

ACCORDO TERRITORIALE

2 - NOV. 1999

Categ. 1 Classe CA
Protocollo N° 27027

IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998, N. 431, E DEL DECRETO

MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI MARZO 1999

Fra le seguenti organizzazioni:

- CONFEDILIZIA - ASSOCIAZIONE PROPRIETA' EDILIZIA DELLA PROVINCIA DI VENEZIA in persona del presidente Rag. Luca Segalin
- U.P.P.I. SINDACATO UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI in persona del Presidente Avv. Ruggero Sonino
- 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. Ivana De Rossi
- S.I.C.E.T. in persona del segretario generale sig. Luigino Marchesin
- U.N.I.A.T. in persona del segretario generale rag. Giorgio Bovo

Si conviene e si stipula quanto segue:

1) CONTRATTI AGEVOLATI

(Art. 2, comma 3, L.431/98 e Art. 1 D.M. 5.3.1999)

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Martellago (VE), come risulta dalla planimetria allegata al presente accordo (All. "A").

Il territorio del Comune di Martellago, acquisite le informazioni concernenti la delimitazione delle microzone catastali, viene considerato come una unica zona omogenea. Non sono infatti state rilevate differenze sostanziali di valore fra le zone in cui è diviso il Comune di Martellago corrispondenti ai tre abitati di Martellago, Maerne, ed Olmo.

Nell'unica zona omogenea gli immobili che vi sono ubicati vengono suddivisi in 3 (tre) fasce, secondo quanto nel prosieguo precisato, e per ciascuna delle tre fasce vengono fissati i valori minimi e massimi; tali valori, espressi in Lire al metro quadrato anno, sono riportati nell'allegato B.

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

Sindacato U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Via Loris 10 - Tel. 5335045
MESTRE (VE)



CONFEDILIZIA
ASS. PROPRIETA' EDILIZIA VENEZIA
S. Polo, 2035 - 30125 VENEZIA - Tel. 041 714453
Via Bissolati, 5 - 30170 MESTRE - Tel. 041 978122

De Bona

Siet

La collocazione di ciascuna unità immobiliare nella fascia di competenza avverrà in base ai criteri previsti nell'allegato C

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

Il canone di locazione di ogni singola unità immobiliare determinato dalla parti all'interno dei valori minimi e massimi previsti nell'allegato B, tenendo ovviamente conto sia delle precisazioni riportate nel presente Accordo, che di quanto previsto nell'allegato C

Per quanto attiene la ripartizione degli oneri accessori tra locatore e conduttore le Organizzazioni stipulanti il presente Accordo approvano la tabella costituente l'allegato E.

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.

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 del 60% (sessanta per cento);
- per i posti macchina scoperti la percentuale sopra indicata viene ridotta al 30% (trenta per cento)
- la superficie di balconi, terrazze, cantine, ed altri accessori simili verrà computata in ragione del 25% (venticinque per cento);
- la superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in uso esclusivo del conduttore verrà computata in ragione del 15% (quindici per cento) fatta esclusione per i posti macchina scoperti per i quali vale quanto sopra detto;

Unione Nazionale Proprietari Immobiliari
Via ... Venezia
ME ...



VEN ...

CONFEDILIZIA
ASS. PROPRIETÀ EDILIZIA VENEZIA
3 ...
Tel. 041 714453
Tel. 041 976122

Sicet
Ripubb

U. N. I. A. I.
Via Bembo n. 2
MESTRE (VE)
Tel. 3905422
3315219 Fax

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 (quarantacinque), detta superficie si intenderà incrementata del 20% (venti per cento) fine al limite massimo di 45 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 negli allegati sopraindicati, integrati da quanto previsto nel presente Accordo, 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.

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

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lettera a) della legge 431/98 i valori minimi e massimi previsti negli allegati, così come integrati da quanto previsto nel presente Accordo si intendono

ASS. PRO. CONFEDILIZIA
S. PO. VENEZIA

ficet
rylan

UNIONE
NOCIALE

[Signature]

incrementati del 15% (quindici per cento), tale incremento è cumulabile con tutti gli altri incrementi previsti dal presente Accordo.

