PROTOCOLLO MODIFICATIVO DELL'ACCORDO TERRITORIALE PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI ROVIGO del 14/06/2018 come sostituito in data 18/01/2023

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. – CONFEDILIZIA in persona del Presidente Paolo Mercuri

U.P.P.I. rappresentata dall'Avv. Pierluigi Rando

C.O.N.I.A. rappresentata dal Sig. Mauro Rossin

A.S.P.P.I rappresentata dal Rag. Alessandro Boniolo

PREMESSO

- che il 16 gennaio 2017 è stato pubblicato 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 in data 18.01.2023 è stato sottoscritto l'Accordo territoriale per il Comune di Rovigo, che ha sostituito l'accordo del 14.06.2018, a sua volta sostitutivo dell'Accordo in data 22.06.2004;
- che le Organizzazioni Sindacali che hanno sottoscritto l'originario Accordo, dopo un congruo periodo di applicazione, pur avendo riscontrato la sostanziale adeguatezza, equità e utilità delle pattuizioni intercorse, ritengono opportuno apportare a detto Accordo alcune modifiche connesse alla previsione di casi particolari, alla introduzione di nuove tecnologie e alla migliore chiarezza applicativa, per favorire l'incontro fra la domanda e l'offerta di immobili locativi e la stipulazione dei contratti a canone concordato;
- che, inoltre, l'Associazione di proprietari A.S.P.P.I. - la quale ha sottoscritto un Accordo territoriale con le Associazioni dei conduttori SUNIA, SICET ed UNIAT in data 8.10.2019, prorogato e modificato in data 12.4.2024 – ha chiesto di aderire all'Accordo Territoriale del 18.1.2023 sottoscritto da A.P.E.-U.P.P.I. e C.O.N.I.A., avendo revocato la propria adesione all'Accordo sottoscritto con SUNIA, SICET ed UNIAT in data 8.10.2019 e 12.4.2024 con lettera raccomandata inviata in data 26/06/2026 n. 100900005195, n. 100900005196 e n. 100900005197, dopo avere comunicato alle medesime Associazioni dei conduttori il proprio preavviso di recesso nell'incontro in data 09/04/2026;
- Che, pertanto, l'adesione di A.S.P.P.I. all'Accordo territoriale sottoscritto con SUNIA, SICET ed UNIAT in data 8.10.2019, prorogato e modificato in data 12.4.2024, è da intendersi cessata ad ogni effetto, rimanendo valida la sola adesione di A.S.P.P.I. al presente Accordo;
- che, al fine di garantire maggiore chiarezza, trasparenza e una lettura coordinata delle modifiche introdotte, si ritiene opportuno procedere alla riformulazione integrale del precedente Accordo, recependovi in modo organico le modifiche e gli aggiornamenti necessari;

Ciò premesso,

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

L'Accordo territoriale stipulato il 14/06/2018 **, come sostituito con il verbale di modifica del 18/01/2023** è integralmente sostituito dal presente Accordo, con validità per il territorio amministrativo del Comune di Rovigo

TITOLO A)
CONTRATTI AGEVOLATI

(art. 2, comma 3, L. 431/'98 e art. 1, D.M. 16 gennaio 2017)

1) L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di Rovigo

2) Il territorio del Comune di Rovigo, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, viene suddiviso in aree omogenee come da allegato 1 (Aree del Comune). I confini tra le aree si intendono tracciati sulla linea di mezzeria delle varie strade.

3) Per le aree omogenee, come sopra individuate, sono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da allegato 2 (Fasce di oscillazione – Scheda calcolo).

4) I valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione devono intendersi aggiornati annualmente, ai fini della stipula di nuovi contratti, nella misura massima del 100% della variazione dell'indice Istat.

5) Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti all'interno delle fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 e aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione Istat.

6) Nella definizione del canone effettivo, collocato fra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione, le parti contrattuali, assistite – a loro richiesta – dalle rispettive organizzazioni sindacali, tengono conto degli elementi oggettivi e dei criteri di cui all'allegato 2.

7) La misura in mq. utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone, è così calcolata:

a) per l'alloggio:

- incremento con coefficiente moltiplicatore di 1,50 per le unità di superficie netta inferiore a mq 36;
- 54 mq per le unità oltre 36 mq fino a 42 mq;
- incremento con coefficiente moltiplicatore di 1,30 per le unità con superficie oltre 42 mq fino a 50 mq;
- 65 mq per le unità oltre 50 mq fino a 65 mq;
- la superficie netta calpestabile per le unità con superficie oltre 65 mq fino a 100 mq;
- mq. 100 sommati al 30% della superficie eccedente per le unità con superficie oltre 100 mq;

b) il 50% della superficie dei box e autorimesse ad uso esclusivo;
c) il 25% della superficie dei posti auto accatastati o assegnati ad uso esclusivo;
d) il 100% della superficie di mansarde, taverne per la parte con altezza minima 2,40 m.
e) il 20% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
f) il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore fino a 150 mq;
g) il 5% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore eccedente i 150 mq.

h) la superficie di cui alla lettera a) avrà una tolleranza per eccesso o per difetto pari e sino ad un massimo del 5%.

