti coefficienti:

a) 1,40 per l'unità abitativa di superficie fino a mq. 40;
b) 1,30 per l'unità abitativa di superficie compresa fra mq. 40,01 e mq. 50;
c) 1,20 per l'unità abitativa di superficie compresa fra mq. 50,01 e mq. 60;

Comune di Volpago del Montello Prot. n. 0002129 del 06-02-2024

d) 1,10 per l'unità abitativa di superficie compresa fra mq. 60,01 e mq. 70;
e) 1,00 per l'unità abitativa di superficie compresa fra mq. 70,01 e mq. 110;
f) per l'unità abitativa di superficie superiore a mq. 110 andrà calcolata una riduzione del 15% della superficie eccedente i mq. 110.

I metri quadrati utili dell'unità immobiliare sono calcolati sulla base della sua superficie convenzionale, con una tolleranza del cinque per cento in più o in meno.

3) II canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti all'interno delle fasce di oscillazione, tenuto conto del numero degli elementi caratterizzanti presenti nell'unità immobiliare, nonché dell'anno di costruzione, di ristrutturazione o di manutenzione straordinaria che abbia comportato tutti i seguenti interventi: rifacimento impianti elettrico, termico ed idraulico, sostituzione pavimenti *(fatta eccezione per pavimenti in edifici storici o eseguiti con tecniche artigianali di qualità - terrazzo veneziano, marmo o pavimentazione pregiata in legno)* e serramenti, il tutto come da **Allegato 1** (Fasce di oscillazione).

4) Si precisa che per gli immobili in classe energetica "A" o "B" i valori massimi subiranno un aumento del 10%.

5) Con decorrenza dal primo giorno del mese successivo alla data di scadenza del presente accordo, i valori massimi delle fasce di oscillazione saranno aggiornati annualmente, ai fini della stipula di nuovi contratti, nella misura massima del 75% della variazione in aumento dell'indice Istat con periodo di riferimento uguale a quello in cui è stato depositato l'accordo.

6) Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti all'interno delle fasce di oscillazione di cui all'**Allegato 1** (Fasce di oscillazione) e aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione Istat.

7) Ove le singole parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore a tre anni, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'**Allegato 1** (Fasce di oscillazione) subiscono, nei valori minimi e massimi, un aumento del 2% per i contratti di durata di quattro anni, del 4% per i contratti di durata di cinque anni, del 6% per i contratti di durata di sei o più anni, a valere per l'intera durata contrattuale.

8) Per gli alloggi arredati, i valori massimi, come sopra specificati, potranno essere aumentati fino al 25% (venticinque per cento). Detto incremento potrà essere elevato fino al 30% (trenta per cento) ove l'arredamento sia comprensivo degli elettrodomestici (frigorifero, forno, piano cottura e lavatrice).
L'incremento riferito all'arredo si renderà applicabile ove l'arredamento sia sufficiente alla vivibilità (comprensivo di cucina arredata anche con tavolo e sedie, bagno arredato, camera completamente arredata).

9) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98, le fasce di oscillazione di cui all'**Allegato 1** (Fasce di oscillazione) subiscono, nei valori massimi, un aumento del 25%, a valere per l'intera durata contrattuale.

10) Gli aumenti di cui ai paragrafi 7, 8 e 9 sono tra essi cumulabili.

Comune di Volpago del Montello Prot. n. 0002129 del 06-02-2024

Comune di Volpago del Montello Prot. n. 0002129 del 06-02-2024

11) Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento è frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi.

12) Per i contratti redatti senza l'assistenza delle associazioni firmatarie del presente accordo, si definiscono le modalità di attestazione da parte di tali associazioni che, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali, attesti la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali. L'attestazione prevista dagli articoli 1 comma 8, 2 comma 8, e 3 comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017, è rilasciata alla parte richiedente da almeno una organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna del modello **Allegato 2** (Attestazione unilaterale) o del modello **Allegato 3** (Attestazione bilaterale).

13) Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari, sono da intendersi quelli aventi in capo più di 50 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del presente Accordo.

14) I contratti sono stipulati usando il tipo di contratto allegato A al D.M. 16 gennaio 2017.

TITOLO B)
CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI
(art. 5, comma 1, L. 431/98 e art. 2 del D.M. 16 gennaio 2017)

1) I contratti di locazione di natura transitoria hanno durata non superiore a diciotto mesi.