Per gli immobili arredati i valori minimi e massimi risultanti dagli allegati, integrati secondo quanto previsto dal presente Accordo, verranno ulteriormente aumentati fino al 15% (quindici per cento). Detto incremento sarà elevato fino al 25% (venticinque per cento) ove l'arredamento sia completo ivi compresi gli elettrodomestici. 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. 5.3.1999)

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Martellago (VE)

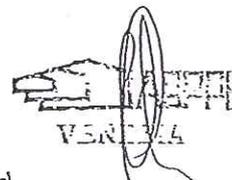
Ai fini dell'art. 2, d.m. 5.3.99, le organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuati in epigrafe sarà definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione dei contratti agevolati, secondo quanto previsto al punto 1) del presente Accordo aumentati del 15% (quindici per cento). Per i contratti in epigrafe - per i quali le organizzazioni stipulanti concordano l'applicazione della medesima tabella degli oneri accessori di cui su G) - vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di esigenze dei proprietari e dei conduttori.

Unione Provinciale Proprietari Immobiliari
Via ... Venezia



Fattispecie di esigenze dei proprietari:

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



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;

Handwritten signature

CONFEDILIZIA
ASS. PROPRIETÀ EDILIZIA VENEZIA
S. Polo, 2926 - 30125 VENEZIA - Tel. 041 714453
Via Bissolati, 5 - 30170 MESTRE - Tel. 041 973122

Handwritten signature

- matrimonio dei figli;
 - rientro dall'estero;
 - destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studio, esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore;
 - destinazione dell'immobile ad abitazione propria 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;

U.N.I.A.T. Immobiliari
 Via Belfiore 2 - Tel. 041 576122
 MESTRE Venezia

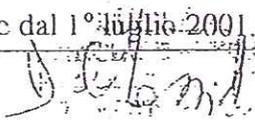
Si specifica che per la stipula dei contratti di cui al presente paragrafo è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti. Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo l'allegato tipo di contratto (allegato F).

I contratti ad uso turistico sono disciplinati dal Codici Civile.

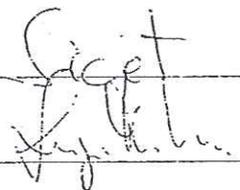

 VENEZIA
 U. N. I. A. T.
 Via Belfiore n. 2
 MESTRE (VE)
 Tel. 2905422 - 5315210 Fax

3) PATTUZIONI DI CARATTERE GENERALE

I valori minimi e massimi previsti dal presente Accordo e dai suoi allegati si intendono annualmente assoggettati a revisione Istat in ragione del 75% con riferimento all'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati del giugno 1999; in assenza di un nuovo accordo di cui infra, l'indicizzazione si applicherà peraltro unicamente ai nuovi contratti aventi decorrenza a partire dal 1° luglio 2001.



CONFEDILIZIA
 ASS. PROPRIETÀ EDILIZIA VENEZIA
 S. Polo 2335 - Tel. 041 714453
 Via Bissolati, 5 - 30170 MESTRE - Tel. 041 576122



U. N. I. A. T.

U. N. I. A. T.

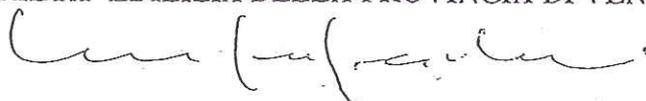
Le parti si danno atto che dal presente Accordo sono escluse le fattispecie previste dall'art. 1 comma 6 del D.M. 5/3/1999 e che resta altresì fermo quanto previsto al comma 5 dell'art. 1 del succitato Decreto.

Il presente Accordo resterà in vigore fino alla stipula di altro a seguito dell'emanazione di un nuovo Decreto Ministeriale di recepimento di convenzione nazionale sostitutiva di quella sottoscritta l'8/2/1999 e potrà, di comune intesa, formare oggetto di revisione allorchè il Comune di deliberi 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 Martellago (VE) mediante consegna alla Segreteria Generale dello stesso, Ufficio Protocollo Generale, o invio alla medesima tramite raccomandata a.r.