8) Ove le singole parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore a tre anni, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'allegato 2 (Fasce di oscillazione- Scheda calcolo) subiscono, nei valori minimi e massimi, un aumento del **5%** per i contratti di durata di quattro anni, del **7%** per i contratti di durata di cinque anni, del **10%** per i contratti di durata di sei o più anni, a valere per l'intera durata contrattuale.

9) Per gli alloggi con arredo, le fasce di oscillazione di cui all'Allegato 2 subiscono, nei valori minimo e massimo, un aumento del:
a) fino al 15% nel caso di arredo parziale, esclusa cucina completa;
b) fino al 20% nel caso di presenza di cucina completa (almeno frigorifero, piano cottura, lavello e pensii) o elettrodomestici con arredo parziale;
c) fino al 30% nel caso di arredo completo;
a valere per l'intera durata contrattuale.

10) 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 2 (Fasce di oscillazione- Scheda calcolo) subiscono, nei valori minimo e massimo, un aumento **tra il 5% e il 20%,** a valere per l'intera durata contrattuale.

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

12) 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, in modo tale che la somma dei canoni delle singole porzioni non ecceda mai il canone previsto dalla fascia per l'intera unità immobiliare. Sarà chiaramente indicato nel contratto la porzione dell'immobile con le parti comuni concesse in locazione e allegata planimetria.

13) Le parti contrattuali possono essere assistite in sede di stipula dalle rispettive organizzazioni sindacali della proprietà e dei conduttori. Le parti contrattuali possono chiedere alle organizzazioni sindacali firmatarie del presente accordo di accertare la rispondenza all'accordo territoriale del contenuto economico e normativo del contratto che hanno già stipulato.
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 una organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna del modello allegato 3 (Attestazione).

14) 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 **30 unità immobiliari** ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del presente Accordo.

15) 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, D.M. 16 gennaio 2017)

1) L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di Rovigo che, ai fini di quanto previsto dall'art. 2, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, risulta, ai dati dell'ultimo censimento, avere un numero di abitanti **superiore a 10.000**.

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

3) 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 2 con un aumento del **10%** nei valori massimi, **in caso di esigenze legate a necessità del conduttore.**
[*Opzione: Nel caso di Comune con meno di 10.000 abitanti:* Il canone è liberamente definito dalle parti.]

4) I valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione devono intendersi aggiornati annualmente, ai fini della stipula di nuovi contratti, nella misura massima del 100% della variazione dell'indice Istat.

5) La misura in mq. utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone, è così calcolata:
a) per l'alloggio:
- incremento con coefficiente moltiplicatore di 1,50 per le unità di superficie netta inferiore a mq 36;
- 54 mq per le unità oltre 36 mq fino a 42 mq;
- incremento con coefficiente moltiplicatore di 1,30 per le unità con superficie oltre 42 mq fino a 50 mq;
- 65 mq per le unità oltre 50 mq fino a 65 mq;
- la superficie netta calpestabile per le unità con superficie oltre 65 mq fino a 100 mq;
- mq. 100 sommati al 30% della superficie eccedente per le unità con superficie oltre 100 mq;

b) il 50% della superficie dei box e autorimesse ad uso esclusivo;
c) il 25% della superficie dei posto auto accatastati o assegnati ad uso esclusivo;
d) il 100% della superficie di mansarde, taverne per la parte con altezza minima 2,40 m.
e) il 20% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
f) il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore fino a 150 mq;
g) il 5% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore eccedente i 150 mq.
h) la superficie di cui alla lettera a) avrà una tolleranza per eccesso o per difetto pari e sino ad un massimo del 5%.

6) Per gli alloggi con arredo, le fasce di oscillazione di cui all'Allegato 2 subiscono, nei valori minimo e massimo, un aumento del:
a) fino al 15% nel caso di arredo parziale, esclusa cucina completa;
b) fino al 20% nel caso di presenza di cucina completa (almeno frigorifero, piano cottura, lavello e pensii) o elettrodomestici con arredo parziale;
c) fino al 30% nel caso di arredo completo;
a valere per l'intera durata contrattuale.