2) Ai fini dell'art. 2, comma 2, D.M. 16 gennaio 2017, le Organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuati in epigrafe è definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione di cui all'**Allegato 1** (Fasce di oscillazione).

3) La superficie dell'unità immobiliare concessa in locazione (più oltre indicata come "superficie utile complessiva") è data dalla somma dei seguenti elementi:

a) l'intera superficie dell'unità abitativa;
b) il 50% della superficie dell'autorimessa;
c) il 25% della superficie del posto macchina in garage comune;
d) il 25% della superficie di balconi, terrazze, portici, cantine, magazzini, lavanderie e soffitte;
e) il 15% della superficie scoperta in uso esclusivo (in misura non superiore al 50% della superficie dell'unità abitativa di cui alla precedente lettera "a" e prima dell'applicazione dei coefficienti correttivi più oltre indicati), compresa quella relativa al posto auto esclusivo su area scoperta.

Le superfici di cui alle lettere a), b) e d) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

Alla superficie di cui alla lett. a) si applicano i seguenti coefficienti:

a) 1,40 per l'unità abitativa di superficie fino a mq. 40;
b) 1,30 per l'unità abitativa di superficie compresa fra mq. 40,01 e mq. 50;
c) 1,20 per l'unità abitativa di superficie compresa fra mq. 50,01 e mq. 60;
d) 1,10 per l'unità abitativa di superficie compresa fra mq. 60,01 e mq. 70;
e) 1,00 per l'unità abitativa di superficie compresa fra mq. 70,01 e mq. 110;
f) per l'unità abitativa di superficie superiore a mq. 110 andrà calcolata una riduzione del 15% della superficie eccedente i mq. 110.

I metri quadrati utili dell'unità immobiliare sono calcolati sulla base della sua superficie convenzionale, con una tolleranza del cinque per cento in più o in meno.

4) II canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti all'interno delle fasce di oscillazione, tenuto conto del numero degli elementi caratterizzanti presenti nell'unità immobiliare, nonché dell'anno di costruzione, di ristrutturazione o di manutenzione straordinaria che abbia comportato tutti i seguenti interventi: rifacimento impianti elettrico, termico ed idraulico, sostituzione pavimenti *(fatta eccezione per pavimenti in edifici storici o eseguiti con tecniche artigianali di qualità - terrazzo veneziano, marmo o pavimentazione pregiata in legno)* e serramenti, il tutto come da **Allegato 1** (Fasce di oscillazione) .

5) Si precisa che per gli immobili in classe energetica "A" o "B" i valori massimi subiranno un aumento del 10%.

6) Con decorrenza dal primo giorno del mese successivo alla data di scadenza del presente accordo, i valori massimi delle fasce di oscillazione saranno aggiornati annualmente, ai fini della stipula di nuovi contratti, nella misura massima del 75% della variazione in aumento dell'indice Istat con periodo di riferimento uguale a quello in cui è stato depositato l'accordo.

7) Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti all'interno delle fasce di oscillazione di cui all'**Allegato 1** (Fasce di oscillazione) e aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione Istat.

8) Per gli alloggi arredati, i valori massimi come sopra specificati potranno essere aumentati fino al 25% (venticinque per cento). Detto incremento potrà essere elevato fino al 30% (trenta per cento) ove l'arredamento sia comprensivo degli elettrodomestici (frigorifero, forno, piano cottura e lavatrice). L'incremento riferito all'arredo si renderà applicabile ove l'arredamento sia sufficiente alla vivibilità (comprensivo di cucina arredata anche con tavolo e sedie, bagno arredato, camera completamente arredata).

9) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98, le fasce di oscillazione di cui all'**Allegato 1** (Fasce di oscillazione) subiscono, nei valori massimi, un aumento del 25%, a valere per l'intera durata contrattuale.

Comune di Volpago del Montello Prot. n. 0002129 del 06-02-2024

10) Gli aumenti di cui ai paragrafi 8 e 9 sono tra essi cumulabili.

11) Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento è frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi.

12) I canoni di locazione e la ripartizione degli oneri accessori relativi ai contratti con durata pari o inferiore a 30 giorni, sono rimessi alla libera contrattazione delle parti.

