



ALLEGATO A

DETERMINAZIONE DEL CANONE

Per calcolare il canone di locazione si ricordano che i metri quadri sono ridotti in base alle diverse destinazioni. Si considerano infatti:

- a) al 100% i metri relativi alle abitazioni, con le maggiorazioni previste nell'Accordo Territoriale del 21 aprile 2015, ossia :
- **1,40** per l'unità immobiliare di superficie inferiore a mq. 46 (<46mq.) con un limite massimo di mq. **60**,
 - **1,20** per l'unità immobiliare di superficie compresa tra mq. 47 e mq. 69 incluso (47mq<x<70mq) con un limite minimo di mq. **60** e un limite massimo di mq. **75**,
 - **1,00** per l'unità immobiliare di superficie compresa tra mq. 70 e mq. 119 incluso (70mq<x<120mq) con un limite minimo di mq. **75**,
 - **0,90** per l'unità immobiliare di superficie superiore a mq. 120 (>120mq) con un limite minimo di mq. **120**,
- b) al 50% i metri relativi alle autorimesse singole,
c) al 20% i metri relativi al posto auto in autorimessa di uso comune,
d) al 25% i metri relativi alle cantine, ai balconi, terrazze ed altri accessori,
e) al 15% i metri relativi alla superficie adibita ad orto o cortile esclusivo.

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

1 CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE DELL'ABITAZIONE

Superficie utile netta _____ mq x maggiorazione di cui al precedente punto a) _____ = _____ mq

Superficie convenzionale abitazione	mq _____	x coefficiente 1,00	= _____ mq
Superficie utile autorimessa singola	mq _____	x coefficiente 0,50	= _____ mq
Superficie utile autorimessa uso comune	mq _____	x coefficiente 0,20	= _____ mq
Superficie cantine, balconi, terrazze ed accessori	mq _____	x coefficiente 0,25	= _____ mq
Superficie ad orto o cortile esclusivo	mq _____	x coefficiente 0,15	= _____ mq
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE			= _____ mq

Il valore ottenuto come superficie convenzionale va moltiplicato per i valori del seguente prospetto al 21 aprile 2015

MICROZONE	1) Fascia minima da applicare con parametri €/mq	2) Fascia di oscillazione	3) Fascia massima da applicare con parametri €/mq
MICROZONA 1 (parte a S-O di C.so XXVII Aprile e C.so Roma)	3,3	2	5,3
MICROZONA 1 (parte a N-E di C.so XXVII Aprile e C.so Roma)	3,08	1,8	4,88
MICROZONA 1 (parte a S di Via G. Vecchia)	2,20	1,8	4,00
MICROZONA 2 (parte a N di Via Pagno)	2,53	1,8	4,33

MICROZONE	1) Fascia minima da applicare con parametri €/mq	2) Fascia di oscillazione	3) Fascia massima da applicare con parametri €/mq
MICROZONA 2 (parte a S di Via Pagno)	3,08	1,8	4,88
MICROZONA 3	2,64	2	4,64
MICROZONA 4	2,53	1,8	4,33
MICROZONA 5 (parte sulla sponda orografica sinistra del Rio Tagliata)	2,53	1,8	4,33
MICROZONA 5 (parte sulla sponda orografica destra del Rio Tagliata)	2,20	1,8	4,0
MICROZONA 6	2,20	1,60	3,80

I valori minimi e massimi di cui sopra, referiti al 21 aprile 2015, sono annualmente rivalutabili sulla base del 75% della variazione ISTAT – indice nazionale dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati (FOI);

2 INDIVIDUAZIONE DEI FATTORI CHE DANNO LUOGO ALL'APPLICAZIONE DEI PARAMETRI RETTIFICATIVI

PARAMETRI RETTIFICATIVI DA APPLICARSI PERCENTUALMENTE AL VALORE DELLA FASCIA DI OSCILLAZIONE

PARAMETRI RETTIFICATIVI	POSITIVI (%)	NEGATIVI (%)
AUTORIMESSA	15	
POSTO AUTO ASSEGNATO	7	
RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO CONTABILIZZATO O AUTONOMO	10	
CERTIFICAZIONE ENERGETICA (ALMENO CLASSE B)	20	
DOPPI SERVIZI (O ULTERIORI)	10	
ASSENZA DOPPI VETRI (O SERRAMENTI A TAGLIO TERMICO)		-10
PRESENZA DI BOMBOLA DEL GAS		-10
CANTINA	5	
SOLAIO	5	
ASCENSORE DAL 2° PIANO F.T.	10	
DAL 3° PIANO F.T. SENZA ASCENSORE (A PIANO)		-25
AREA ESTERNA DI PERTINENZA ESCLUSIVA (*)	5	
PORTA BLINDATA	5	
VIDEO CITOFONO	3	
ANTENNA SATELLITARE CENTRALIZZATA	2	
CONDIZIONAMENTO	3	
RISCALDAMENTO ASSENTE		-20
TOTALE	100	-65
SALDO	35	

(*) la superficie dell'area di pertinenza esclusiva non può essere superiore alla superficie dell'abitazione.

3 DETERMINAZIONE DELLA FASCIA DI OSCILLAZIONE RETTIFICATA

Sulla base della zona in cui è ubicato l'immobile e dei parametri rettificativi sopra riportati si definisce il valore della fascia di oscillazione rettificata.

Area di ubicazione	Fascia di oscillazione €/mq	Percentuale totale dei parametri rettificativi	Fascia di oscillazione rettificata €/mq
_____	_____ x	_____ =	_____

4 DETERMINAZIONE DEL CANONE

Area di ubicazione	Canone minimo €/mq	Fascia di oscillazione rettificata	TOTALE €/mq	SUPERFICIE CONVENZIONALE Mq (vedi punto 1)	CANONE €
_____	_____ +	_____ =	_____ x	_____ =	_____

In specifiche situazioni il canone è maggiorato delle percentuali sotto riportate.

- A) ALLOGGIO COMPLETAMENTE ARREDATO (tutti i locali arredati provvisti delle suppellettili essenziali) : canone parametrato maggiorato del 30%,
- B) ALLOGGIO PARZIALMENTE ARREDATO (almeno cucina e camera da letto arredate): canone parametrato maggiorato del 15%.

CANONE _____ € + eventuali maggiorazioni di cui ai punti A) e B) _____ % = _____ €