7) 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 2 (Fasce di oscillazione - Scheda calcolo) subiscono, nei valori minimo e massimo, un aumento **tra il 5% e il 20%**, a valere per l'intera durata contrattuale.

8) Gli aumenti di cui ai paragrafi 6 e 7 sono tra essi cumulabili.

9) 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, in modo tale che la somma dei canoni delle singole porzioni non ecceda mai il canone previsto dalla fascia per l'intera unità immobiliare. Sarà chiaramente indicato nel contratto la porzione dell'immobile con le parti comuni concesse in locazione e allegata planimetria.

10) 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.

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

11.1) 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; 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.

11.2) 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; 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.

12) In applicazione dell'art. 2, comma 5, del DM 16 gennaio 2017, per le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dal paragrafo 11 del Titolo B, 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

13) Le parti contrattuali possono essere assistite in sede di stipula dalle rispettive organizzazioni sindacali della proprietà e dei conduttori. Le parti contrattuali possono chiedere alle organizzazioni sindacali firmatarie del presente accordo di accertare la rispondenza all'accordo territoriale del contenuto economico e normativo del contratto che hanno già stipulato.
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 una organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna del modello allegato 3 (Attestazione).

14) 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 **30** unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del seguente Accordo.

15) 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 del Comune di Rovigo, che, ai sensi dell'art. 3, comma 1, del D.M. 16 gennaio 2017, è sede di università, di corsi universitari distaccati e di specializzazione.

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) I valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione devono intendersi aggiornati annualmente, ai fini della stipula di nuovi contratti, nella misura massima del 100% della variazione dell'indice Istat.

4) La misura in mq. utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone, è così calcolata:
a) per l'alloggio:
- incremento con coefficiente moltiplicatore di 1,50 per le unità di superficie netta inferiore a mq 36;
- 54 mq per le unità oltre 36 mq fino a 42 mq;
- incremento con coefficiente moltiplicatore di 1,30 per le unità con superficie oltre 42 mq fino a 50 mq;
- 65 mq per le unità oltre 50 mq fino a 65 mq;
- la superficie netta calpestabile per le unità con superficie oltre 65 mq fino a 100 mq;
- mq. 100 sommati al 30% della superficie eccedente per le unità con superficie oltre 100 mq;

b) il 50% della superficie dei box e autorimesse ad uso esclusivo;
c) il 25% della superficie dei posto auto accatastati o assegnati ad uso esclusivo;
d) il 100% della superficie di mansarde, taverne per la parte con altezza minima 2,40 m.
e) il 20% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
f) il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore fino a 150 mq;
g) il 5% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore eccedente i 150 mq.
h) la superficie di cui alla lettera a) avrà una tolleranza per eccesso o per difetto pari e sino ad un massimo del 5%.

5) Per gli alloggi con arredo, le fasce di oscillazione di cui all'Allegato 2 subiscono, nei valori minimo e massimo, un aumento del:
a) fino al 15% nel caso di arredo parziale, esclusa cucina completa;
b) fino al 20% nel caso di presenza di cucina completa (almeno frigorifero, piano cottura, lavello e pensii) o elettrodomestici con arredo parziale;
c) fino al 30% nel caso di arredo completo;

a valere per l'intera durata contrattuale.

6) 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 2 (Fasce di oscillazione - Scheda calcolo) subiscono, nei valori minimo e massimo, un aumento **tra il 5% e il 20%**, a valere per l'intera durata contrattuale.

7) Gli aumenti di cui ai paragrafi 5 e 6 sono tra essi cumulabili.

8) 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, in modo tale che la somma dei canoni delle singole porzioni non ecceda mai il canone previsto dalla fascia per l'intera unità immobiliare. Sarà chiaramente indicato nel contratto la porzione dell'immobile con le parti comuni concesse in locazione e allegata planimetria.

9) Le parti contrattuali possono essere assistite in sede di stipula dalle rispettive organizzazioni sindacali della proprietà e dei conduttori. Le parti contrattuali possono chiedere alle organizzazioni sindacali firmatarie del presente accordo di accertare la rispondenza all'accordo territoriale del contenuto economico e normativo del contratto che hanno già stipulato.
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 una organizzazione della proprietà edilizia e/o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna del modello allegato 3 (Attestazione).

10) 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 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), 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

1) 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.

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 5 (Modello di richiesta) al presente Accordo.

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, e rimarrà in vigore anche successivamente fino alla sottoscrizione di un nuovo accordo.
Prima della scadenza, ciascuna delle Organizzazioni firmatarie può chiedere al Comune di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di rinnovo.
2) Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, la richiedente può procedere di propria iniziativa alla convocazione.
3) 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 e integrazioni.
4) 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.
Il presente accordo entrerà in vigore il 01/07/2026 e verrà depositato presso il Comune di Rovigo e la Regione Veneto.
Il presente Accordo resta in vigore sino alla sottoscrizione del nuovo Accordo.