13) Per i contratti in epigrafe vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di proprietari e conduttori:

13.1) **Fattispecie di esigenze dei proprietari**. 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; 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; motivi di studio; 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; qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

13.2) **Fattispecie di esigenze dei conduttori**. Quando il conduttore ha esigenza di: contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un Comune diverso da quello di residenza; previsioni di trasferimento per ragioni di lavoro; trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro; necessità di cure o assistenza a familiari in Comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso; acquisto di un'abitazione che si renda disponibile entro diciotto mesi; ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore; campagna elettorale; qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata in contratto.

14) In applicazione dell'art. 2, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017 le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dal paragrafo 13 del presente Titolo o difficilmente documentabili, sono assistite dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo che attestano il supporto fornito, di cui si dà atto nel contratto sottoscritto tra le parti.

15) Per la stipula dei contratti di cui al presente Titolo è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche a una sola delle parti contraenti.

16) Per i contratti redatti senza l'assistenza delle associazioni firmatarie del presente accordo, si definiscono le modalità di attestazione da parte di tali associazioni che, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali, attesti la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali. L'attestazione prevista dagli articoli 1 comma 8, 2 comma 8, e 3 comma 5 del

Comune di Volpago del Montello Prot. n. 0002129 del 06-02-2024

D.M. 16 gennaio 2017, è rilasciata alla parte richiedente da almeno una organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna del modello **Allegato 2** (Attestazione unilaterale) o del modello **Allegato 3** (Attestazione bilaterale).

17) Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari, sono da intendersi quelli aventi in capo più di 50 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del presente Accordo.

18) I contratti sono stipulati usando il tipo di contratto allegato B al D.M. 16 gennaio 2017.

TITOLO C)
CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI
(art. 5, commi 2 e 3, L. 431/98 e art. 3 D.M. 16 gennaio 2017)

1) L'ambito di applicazione del presente Accordo, relativamente ai contratti in epigrafe, è costituito dal territorio amministrativo dei Comuni descritti nelle premesse, qualora, ai sensi dell'art.3, comma 1, del D.M. 16 gennaio 2017, all'interno del loro territorio vi sia una sede di corsi di laurea o post laurea (master, dottorati, specializzazioni e perfezionamenti) o di quelli disciplinati dal regio decreto del 31/08/1933 n. 1592 e dalla legge 508 del 1999 che rilasciano diplomi di 1° e 2° livello riconosciuti dal Miur (es. le Accademie di belle arti, l'Accademia nazionale di arte drammatica, gli ISIA - Istituto superiore per le industrie artistiche - i Conservatori di musica, l'Accademia nazionale di danza e gli Istituti musicali parificati) o siano limitrofi a Comuni con sedi aventi i corsi sopra descritti.

Per la stipula dei contratti transitori per studenti universitari iscritti ad un corso tra quelli descritti nel paragrafo precedente in un Comune diverso da quello di residenza, viene concordato che i Comuni definiti "limitrofi" ai Comuni in cui vi è una sede dei corsi sopra citati debbano intendersi i Comuni confinanti con i Comuni nei quali vi siano le sedi di tali corsi nei quali sia iscritto lo studente che ricopre il ruolo di conduttore.

2) I contratti transitori per studenti universitari hanno durata da sei mesi a tre anni, rinnovabili alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore da comunicarsi almeno un mese e non oltre tre mesi prima. Tali contratti possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti o dalle Aziende per il diritto allo studio.

3) La superficie dell'unità immobiliare concessa in locazione (più oltre indicata come "superficie utile complessiva") è data dalla somma dei seguenti elementi:

a) l'intera superficie dell'unità abitativa;
b) il 50% della superficie dell'autorimessa;
c) il 25% della superficie del posto macchina in garage comune;
d) il 25% della superficie di balconi, terrazze, portici, cantine, magazzini, lavanderie e soffitte;

Comune di Volpago del Montello Prot. n. 0002129 del 06-02-2024

e) il 15% della superficie scoperta in uso esclusivo (in misura non superiore al 50% della superficie dell'unità abitativa di cui alla precedente lettera "a" e prima dell'applicazione dei coefficienti correttivi più oltre indicati), compresa quella relativa al posto auto esclusivo su area scoperta.

Le superfici di cui alle lettere a), b) e d) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

Alla superficie di cui alla lett. a) si applicano i seguenti coefficienti:

a) 1,40 per l'unità abitativa di superficie fino a mq. 40;
b) 1,30 per l'unità abitativa di superficie compresa fra mq. 40,01 e mq. 50;
c) 1,20 per l'unità abitativa di superficie compresa fra mq. 50,01 e mq. 60;
d) 1,10 per l'unità abitativa di superficie compresa fra mq. 60,01 e mq. 70;
e) 1,00 per l'unità abitativa di superficie compresa fra mq. 70,01 e mq. 110;
f) per l'unità abitativa di superficie superiore a mq. 110 andrà calcolata una riduzione del 15% della superficie eccedente i mq. 110.