Letto, confermato sottoscritto in data 25 ottobre 1999 dalle organizzazioni stipulanti:

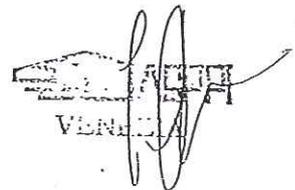
CONFEDELIZIA - ASSOCIAZIONE PROPRIETA' EDILIZIA DELLA PROVINCIA DI VENEZIA
in persona del presidente Rag. Luca Segalin



U.P.P.I. SINDACATO UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI in persona del
Presidente Avv. Ruggero Sonino

U.P.P.I. ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI in persona
dell'amministratore Avv. Giorgio Chinellato

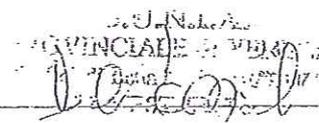
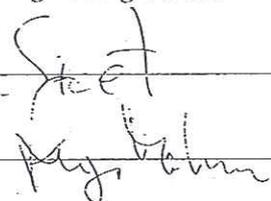
S.U.N.I.A. in persona del segretario generale sig. Ivana De Rossi



S.I.C.E.T. in persona del segretario generale sig. Luigino Marchesin

U.N.I.A.T. in persona del segretario generale rag. Giorgio Bovo

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



U.N.I.A.T.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Via Dante 1
Tel. 5304345
MESTRE
Venezia

ELEMENTI PER LA DETERMINAZIONE DELLA FASCIA DI APPARTENENZA
DELL'APPARTAMENTO

Il posizionamento delle unità immobiliari oggetto dei singoli contratti di locazione in una delle tre fasce previste dall'allegato "A" avviene tenendo conto dei singoli elementi.

Elementi di tipo A)

- Impianto elettrico funzionante
- Impianto di acqua corrente funzionante
- Allacciamento alla rete del gas funzionante
- Impianto di riscaldamento (centrale o autonomo) funzionante
- Bagno interno completo di tutti gli elementi (tazza, lavabo, bidet, vasca o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di aerazione meccanica
- Assenza di dichiarazione di antigienicità da parte della A.S.L.

Elementi di tipo B)

- Autorimessa singola o posto auto coperto (singolo o in autorimessa comune)
- Cortile comune o area verde comune
- Cantina o magazzino
- Sottotetto o soffitta
- Terrazza o balcone
- Ascensore (per le unità immobiliari ubicate al terzo piano e superiori)
- Posto auto scoperto (singolo o in zona comune)

Locale adibito a cucina con almeno una finestra

U. N. I. A. T.
Via Bembo n. 2
MESTRE (VE)
Tel. 2905422 - 5318219 Fax

Sig. [Signature]

Sindacato U.N.I.A.T.
Unione dei Proprietari Immobiliari

[Signature]

CONFEDILIZIA
ASS. PROPRIETÀ EDILIZIA VENEZIA
S. Polo, 2935 - 30125 VENEZIA - Tel. 041 714453
Via Bissolati, 5 - 30170 MESTRE - Tel. 041 976122

S. U. N. I. A. T.
VIA BEMBO N. 2
MESTRE (VE)

[Signature]



Impianti tecnologici di esalazione e scarico conformi alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti alla data di stipula del contratto

elementi di tipo C)

- Area verde di pertinenza della singola unità
- Doppi servizi di cui almeno uno completo di tutti gli elementi (tazza, lavabo, bidet, 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
- Doppi vetri o doppi serramenti o vetro camera
- Terrazza superiore a 20 mq.
- Impianto videocitofonico

Le parti contraenti individueranno la collocazione dell'immobile oggetto del contratto nella fascia di competenza sulla base

del seguente criterio:

nella fascia 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);

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 serbatoio esterno del gas funzionanti;
- almeno tre elementi tra quelli di tipo B) e C);



U. N. I. A. T.
Via Bembo n. 2
MESTRE (VE)
Tel. 2905422 - 5315213 Fax

S. N. I. A.
P. N. I. A.
Via ...
C. M. I. MESTRE (Venezia)

CONFEDIZIA
ASS. PROPRIETÀ EDILIZIA VENEZIA
S. Polo, 2935 - 30125 VENEZIA Tel. 041 714453
Via Bissolati, 5 - 30170 MESTRE - Tel. 041 976122