Costituiscono parte integrante di questo Accordo i seguenti allegati:

All. 1: Aree del Comune di Rovigo
All. 2: Scheda di determinazione del canone
All. 3: Attestazione
All. 4: Modulo di richiesta avvio procedura negoziazione paritetica e conciliazione
All. 5: Pianta aree del Comune di Rovigo
All. 6: Lettera di recesso ASPPI del 26.06.2026

Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti.

Rovigo, 29/06/2026

A.P.E. – CONFEDILIZIA in persona del Presidente Paolo Mercuri

U.P.P.I. rappresentata dall'Avv. Pierluigi Rando

C.O.N.I.A. rappresentata dal Sig. Mauro Rossin

A.S.P.P.I rappresentata dal Rag. Alessandro Boniolo

ALLEGATO 1

CONTRATTI DI LOCAZIONE AGEVOLATI per la Città di Rovigo

AREE DEL COMUNE DI ROVIGO

AREA "A": **CENTRO STORICO ALLARGATO,** corrispondente all'area delimitata con colore giallo nella planimetria allegata

AREA "B": Aree identificate con

CITTA' GIARDINO
SAN BORTOLO
COMMENDA EST
COMMENDA OVEST
TASSINA

corrispondente all'area delimitata con colore rosso nella planimetria allegata

AREA "C": Aree identificate con

SAN PIO X
COMMENDA OVEST
BORSEA

corrispondente all'area delimitata con colore viola nella planimetria allegata

AREA "D": **ZONE RIMANENTI E FRAZIONI**

ALLEGATO 2

SCHEDA PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE AI SENSI DELL'ACCORDO PER IL COMUNE DI ROVIGO SOTTOSCRITTO IL 14/06/2018 e SUCCESSIVE MODIFICHE e SOSTITUZIONI, DALLE ORGANIZZAZIONI DELLA PROPRIETA' E DEI CONDUTTORI

RICHIEDENTE :	
INDIRIZZO ALLOGGIO:	
TIPO CONTRATTO:	
ZONA APPARTENENZA:	

1. ZONA APPARTENENZA

A		B		C		D	
min (€/mq)	max (€/mq)	min (€/mq)	max (€/mq)	min (€/mq)	max (€/mq)	min (€/mq)	max (€/mq)
1,13	**6,51**	**1,02**	**6,16**	**0,90**	**5,86**	**0,77**	**5,63**

2. SUPERFICIE LOCATIVA

DESCRIZIONE IMMOBILE	SUPERFICIE REALE (mq)	COEFF.	SUPERFICIE (mq)
UNITA' oltre 100 mq. = 100 mq. +30% ecc.	0,00	-	0,00
UNITA' da mq. 65 a mq 100	0,00	1,00	0,00
UNITA' da mq. 50,00 a 65,00 = 65 mq.	0,00	-	0,00
UNITA' da mq. 42,00 a mq. 50,00	0,00	1,30	0,00
UNITA' da mq. 36,00 a 42,00 = 54 mq.	0,00	-	0,00
UNITA' inferiori a mq. 36,00	0,00	1,50	0,00
AUTORIMESSA/GARAGE in uso ESCLUSIVO	0,00	0,50	0,00
POSTO AUTO – Accatastato o assegnato	0,00	0,25	0,00
MANSARDA/TAVERNA minimo h= 2,40	0,00	1,00	0,00
BALCONI, TERRAZZE, CANTINE E SIMILI	0,00	0,20	0,00
AREA SCOPERTA ESCLUSIVA fino a 150 mq.	0,00	0,15	0,00
AREA SCOPERTA ESCLUSIVA oltre i 150 mq.	0,00	0,05	0,00
TOTALE SUPERFICIE LOCATIVA		/	**0,00**

DEFINIZIONE SUBFASCIA DI APPARTENENZA

L'attribuzione della subfascia segue il principio della valutazione per livello di qualità. Nella fattispecie si considera una scala di valori di tre livelli: **Normale, Buono e Ottimo** per ogni categoria di elementi. La valutazione finale sarà determinata dal livello di qualità prevalente risultante dalla sommatoria delle seguenti categorie considerate: **Tipologia edilizia, Vetustà, Caratteristiche posizionali/contesto, Accessori, Dotazione tecnologica.**