I metri quadrati utili dell'unità immobiliare sono calcolati sulla base della sua superficie convenzionale, con una tolleranza del cinque per cento in più o in meno.

4) II canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti all'interno delle fasce di oscillazione, tenuto conto del numero degli elementi caratterizzanti presenti nell'unità immobiliare, nonché dell'anno di costruzione, di ristrutturazione o di manutenzione straordinaria che abbia comportato tutti i seguenti interventi: rifacimento impianti elettrico, termico ed idraulico, sostituzione pavimenti *(fatta eccezione per pavimenti in edifici storici o eseguiti con tecniche artigianali di qualità - terrazzo veneziano, marmo o pavimentazione pregiata in legno)* e serramenti, il tutto come da **Allegato 1** (Fasce di oscillazione)

5) Si precisa che per gli immobili in classe energetica "A" o "B" i valori massimi subiranno un aumento del 10%.

6) Con decorrenza dal primo giorno del mese successivo alla data di scadenza del presente accordo, i valori massimi delle fasce di oscillazione saranno aggiornati annualmente, ai fini della stipula di nuovi contratti, nella misura massima del 75% della variazione in aumento dell'indice Istat con periodo di riferimento uguale a quello in cui è stato depositato l'accordo.

7) Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti all'interno delle fasce di oscillazione di cui all'**Allegato 1** (Fasce di oscillazione) e aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione Istat.

8) Per gli alloggi arredati, i valori massimi come sopra specificati potranno essere aumentati fino al 25% (venticinque per cento). Detto incremento potrà essere elevato fino al 30% (trenta per cento) ove l'arredamento sia comprensivo degli elettrodomestici (frigorifero, forno, piano cottura e lavatrice).
L'incremento riferito all'arredo si renderà applicabile ove l'arredamento sia sufficiente alla vivibilità (comprensivo di cucina arredata anche con tavolo e sedie, bagno arredato, camera completamente arredata).

Comune di Volpago del Montello Prot. n. 0002129 del 06-02-2024

9) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98, le fasce di oscillazione di cui all'**Allegato 1** (Fasce di oscillazione) subiscono, nei valori massimi, un aumento del 25%, a valere per l'intera durata contrattuale.

10) Gli aumenti di cui ai paragrafi 8 e 9 sono tra essi cumulabili.

11) Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento è frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi.

12) Per i contratti redatti senza l'assistenza delle associazioni firmatarie del presente accordo, si definiscono le modalità di attestazione da parte di tali associazioni che, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali, attesti la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali. L'attestazione prevista dagli articoli 1 comma 8, 2 comma 8, e 3 comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017, è rilasciata alla parte richiedente da almeno una organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna del modello **Allegato 2** (Attestazione unilaterale) o del modello **Allegato 3** (Attestazione bilaterale).

13) I contratti sono stipulati usando il tipo di contratto Allegato C al D.M. 16 gennaio 2017.

TITOLO D)
CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO INTEGRATIVO

1) I canoni massimi dell'alloggio sociale, in applicazione dell'articolo 2 comma 3 del Decreto 22 Aprile 2008, sono individuati anche in base ad appositi accordi integrativi tra la proprietà interessata e le organizzazioni firmatarie del presente accordo, all'interno delle fasce di oscillazione, in misura che tenga conto delle agevolazioni pubbliche comunque erogate al locatore. Tali agevolazioni costituiscono, anche con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 1, comma 7, secondo periodo, del D.M. 16 gennaio 2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente Accordo.

2) Nella definizione di detti canoni si applicano le modalità di calcolo previste al titolo A), paragrafo 5, del presente Accordo.

3) Per gli oneri accessori si applica quanto previsto dall'articolo 4 del D.M. 16 gennaio 2017.

TITOLO E)
ONERI ACCESSORI

Comune di Volpago del Montello Prot. n. 0002129 del 06-02-2024

Per i contratti regolati dal presente Accordo e dagli Accordi integrativi è applicata la Tabella degli oneri accessori, Allegato D) al D.M. 16 gennaio 2017 e, per quanto non specificatamente contemplato, si rinvia agli usi e alle convenzioni locali.