Unione ... Immobiliari
Via ...
Venezia

S. Polo
VENETIA



TABELLA ONERI ACCESSORI - ALLEGATO "D"

RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE

MA D 30/12/2002

AMMINISTRAZIONE

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

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
Tasse annuali per rinnovo licenza d'esercizio	L	
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
Imposta 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 allarmi		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
Letture dei contatori		C
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua		C

IMPIANTI SPORTIVI

Installazione e manutenzione straordinaria	L	
Addebi (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	

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

Circolo U.P.P.I.
Unione Proprietari Immobiliari
Via Dante 124, Tel. 5336945
MESTRE Venezia

CONFEDILIZIA
ASS. PROPRIETÀ EDILIZIA VENEZIA
S. Polo, 2935 - 30145 VENEZIA - Tel. 041 714453
Via Bissolati, 5 - 30170 MESTRE - Tel. 041 976122

U.N.I.A.
PROVINCIALE di VENEZIA
Via di Lana 3 - 30138 MESTRE

VENIZIA

(queste pagine ss)

5077
D.M. 30/12/02

711 71

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO
ABITATIVO

ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998
n. 431

Il/La Sig./Soc. (1) _____
diseguito denominato/a locatore _____

(assistito/a da (3) _____ in persona di _____

CONCEDE IN LOCAZIONE

al/alla Sig. (1) _____
di seguito denominato/a conduttore _____

identificato/a mediante (2) _____
(assistito/a da (3) _____

in persona di _____

che accetta per sè e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in via
_____ n. civico _____ piano _____ scala _____ int. _____
composto di n. _____ vani oltre cucina e servizi e dotata altresì dei seguenti
elementi accessori (cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o
meno, _____ ecc.; _____ indicare _____ quali)

non ammobiliato/ammobiliato come da elenco a parte, sottoscritto dai contraenti.

TABELLE MILLESIMALI
proprietà

riscaldamento _____ acqua _____

altre _____

Circolo U.P. 1.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Via Dan. 12 - Tel. 041 714453
MESTRE / Venezia

U. N. I. A. T.
Via Bembo n. 2
MESTRE (VE)
Tel. 2905422 - 5315270 Fax

CONFEDILIZIA
ASS. PROPRIETÀ EDILIZIA VENEZIA
S. Polo, 2995 - 30125 VENEZIA - Tel. 041 714453
Via Bissolati, 5 - 30170 MESTRE - Tel. 041 976122

CAFFI
VENIZIA

(omette pagine 2)

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO DI NATURA TRANSITORIA

ai sensi dell'art. 3 comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431

N. I. A. T.
Via Bembo n. 2
MESTRE (VE)
Tel. 2965422 - 5315219 Fax

S.U.N.I.A.
PROVINCIA DI VENEZIA
Via Col. D'Almeida
MESTRE (VE)

CONFEDILIZIA
ASS. PROPRIETÀ EDILIZIA VENEZIA
S. Polo, 2935 - 30125 VENEZIA - Tel. 041 714458
Via Rissolati, 5 - 30170 MESTRE - Tel. 041 976122

SOTT.
DA
DI
30-12-02

LaSig/Soc.(1) _____

diseguito denominato/a locatore _____

(assistito/a da (3) _____ in persona _____

CONCEDE IN LOCAZIONE

al/alla Sig. (1) _____

di seguito denominato/a conduttore _____

identificato/a mediante (2) _____

(assistito/a da (3) _____

in persona di _____

che accetta per sè e suoi averi causa, l'unità immobiliare posta in via _____

_____ n. civico _____ piano _____ scala _____ int. _____

composto di n. _____ vani oltre cucina e servizi e dotata altresì dei seguenti

elementi accessori (cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o

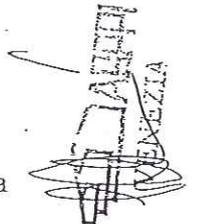
meno, ecc: indicare quali) _____

non ammobiliato/ammobiliato come da elenco a parte, sottoscritto dai contraenti.