3. TIPOLOGIA EDILIZIA

TIPOLOGIA EDILIZIA	Selezione	Valutazione
ISOLATA UNIFAMILIARE O ABBINATA - ATTICO CON TERRAZZO		OTTIMO
INGRESSO INDIPENDENTE - AGGREGATA O SOVRAPPOSTA - PLURIFAMILIARE - A SCHIERA - CONDOMINIO MAX 6 UNITA'		BUONO
CONDOMINIO SCALA UNICA OLTRE 6 UNITA' - CONDOMINIO A BLOCCO-LINEA CON PIU' SCALE		NORMALE

4. VETUSTA'

VETUSTA'	Selezione	Valutazione
NUOVA COSTRUZIONE O TOTALE RISTRUTTURAZIONE: DAL 2003		OTTIMO
COSTRUZIONE O TOTALE RISTRUTTURAZIONE: DAL 1978 AL 2002		BUONO
COSTRUZIONE O TOTALE RISTRUTTURAZIONE: ANTERIORE AL 1977		NORMALE

5. CARATTERISTICHE POSIZIONALI/CONTESTO

POSIZIONE/CONTESTO		Coeff.	Elemento presente	Valutazione
SERVIZI POSTALI, BANCARI, COMMERCIALI O NUCLEO NEGOZI DI VICINATO - 400 m. lineari	ENTRO	1,00	0	0,00
SERVIZI PUBBLICO TRASPORTO, SENZA DISTINZIONE DI GENERE - 400 m. lineari	ENTRO	1,00	0	0,00
SERVIZI PUBBLICA ISTRUZIONE, SENZA DISTINZIONE DI GENERE - 400 m. lineari	ENTRO	1,00	0	0,00
				0,00

N.B. da 0 a 1 =NORMALE, 2 = BUONO, 3 = OTTIMO

6. ACCESSORI

	ACCESSORI	VALORE		
		SINGOLO ELEMENTO	ELEMENTO PRESENTE	
1	POSTO AUTO/MOTO/CICLI SU AREA ESCLUSIVA	1,00		0,00
2	CANTINA O RIPOSTIGLIO in COMUNE interno all'edificio	1,00		0,00
3	SERRAMENTI A RISPARMIO ENERGETICO	1,00		0,00
4	POSTO AUTO/MOTO/CICLI in COMUNE	1,00		0,00
5	DOPPI SERVIZI	1,00		0,00
6	FINESTRE CON ZANZARIERE	1,00		0,00
7	TRAVI A VISTA	1,00		0,00
8	PORTONCINO INGRESSO BLINDATO	1,00		0,00
9	BASCULANTE E/O CANCELLO CARRAIO AUTOMATIZZATO	1,00		0,00
10	VERDE E/O SCOPERTO in COMUNE	1,00		0,00
11	LASTRICO SOLARE in COMUNE	1,00		0,00
VALORE TOTALE ELEMENTI PRESENTI				0,00

N.B. da 0 a 3= NORMALE, da 4 a 6 = BUONO, oltre 6 = OTTIMO

7. DOTAZIONE TECNOLOGICA

	DOTAZIONE TECNOLOGICA	VALORE		
		SINGOLO ELEMENTO	ELEMENTO PRESENTE	
1a	RISCALDAMENTO AUTONOMO E PRODUZIONE ACQUA GAS CONDENSAZIONE	2,40	0	0,00
1b	RISCALDAMENTO E PRODUZIONE ACQUA AUTONOMO GAS	2,20	0	0,00
1c	RISCALDAMENTO AUTONOMO e PRODUZIONE ACQUA CALDA-fonti rinnovabili	2,60	0	0,00
1d	RISCALDAMENTO A PAVIMENTO AUTONOMO O CENTRALIZZATO	2,60	0	0,00
1e	RISCALDAMENTO A POMPA DI CALORE	2,60	0	0,00
1f	RISCALDAMENTO CENTRALE CONTABILIZZAZIONE E VALVOLE TERMOSTATICHE	0,90	0	0,00
1h	RISCALDAMENTO CENTRALE	0,60	0	0,00
2a	PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA INDIPENDENTE	0,70	0	0,00
2b	PRODUZIONE ACQUA CALDA CENTRALIZZATA	0,60	0	0,00
3	IMPIANTO CONDIZIONAMENTO FISSO	1,30	0	0,00
4	IMPIANTO ALLARME	1,40	0	0,00
5	ASCENSORE/ELEVATORE, escluse le unità al piano terra non dotate di autorimessa al piano interrato	1,20	0	0,00
6	CITOFONO/VIDEOCITOFONO	1,10	0	0,00
7a	CLEASSE ENERGETICA A+++	5,00	0	0,00
7b	CLASSE ENERGETICA A++	4,50	0	0,00
7c	CLASSE ENERGETICA A+	4,00	0	0,00
7d	CLASSE ENERGETICA A	3,50	0	0,00
7e	CLASSE ENERGETICA B	3,00	0	0,00
7f	CLASSE ENERGETICA C e D	2,00	0	0,00
7g	CLASSE ENERGETICA E e F	1,00	0	0,00
7h	CLASSE ENERGETICA G	0,40	0	0,00
VALORE TOTALE ELEMENTI PRESENTI			0,00	