TITOLO F)
COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE

1) Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 D.M. 16 gennaio 2017 e dagli articoli 14 del tipo di contratto Allegato A) al D.M. 16 gennaio 2017, del tipo di contratto Allegato B) al D.M. 16 gennaio 2017 e del tipo di contratto Allegato C) al D.M. 16 gennaio 2017, si applica quanto stabilito dal Regolamento Allegato E del D.M. 16 gennaio 2017. Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizza il modello **Allegato 4** (Modulo di richiesta) al presente Accordo.

2) Per l'attivazione ed adesione alla procedura di negoziazione, parte locatrice dovrà rivolgersi ad una delle Organizzazioni della proprietà immobiliare firmatarie del presente accordo territoriale, mentre parte conduttrice dovrà rivolgersi ad una delle Organizzazioni dei conduttori firmatarie del presente accordo territoriale.

TITOLO G)
RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO

1) Il presente accordo, depositato con le modalità previste dall'articolo 7, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, ha durata di anni tre a decorrere dal giorno successivo a quello del deposito.
   Prima della scadenza, ciascuna delle organizzazioni firmatarie può chiedere al Comune di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di rinnovo. In mancanza di richiesta l'accordo si rinnoverà automaticamente di anno in anno.

2) Trascorsi inutilmente 30 giorni dall'eventuale richiesta di cui al precedente n. 1, la richiedente può procedere di propria iniziativa alla convocazione.

3) Nel caso in cui una associazione maggiormente rappresentativa a livello locale, sia della proprietà edilizia sia dei conduttori, intendesse aderire al presente accordo, dovrà presentare formale richiesta al Comune.
   L'accettazione della richiesta di adesione avverrà con parere positivo della maggioranza assoluta delle organizzazioni firmatarie del presente accordo.

4) In presenza di specifiche e rilevanti esigenze di verifica dei contenuti dell'Accordo, da motivare nella richiesta, ogni organizzazione firmataria dell'Accordo, ovvero successivamente aderente, può richiedere al Comune la convocazione delle parti firmatarie anche per introdurre modifiche ed integrazioni.

Comune di Volpago del Montello Prot. n. 0002129 del 06-02-2024

5) Nel caso di mancata convocazione da parte del Comune e trascorsi 30 giorni dalla richiesta, l'Organizzazione istante può procedere di propria iniziativa alla convocazione.

6) Il presente Accordo resta in vigore sino alla sottoscrizione di un eventuale nuovo Accordo.

Costituiscono parte integrante di questo Accordo i seguenti allegati:

Allegato 1: Fasce di oscillazione per i Comuni oggetto del presente Accordo
Allegato 2: Attestazione unilaterale
Allegato 3: Attestazione bilaterale
Allegato 4: Modulo di richiesta

Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti.

Treviso, lì 05 febbraio 2024

A.P.E., ASSOCIAZIONE PROPRIETA' EDILIZIA - CONFEDILIZIA TREVISO, in persona del Presidente Geom. Marcello Furlan;

U.P.P.I., UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI - TREVISO, in persona del Presidente Avv. Marzio Bolondi;

A.S.P.P.I., ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI - TREVISO, in persona del Presidente Avv. Andrea Gatto;

CONFAPPI, CONFEDERAZIONE PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE – TREVISO, in persona del Presidente Dott.ssa Ines Durante;

CONFABITARE, ASSOCIAZIONE PROPRIETARI IMMOBILIARI – TREVISO, in persona del Presidente Avv. Francesco Marini;

S.U.N.I.A., SINDACATO UNITARIO NAZIONALE INQUILINI ED ASSEGNATARI – TREVISO, in persona del Segretario Provinciale Dott.ssa Deborah Marcon;

S.I.C.E.T, SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO – TREVISO, nella rappresentanza territoriale del Sig. Stefano Bellotto;

U.N.I.A.T., UNIONE NAZIONALE INQUILINI AMBIENTE E TERRITORIO – TREVISO, in persona del Responsabile Territoriale Sig. Mario Tozzato;

Comune di Volpago del Montello Prot. n. 0002129 del 06-02-2024

A.P.P.C., ASSOCIAZIONE PICCOLI PROPRIETARI CASE, in persona del delegato Sig Sacchet Michele;

A.P.P.C. BELLUNO e TREVISO

ASSOCASA, in persona del delegato dott. Iafullo Pasquale;

X ASSOCASA

FEDER CASA, in persona del delegato Sig. ~~Zordan~~ BRUNO BIANCHIN.