TABELLE MILLESIMALI
proprietà

riscaldamento _____ acqua _____

(omessa pag. n.)



CONTRATTI AGEVOLATI IN TUTTA ITALIA

E' entrato in vigore il 27 novembre 2004 il decreto interministeriale Infrastrutture/Economia 14.7.2004, firmato dal Ministro ad interim dell'economia (Berlusconi) e dal Viceministro alle infrastrutture (Marinai). Da tale data solamente possono essere stipulati contratti di locazione sulla base delle sue disposizioni.

Il testo ufficiale del decreto è riportato in calce. Previsto dalla legge di riforma delle locazioni abitative, il decreto - che nella passata legislatura non era stato emanato - consentirà di stipulare i contratti di locazione agevolati in tutti i Comuni in cui non sono stati siglati gli Accordi locali.

Il provvedimento prevede due distinte fattispecie. La prima riguarda i Comuni per i quali siano stati sottoscritti Accordi territoriali sulla base del precedente decreto ministeriale 5.3.'99. Si stabilisce l'aggiornamento delle fasce di oscillazione previste da tali Accordi sulla base dell'intera variazione Istat intercorsa fra il mese successivo alla data di sottoscrizione degli Accordi in questione e il mese precedente la stipula del nuovo, singolo contratto di locazione.

Nel caso, invece, non esista alcun Accordo locale (non essendone mai stato stipulato alcuno), occorre - per stabilire i canoni dei nuovi contratti - far riferimento ad un Comune vicino nel quale sia vigente un Accordo sottoscritto sulla base del d.m. 30.12.'02. Tale Comune va individuato tenendo conto della dimensione demografica prossima a quella del Comune carente di Accordo e della minor distanza; può trattarsi di Comune anche di altra Provincia o Regione.

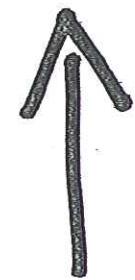
Le parti contrattuali dovranno, in ogni caso, obbligatoriamente adottare i nuovi tipi di contratto allegati al d.m. 30.12.'02 (immodificabili) e la relativa Tabella oneri accessori (pure immodificabile). I canoni saranno incrementabili ogni anno del 75% della variazione Istat, purché tale adeguamento venga indicato nel contratto.

Il decreto - sottolinea la Confedilizia - riguarda esclusivamente i contratti agevolati. Dal suo ambito di applicazione restano esclusi sia i contratti transitori sia i contratti per studenti universitari, in quanto la legge 431/'98 non autorizzava l'emanazione di un decreto sostitutivo per tali fattispecie contrattuali. Al fine di rimediare a tale carenza, la Confedilizia ha suggerito una modifica legislativa, recepita dal Governo nell'ambito del decreto-legge sfratti. Sulla base della stessa, è stato emanato il D.M. 10 marzo 2006.

Il testo integrale del decreto è già stato inviato a tutte le Associazioni territoriali della Confedilizia, con le opportune istruzioni applicative.

CONTRATTI AGEVOLATI da stipularsi nei Comuni privi di un nuovo Accordo territoriale

COMUNI	ACCORDI
Comuni nei quali è stato sottoscritto un Accordo sulla base del d.m. 5.3.'99 ma non sulla base del d.m. 30.12.'02	Si prende come riferimento l'Accordo sottoscritto sulla base del d.m. 5.3.'99, aggiornandone le fasce di oscillazione dei canoni con l'intera variazione dell'indice Istat fra il mese successivo la data di sottoscrizione dell'Accordo e il mese antecedente la stipula del contratto di locazione
Comuni nei quali non è stato sottoscritto un Accordo, né sulla base del d.m. 5.3.'99 né sulla base del d.m. 30.12.'02	Si prende come riferimento l'Accordo sottoscritto sulla base del d.m. 30.12.'02 nel Comune demograficamente omogeneo di minor distanza territoriale

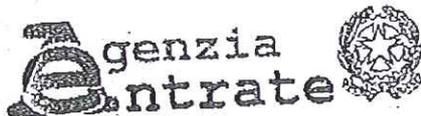


anche situato in altra Regione

In tutti i casi si adottano i tipi di contratto e la tabella oneri accessori allegati al d.m. 30.12.'02