N.B. da 0 a 3 =NORMALE, da 3,01 a 6= BUONO, oltre 6 =OTTIMO

8. RIEPILOGO

ELEMENTI CARATTERISTICI	NORMALE	BUONO	OTTIMO
	Subfascia 1	Subfascia 2	Subfascia 3
TIPOLOGIA EDILIZIA			
VETUSTA'			
CARATTERISTICHE POSIZIONALI/CONTESTO			
ACCESSORI			
DOTAZIONE TECNOLOGICA			
TOTALE	**0,00**	**0,00**	**0,00**
LIVELLO DI QUALITA' PREVALENTE			

N.B. In presenza di un totale pari a 2 nelle colonne differenti "NORMALE" e "BUONO"viene considerato il livello di qualità prevalente "BUONO"; in presenza di un totale pari a 2 nelle colonne differenti "BUONO" e "OTTIMO"viene considerato il livello di qualità prevalente "OTTIMO"; in presenza di un totale pari a 2 nelle colonne "NORMALE" e "OTTIMO" viene considerato il livello di qualità prevalente "BUONO"

9. FASCIE DI OSCILLAZIONE e SUBFASCIE (Agg.te a Febbraio 2026)

ZONA	SUBFASCIA	MIN.	MAX
A	1	1,13	3,92
	2	3,92	5,63
	3	5,63	6,51
B	1	1,02	3,71
	2	3,71	5,33
	3	5,33	6,16
C	1	0,90	3,42
	2	3,42	5,02
	3	5,02	5,86
D	1	0,77	3,18
	2	3,18	4,39
	3	4,39	5,63

10. CALCOLO DEL CANONE

SUPERFICIE LOCATIVA (mq)	ZONA	SUBFASCIA	VALORE MIN (€/mq)	CANONE MENSILE MIN
0,00				0,000
			VALORE MAX (€/mq)	CANONE MENSILE MAX
			0,000	0,000

11. ARREDO

ARREDO	%	Valore
PRIVO DI ARREDO	0%	0%
ARREDATO PARZIALMENTE – ESCLUSA CUCINA COMPLETA	15%	
CON CUCINA COMPLETA o ELETTRODOMESTICI CON ARREDO	20%	
COMPLETAMENTE ARREDATO	30%	

Canone max	Canone min.
0,000	0,000

12. DURATA CONTRATTUALE

DURATA DEL CONTRATTO	aumento %	canone
Transitorio ordinario per esigenze del conduttore	10%	
3+2	0%	
4+2	5%	0,000
5+2	7%	0,000
6+2	10%	0,000
CALCOLO CANONE		

13. VARIAZIONE VALORI MASSIMI DI FASCIA IN RELAZIONE ALLE ALIQUOTE IMU (Aggiornate a Febbraio 2026)

			ALIQUOTE IMU				
			9,6‰	8‰	6‰	4‰	10,6‰
ZONA	SUBFASCIA	MINIMO	MASSIMO	MASSIMO	MASSIMO	MASSIMO	MASSIMO
A	1	1,13	3,92	3,810	3,690	3,570	3,98
	2	3,92	5,63	5,472	5,352	5,232	5,69
	3	5,63	6,51	6,328	6,208	6,088	6,57
B	1	1,02	3,71	3,606	3,486	3,366	3,77
	2	3,71	5,33	5,181	5,061	4,941	5,39
	3	5,33	6,16	5,988	5,868	5,748	6,22
C	1	0,90	3,42	3,324	3,204	3,084	3,48
	2	3,42	5,02	4,879	4,759	4,639	5,08
	3	5,02	5,86	5,696	5,576	5,456	5,92
	1	0,77	3,18	3,091	2,971	2,851	3,24

D	2	3,18	4,39	4,267	4,147	4,027	4,45
	3	4,39	5,63	5,472	5,352	5,232	5,69

ALLEGATO 3

CONTRATTI DI LOCAZIONE AGEVOLATI per la Città di Rovigo

ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA EX D.M. 16/1/2017

L'Organizzazione ……., firmataria dell'Accordo territoriale per il Comune di Rovigo, depositato il …….,

PREMESSO CHE

il Sig. …… C.F.: …….. residente a …….. in Via/P.za …… n. ….. nella qualità di locatore/conduttore 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, i seguenti elementi:

(A SOLO TITOLO ESEMPLIFICATIVO)

CALCOLO DELLA SUPERFICIE ai sensi dell'Accordo territoriale

Superficie calpestabile appartamento: mq	= mq
Autorimessa singola: mq. x …….	= mq
Posto auto accatastato: mq. x …….	= mq
Mansarda/Taverna minimo h.2,40; mq. x ……..	= mq
Balconi, terrazze, cantine e simili: mq. x ……..	= mq
Superficie scoperta in godimento esclusivo: mq. x …….	= mq

TOTALE SUPERFICIE Mq._____

ELEMENTI E PARAMETRI OGGETTIVI:

ELEMENTI CARATTERISTICI	Indicare gli elementi presenti	Livello Normale/Buono/Ottimo
TIPOLOGIA EDILIZIA		
VETUSTA'		
CARATTERISTICHE POSIZIONALI/CONTESTO		
ACCESSORI		
DOTAZIONE TECNOLOGICA		
LIVELLO QUALITA' PREVALENTE		

ZONA_____ **FASCIA DI OSCILLAZIONE MIN/MAX** _____/_____

Livello di qualità ELEMENTI e PARAMENTRI OGGETTIVI:_____

SUBFASCIA min/max _____/_____ Valore applicato €_____

ARREDAMENTO PRESENTE:_____% di incremento _____

DURATA CONTRATTUALE: _____% di incremento _____

CANONE € mq/mese _____ x mq_____ = €_____ mensili = €_____ annuo

ALLEGATO 3

CONTRATTI DI LOCAZIONE AGEVOLATI per la Città di Rovigo

ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA EX D.M. 16/1/2017

Tutto ciò premesso, l'Organizzazione……, come sopra rappresentata, sotto la propria responsabilità e sulla base degli elementi oggettivi sopra dichiarati, 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 Rovigo depositato in data……..

Rovigo, …....

Il dichiarante e locatore

……

Il conduttore

……

p. l'Organizzazione

……

ALLEGATO 4

CONTRATTI DI LOCAZIONE AGEVOLATI per la Città di Rovigo

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):

_____

_____

_____

ALLEGATO 4

CONTRATTI DI LOCAZIONE AGEVOLATI per la Città di Rovigo

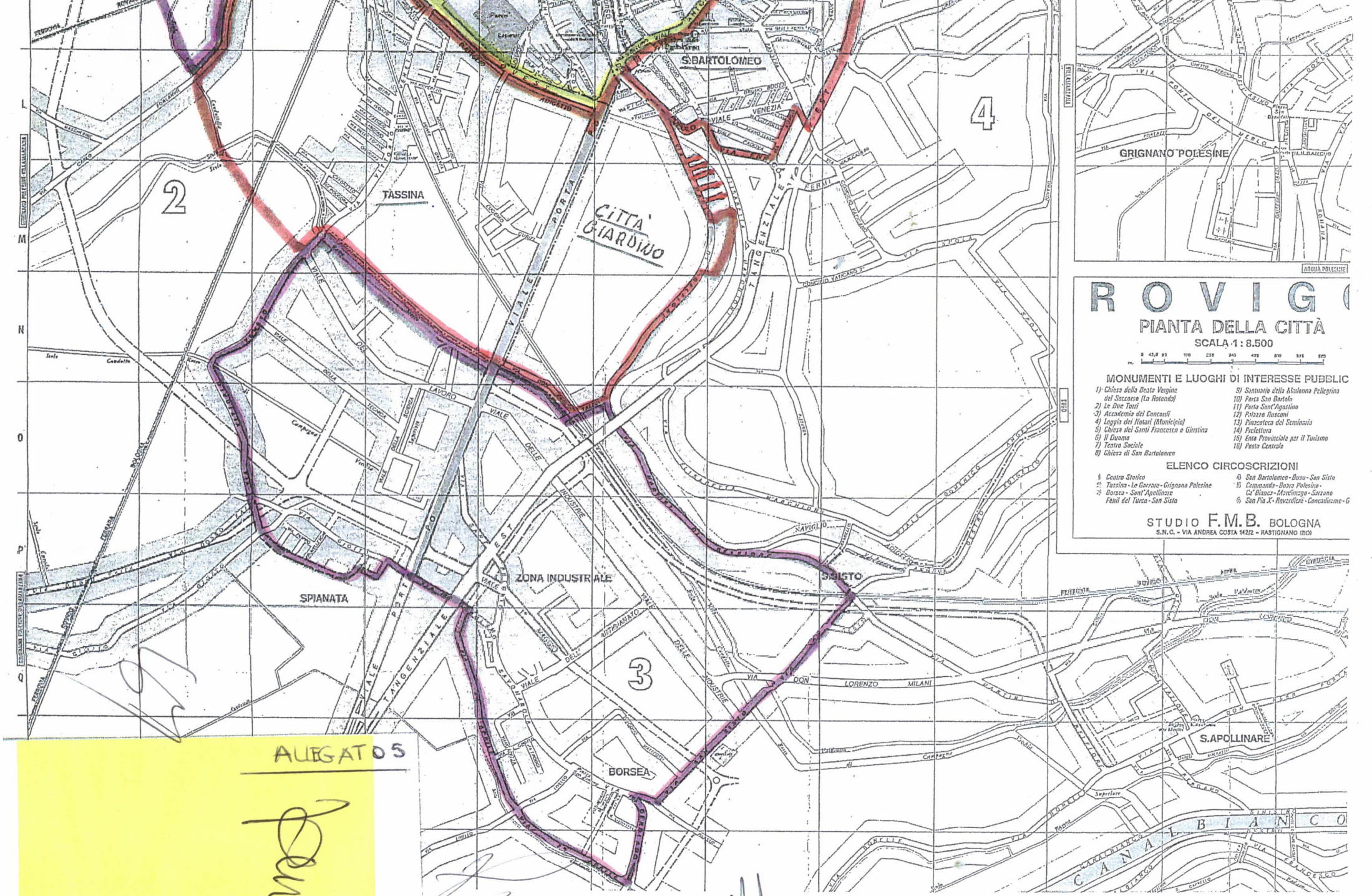
MODULO DI RICHIESTA PER L'AVVIO DELLA PROCEDURA DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE
(D.M. 16/1/2017)