Comune di Volpago del Montello Prot. n. 0002129 del 06-02-2024

Carbonera, Casale Sul Sile, Casier, Motta di Livenza, Pieve di Soligo, Ponzano Veneto, Riese Pio X, San Biagio Di Callalta, Silea, Spresiano, Susegana, Trevignano, Valdobbiadene, Volpago del Montello, Zero Branco.

ANNO	*1^ Subfascia*	*2^ Subfascia*	*3^ Subfascia*
	UNITÀ IMMOBILIARE Caratterizzata dalla presenza di **almeno 7** dei seguenti elementi di riferimento	UNITÀ IMMOBILIARE Caratterizzata dalla presenza di **almeno 6** dei seguenti elementi di riferimento	UNITÀ IMMOBILIARE Caratterizzata dalla presenza **fino a 5** dei seguenti elementi di riferimento
DI COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE O MANUTENZIONE STRAORDINARIA	1. impianto di riscaldamento 2. impianto di condizionamento e/o impianto pannelli fotovoltaici 3. impianto allarme antintrusione e/o portoncino blindato e/o barra antintrusione 4. videocitofono e/o impianto di videosorveglianza 5. unità immobiliare in edificio dotato di ascensore 6. doppi servizi 7. doppi vetri (vetrocamera o controfinestre) 8. terrazza, balcone, portico 9. cantina, magazzino, lavanderia e soffitta 10. garage o posto auto in uso esclusivo 11. area scoperta in uso esclusivo 12. area a verde e/o cortile in uso comune (min. mq. 20 per unità) 13. fabbricato in edificio fino ad un massimo di 8 unità abitative	1. impianto di riscaldamento 2. impianto di condizionamento e/o impianto pannelli fotovoltaici 3. impianto allarme antintrusione e/o portoncino blindato e/o barra antintrusione 4. videocitofono e/o impianto di videosorveglianza 5. unità immobiliare in edificio dotato di ascensore 6. doppi servizi 7. doppi vetri (vetrocamera o controfinestre) 8. terrazza, balcone, portico 9. cantina, magazzino, lavanderia e soffitta 10. garage o posto auto in uso esclusivo 11. area scoperta in uso esclusivo 12. area a verde e/o cortile in uso comune (min. mq. 20 per unità) 13. fabbricato in edificio fino ad un massimo di 8 unità abitative	1. impianto di riscaldamento 2. impianto di condizionamento e/o impianto pannelli fotovoltaici 3. impianto allarme antintrusione e/o portoncino blindato e/o barra antintrusione 4. videocitofono e/o impianto di videosorveglianza 5. unità immobiliare in edificio dotato di ascensore 6. doppi servizi 7. doppi vetri (vetrocamera o controfinestre) 8. terrazza, balcone, portico 9. cantina, magazzino, lavanderia e soffitta 10. garage o posto auto in uso esclusivo 11. area scoperta in uso esclusivo 12. area a verde e/o cortile in uso comune (min. mq. 20 per unità) 13. fabbricato in edificio fino ad un massimo di 8 unità abitative
	ZONA A (zone OMI B-E1-D)		
DA 01.01.2021 IN POI	**DA € 92,00 AD € 45,00**	**DA € 82,00 AD € 40,00**	**DA € 77,00 AD € 35,00**
DA 01.01.2006 A 31.12.2020	**DA € 84,00 AD € 40,00**	**DA € 75,00 AD € 35,00**	**DA € 68,00 AD € 30,00**
DA 01.01.1991 A 31.12.2005	**DA € 78,00 AD € 35,00**	**DA € 71,00 AD € 30,00**	**DA € 63,00 AD € 25,00**
FINO A 31.12.1990	**DA € 65,00 AD € 30,00**	**DA € 60,00 AD € 25,00**	**DA € 50,00 AD € 21,00**
	ZONA B (zone OMI E2-E3-R)		
DA 01.01.2021 IN POI	**DA € 84,00 AD € 39,00**	**DA € 72,00 AD € 34,00**	**DA € 66,00 AD € 29,00**
DA 01.01.2006 A 31.12.2020	**DA € 74,00 AD € 34,00**	**DA € 68,00 AD € 29,00**	**DA € 60,00 AD € 24,00**
DA 01.01.1991 A 31.12.2005	**DA € 70,00 AD € 29,00**	**DA € 63,00 AD € 24,00**	**DA € 56,00 AD € 19,00**
FINO A 31.12.1990	**DA € 59,00 AD € 24,00**	**DA € 52,00 AD € 19,00**	**DA € 45,00 AD € 15,00**