Il testo integrale del decreto sostitutivo

Emanato D.M. sostitutivo transitori e universitari



Direzione Regionale del Veneto

Ufficio Fiscalita' generale

Comune di Martellago
 Protocollo N° 4226 del
 25 GIU 2008
 Tit. VU Classe M Asc.
 UOR CASACC

Venezia, 25 GIU 2008

COMUNE DI MARTELLAGO
 PIAZZA VITTORIA 1
 30030 MARTELLAGO (VE)

Prot. n. 907-27802/2008

OGGETTO: *Interpello 907-387/2008-ART.11, legge 27 luglio 2000, n.212.*
COMUNE DI MARTELLAGO
Codice Fiscale 82003170279 Partita IVA 00809670276
Istanza presentata il 17/06/2008

Con l'interpello specificato in oggetto, concernente l'interpretazione dell'art. 8 della L n. 431 del '1998, è stato esposto il seguente

QUESITO

Il Comune di Martellago chiede di "fornire un ragguglio" in merito alla problematica inerente l'applicazione dei cosiddetti contratti di locazione previsti dal Capo II della Legge 413/1998, precisando che:

"Il Comune ha concluso un accordo ai sensi della Legge 431/1998 nell'anno 1999. Successivamente vi sono state le note modifiche normative determinate dal decreto interministeriale Infrastrutture/Economia 14.7.2004, il quale ha stabilito tra l'altro che nei Comuni, come quello di Martellago, per i quali erano stati sottoscritti Accordi territoriali sulla base del precedente decreto ministeriale 5.3.1999, si stabiliva l'aggiornamento delle fasce d'oscillazione previste da tali Accordi sulla base dell'intera variazione Istat intercorsa fra il mese successivo alla data di sottoscrizione degli

Accordi in questione e il mese precedente la stipula del nuovo, singolo contratto di locazione. Quindi la validità degli accordi territoriali risulta confermata, con le modifiche previste in detto testo normativo.

Peraltro l'elemento che ha più ingenerato confusione negli operatori è stato il riferimento di cui all'articolo 8, comma uno della medesima legge, nella rilevante materia delle agevolazioni fiscali che discendono dall'applicazione dei contratti agevolati o concordati".

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

Secondo l'interpellante, il riferimento dell'articolo 8 della legge 431/1998 ai "comuni di cui all'articolo 1 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, e successive modificazioni" comporta che anche il Comune di Martellago, essendo confinante con il Comune di Venezia, rientri nell'ambito della disposizione agevolativa.

Secondo il Comune "è abbastanza chiaro che i comuni confinanti con i cosiddetti comuni metropolitani indicati nell'elenco godono di un riferimento fisso da parte della L. 431/98 e pertanto non dovrebbero esserci dubbi sull'applicazione dei benefici fiscali sopra richiamati, stante anche l'espreso richiamo fra quelli ad alta tensione abitativa "non compresi nelle lettere precedenti (...).

"D'altronde la ratio è chiara e comprensibile, il Comune di Martellago riceve lo sfogo della cronica tensione abitativa del comune di Venezia per il fatto di confinarvi, e pertanto viene sottratto a ogni valutazione periodica circa la sussistenza della situazione di alta tensione abitativa.

Tuttavia vengono sollevate continuamente eccezioni in merito, per il fatto che formalmente il Comune di Martellago, assieme a numerosi comuni veneti, nelle ultime delibere Cipe è stato escluso dall'elenco dei comuni ad alta tensione abitativa. E' peraltro evidente (...) che una delibera Cipe può aggiornare l'elenco richiamato nella

prima delibera citata nell'articolato normativo al punto c), ma non può certo modificare o derogare alla previsione legislativo dai punti a) e b), essendo una fonte normativa di rango inferiore.