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 Rovigo 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.

Rovigo, lì _____ Firma_____


FIUME ADIGE
GRANZETTE
OSPEDALE PSICHIATRICO
TANGENZIALE EST
VIALE PORTA ADIGE
COMMENDA OVEST
COMMENDA EST
S.PIO X
BOARA POLESINE
SARZANO
C.Pellegrini
5
6


ROVIGO
PIANTA DELLA CITTÀ
SCALA 1 : 8.500
MONUMENTI E LUOGHI DI INTERESSE PUBBLICO
1) Chiesa della Beata Vergine del Soccorso (La Rotonda)
2) Le Due Torri
3) Accademia dei Concordi
4) Loggia dei Notari (Municipio)
5) Chiesa dei Santi Francesco e Giustina
6) Il Duomo
7) Teatro Sociale
8) Chiesa di San Bartolomeo
9) Santuario della Madonna Pellegrina
10) Porta San Bartolo
11) Porta Sant'Agostino
12) Palazzo Roncoroni
13) Pinacoteca del Seminario
14) Prefettura
15) Ente Provinciale per il Turismo
16) Posta Centrale
ELENCO CIRCOSCRIZIONI
1) Centro Storico
2) Tassina - Le Garzare - Grignano Polesine
3) Borsea - Sant'Apollinare Fenil del Turco - San Sisto
4) San Bartolomeo - Buso - San Sisto
5) Commenda - Borgo Polesine - Ca' Bianca - Mardimago - Sarzano
6) San Pio X - Rovigo Città - Concadirame - G
STUDIO F.M.B. BOLOGNA
S.N.C. - VIA ANDREA COSTA 142/2 - RASTIGNANO (BO)
S.BARTOLOMEO
TASSINA
CITTA' GIARDINO
GRIGNANO POLESINE
SPIANATA
ZONA INDUSTRIALE
SISTO
BORSEA
S.APOLLINARE
CANALBIANCO
2
3
4

ALLEGATO 5

ALLEGATO 6

ASPPI ROVIGO
C.F. 93003240293
Email: boniolo@studiolellebi.org

Raccomandata

All'Associazione
SUNIA di Rovigo
Via Calatafimi, 1/b
45100 – Rovigo RO

All'Associazione
SICET di Rovigo
Viale Tre Martiri, 87/A
45100 – Rovigo RO

UNIAT V.to Sede Rovigo
Viale Trieste, 13
45100 – Rovigo RO

Rovigo, 24 Giugno 2026

Con la presente comunico la volontà della scrivente di recedere dall'Accordo territoriale delle locazioni firmato dalle Associazioni per i proprietari ASPPI e per i conduttori SUNIA e SICET il giorno 08/10/2019, protocollato c/o il Comune di Rovigo in pari data al n. 66952, e dal suo aggiornamento del 12/04/2024, con l'aggiunta dell'UNIAT, protocollato in pari data al n. 29353.
Il sopra indicato recesso avrà effetto dal prossimo 29/06/2026.
Distinti saluti.

Alessandro Boniolo
Presidente ASPPI Rovigo