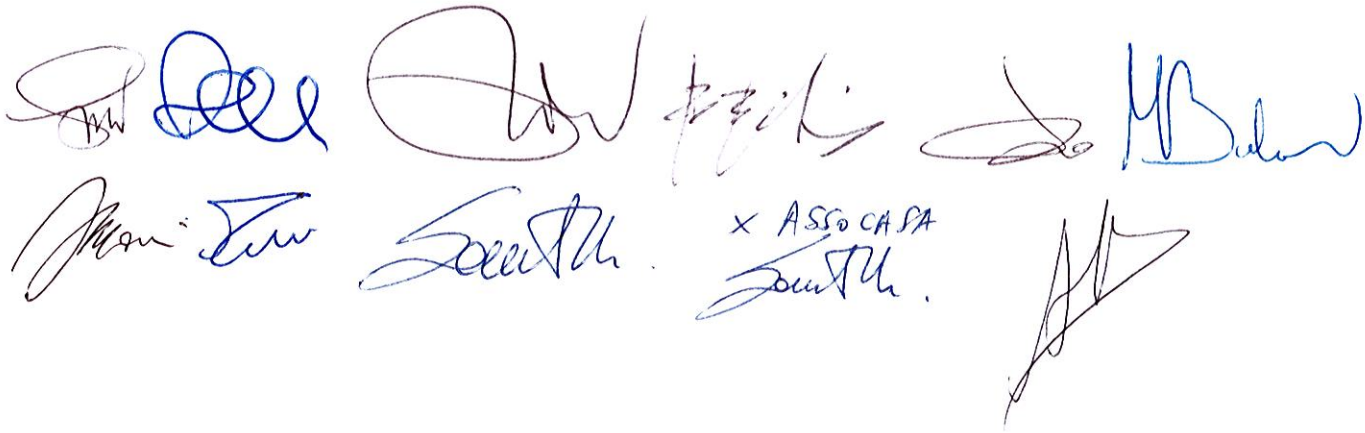
Comune di Volpago del Montello Prot. n. 0002129 del 06-02-2024

PRECISAZIONI RELATIVE ALLA SOPRA ESTESA TABELLA ALLEGATO "1" (Fasce di oscillazione)

I valori sono espressi in EURO per MQ / ANNUO

Qualora sull'immobile oggetto della locazione siano stati effettuati lavori di manutenzione straordinaria (rifacimento impianti elettrico, termico ed idraulico, sostituzione pavimenti e serramenti), ai fini della vetustà andrà tenuto conto dell'anno di esecuzione di tali interventi, equiparandolo all'anno di costruzione o ristrutturazione: si precisa che la sostituzione dei pavimenti non è richiesta quando si tratta di pavimenti in edifici storici o eseguiti con tecniche artigianali di qualità (es. pavimentazioni in terrazzo veneziano, marmo o pavimentazione pregiata in legno).

Per gli immobili in classe energetica "A" e "B" i valori massimi di cui alla tabella sopra estesa subiranno un aumento del 10%.



Comune di Volpago del Montello Prot. n. 0002129 del 06-02-2024

Comune di Volpago del Montello Prot. n. 0002129 del 06-02-2024

ALLEGATO "2" (Attestazione unilaterale)

ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA *EX* D.M. 16/01/2017

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/Piazza …… n. ….. nella qualità di locatore / conduttore dell'immobile / di porzione di immobile sito a …… in Via/Piazza ……..…….. n. ….., piano …. int. ……, con contratto stipulato con il Sig. ……..…… C.F.: ……..……, residente a …….. in Via/Piazza …… n……. , sottoscritto il …….. e con decorrenza il ……., registrato il ……. al n. …… presso l'Agenzia delle Entrate …… / in corso di registrazione, essendo i termini non ancora scaduti, ha presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16/01/2017, dichiarando, sotto la sua responsabilità, le caratteristiche dell'immobile oggetto della locazione agevolata / ad uso transitorio / per studenti universitari, come da elementi oggettivi dichiarati dallo stesso ai fini del calcolo del canone agevolato.