Vero è che anche il comma 4 successivo del medesimo articolo 8 della legge 431/1998 recita: "il Comitato interministeriale per la programmazione economica (CIPE), su proposta del Ministro dei lavori pubblici, di intesa con i Ministri dell'interno e di grazia e giustizia, provvede, ogni ventiquattro mesi, all'aggiornamento dei comuni di cui al comma 1, anche articolando ed ampliando i criteri previsti dall'articolo 1 del decreto legge 29 ottobre 1986, n. 708, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 dicembre 1986, n. 899". Il riferimento è nuovamente al comma 1 che richiama l'intero articolo 1 del decreto sopraccitato, ma è evidente l'imprecisione della menzione, in quanto non è pensabile che il Cipe sia autorizzato con una delibera a cancellare una norma di legge.

Va da sé che l'applicazione della deduzione dal reddito prevista nell'articolo 8 comma 1 e di fatto il più rilevante elemento di motivazione alla conclusione di detti contratti, tanto che taluno erroneamente arriva a dire che essendo stato il Comune di Martellago escluso dalla lista dei comuni ad alta tensione abitativa, i cd contratti di locazione agevolati o concordati previsti dalla L. 431/98 non sarebbero addirittura più "validi".

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Preliminarmente, si osserva che l'interpello, così come formulato, è inammissibile, ai sensi degli articoli 11 della legge 27.07.2000 n. 212 e 3 comma 1 lett. b) del D.M. 26.04.2001 n. 209, perché non riguarda un caso concreto direttamente riconducibile alla posizione fiscale del soggetto interessato.

Ciononostante, si reputa opportuno rispondere nell'ambito dell'ordinaria attività di consulenza, svolta nei tempi e nei modi dettati dalla circolare Min. Fin. n. 18.05.2000 n. 99/E.

Ai sensi dell'articolo 8 della legge n. 431 del 9 dicembre 1998 "Nei comuni di cui all'articolo 1 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, e successive modificazioni, il reddito imponibile derivante al proprietario dai contratti stipulati o rinnovati ai sensi del comma 3 dell'articolo 2 a seguito di accordo definito in sede locale e nel rispetto dei criteri indicati dal decreto di cui al comma 2 dell'articolo 4, ovvero nel rispetto delle condizioni fissate dal decreto di cui al comma 3 del medesimo articolo 4, determinato ai sensi dell'articolo 34 (ora 37) del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, è ulteriormente ridotto del 30 per cento. Per i suddetti contratti il corrispettivo annuo ai fini della determinazione della base imponibile per l'applicazione dell'imposta proporzionale di registro è assunto nella misura minima del 70 per cento".

Come precisano le stesse Istruzioni al modello Unico e al modello 730 (cfr. appendice alla voce "Comuni ad alta densità abitativa"); nell'ambito applicativo delle agevolazioni previste dall'articolo 8 della legge n. 431/1998 rientrano unicamente le unità immobiliari concesse in locazione a canone convenzionale sulla base di appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale situate nei comuni di cui all'articolo 1 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, e successive modificazioni.

"Si tratta, in particolare, degli immobili situati:

- nei comuni di Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia, nonché nei comuni confinanti con gli stessi;
- negli altri comuni capoluoghi di provincia;
- nei comuni, considerati ad alta tensione abitativa, individuati nella delibera CIPE 30 maggio 1985, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 143 del 19 giugno 1985, non

compresi nei punti precedenti;

- nei comuni di cui alla delibera CIPE 8 aprile 1987, n. 152, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 93 del 22 aprile 1987, non compresi nei punti precedenti;

- nei comuni della Campania e della Basilicata colpiti dagli eventi tellurici dei primi anni ottanta".

Il medesimo elenco viene riportato anche al paragrafo 1 della Circolare 150/E del 07 luglio 1999 che chiarisce il contenuto dell'agevolazione per gli immobili rientranti nel gruppo A delle categorie catastali, situati nei richiamati Comuni.

Ciò posto, considerato che il comune di Venezia è compreso nel succitato elenco ne discende evidentemente che anche il comune di Martellago, in quanto confinante, può rientrare nell'ambito dei cosiddetti "Comuni ad alta densità abitativa".

Di conseguenza, si ritiene che gli immobili siti nel Comune di Martellago, possano beneficiare dell'agevolazione sul reddito derivante dalla loro locazione, entro i limiti e alle condizioni previste dall'articolo 8 della legge 431/1998.

IL DIRETTORE REGIONALE

Ildebrando Pizzato