Tutto ciò premesso, l'Organizzazione ……., come sopra rappresentata, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dal Signor ……., anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali,

ATTESTA

- che i contenuti economici e normativi del contratto sopra descritto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale vigente per il Comune di ……..……., depositato in data ……;
- che il canone mensile di €…….…… (euro ……..……), indicato nel citato contratto di locazione, risulta congruo in relazione alle tabelle ed alle previsioni dell'indicato Accordo territoriale.

Treviso, lì _____

Il dichiarante

_____

p. l'Organizzazione

_____

ALLEGATO "3" (Attestazione bilaterale)

ATTESTAZIONE BILATERALE DI RISPONDENZA *EX* D.M. 16/01/2017

L'Organizzazione ……., in persona di ……., e l'Organizzazione……., in persona di ……., firmatarie dell'Accordo territoriale per il Comune di …… depositato il ……

PREMESSO CHE

il Sig. …… C.F.: …… residente a …… in Via/P.za …… n. ….. nella qualità di locatore dell'immobile/porzione di immobile sito a …… in Via/P.za …… n. ….., piano …. int. ……, con contratto stipulato con il Sig. …… C.F.: ……, residente a …… in Via/P.za …… il …… e decorrenza il ……., registrato il …… al n. …… presso l'Agenzia delle entrate …../in corso di registrazione, essendo i termini non ancora scaduti, ha presentato richiesta per l'attestazione *ex* D.M. 16/01/2017, dichiarando, sotto la sua responsabilità, le caratteristiche dell'immobile oggetto della locazione agevolata/ad uso transitorio/per studenti universitari come da elementi oggettivi dichiarati dallo stesso ai fini del calcolo del canone agevolato.

o, in alternativa, in caso di richiesta congiunta:

il Sig. …… C.F.: …… residente a …… in Via/P.za …… n. ….. nella qualità di locatore e il Sig. …… C.F.: …… residente a …… in Via/P.za …… n. ….. nella qualità di conduttore dell'immobile/porzione di immobile sito a …… in Via/P.za …… n. ….., piano …. int. ……, con contratto stipulato il …… e decorrenza il ……., registrato il …… al n. …… presso l'Agenzia delle entrate …../in corso di registrazione, essendo i termini non ancora scaduti, hanno presentato richiesta per l'attestazione *ex* D.M. 16/1/2017, dichiarando, sotto la loro responsabilità, le caratteristiche dell'immobile oggetto della locazione agevolata/ad uso transitorio/per studenti universitari, come da elementi oggettivi dichiarati dallo stesso ai fini del calcolo del canone agevolato.

Tutto ciò premesso, le Organizzazioni …… e ……, come sopra rappresentate, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dal signor ……., anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali,

ATTESTANO

- che i contenuti economici e normativi del contratto sopra descritto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale vigente per il Comune di ……., depositato in data ……;
- che il canone mensile di €…… (euro ……), indicato nel citato contratto di locazione, risulta congruo in relazione alle tabelle ed alle previsioni dell'indicato Accordo territoriale.

……., lì ……

Il dichiarante ……

p. l'Organizzazione (proprietari) ……

p. l'Organizzazione (inquilini) ……

oppure

I dichiaranti ……

p. l'Organizzazione (proprietari) ……

p. l'Organizzazione (inquilini) ……

Comune di Volpago del Montello Prot. n. 0002129 del 06-02-2024

Comune di Volpago del Montello Prot. n. 0002129 del 06-02-2024

ALLEGATO "4" (Modulo di richiesta)

MODULO DI RICHIESTA PER L'AVVIO DELLA PROCEDURA DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE (D.M. 16/1/2017)

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

☐ agevolato;
☐ transitorio;
☐ studenti universitari,
☐ libero, *ex* art. 2, comma 1, L. 431/98;
☐ ex art. 23, D.L. 133/2014, come convertito in legge (c.d. *Rent to buy*);
☐ altro _____

sottoscritto in data ___/___/_____/ e registrato in data ___/___/_____/ per la durata di ____ anni/mesi con il locatore/conduttore 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;
☐ condizione e manutenzione dell'immobile;
☐ funzionamento degli impianti e servizi;
☐ regolamento condominiale;
☐ altro _____

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. 16/1/2017, 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. 16/1/2017, 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 mail pec sopra indicata.

_____ lì _____ Firma_____

x ASSOCASA

Comune di Volpago del Montello Prot. n. 0002129 del 06-02-2024