

ALLEGATO 6

DETERMINAZIONE DEL CANONE

Per calcolare il canone di locazione si ricorda che i mq. 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 valido dal 01/09/2026, ossia:
 - 1,4 per l'unità immobiliare di superficie inferiore a mq. 47 (<47 mq.) con un limite massimo di mq. 60;
 - 1,2 per l'unità immobiliare di superficie compresa tra i mq. 47,01 e mq. 70,00 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. 70,01 e mq. 120,00 con un limite minimo di mq. 75,00;
 - 0,9 per l'unità immobiliare di superficie superiore a mq. 120,00 (>120 mq) con un limite minimo di mq. 120,00;
- b) Al 60% i metri relativi alle autorimesse singole (zona 1), al 50% i metri relativi alle autorimesse singole nelle altre zone;
- c) Al 20% i metri relativi al posto auto in autorimessa ad uso comune;
- d) Al 25% i metri relativi alle cantine, ai balconi, terrazze ed altri accessori;
- e) Al 15% i metri relativi alla superficie abitativa 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

S. convenzionale abitazione	Mq _____	X coefficiente _____	= _____ mq
S. utile autorimessa singola (zona 1)	Mq _____	X coefficiente 0,6	= _____ mq
S. utile autorimessa singola (altre zone)	Mq _____	X coefficiente 0,5	= _____ mq
S. utile autorimessa uso comune	Mq _____	X coefficiente 0,20	= _____ mq
S. cantine, balconi, terrazze ed accessori	Mq _____	X coefficiente 0,25	= _____ mq
S. ad orto o cortile esclusivo	Mq _____	X coefficiente 0,15	= _____ mq
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE			= _____ mq

2) INDIVIDUAZIONE DEGLI ELEMENTI CHE DANNO LUOGO AL PUNTEGGIO PER L'ATTRIBUZIONE DELLA FASCIA.

Considerare quanti elementi ha l'immobile e sommarne il relativo punteggio:

ELEMENTI PER LA DETERMINAZIONE DELLA FASCIA DEL CANONE	PUNTEGGI	PUNTEGGI ATTRIBUITI
AUTORIMESSA	1	_____
POSSIBILITA' DI POSTO AUTO IN AREA CONDOMINIALE	0,5	_____
RISCALDAMENTO AUTONOMO	1	_____
CERTIFICAZIONE IN CLASSE A O B	1	_____
CERTIFICAZIONE IN CLASSE C O D	0,5	_____
DOPPI SERVIZI (o ulteriori)	1	_____
PRESENZA IN TUTTE LE APERTURE DI DOPPI VETRI O VETRI CAMERA CON AFFACCIO ESTERNO	1	_____
ALLACCIAMENTO ALLA RETE DEL GAS	0,5	_____
CANTINA	1	_____
SOLAIO	1	_____
STABILE PROVVISIO DI ASCENSORE	1	_____
AREA VERDE DI PERTINENZA ESCLUSIVA	1	_____
AREA VERDE CONDOMINIALE	0,5	_____
PORTA BLINDATA	0,5	_____
IMPIANTO VIDEOCITOFONICO	0,5	_____
IMPIANTO ANTIFURTO	0,5	_____
CONDIZIONAMENTO IMPIANTO FISSO	0,5	_____
STABILE RAGGIUNTO DA FIBRA OTTICA	0,5	_____
IMMOBILE DI RECENTE COSTRUZIONE/RISTRUTTURAZIONE COMPLETA (ENTRO 15 ANNI CON PRATICA EDILIZIA)	1	_____
IMMOBILE DI RECENTE RISTRUTTURAZIONE PARZIALE (SENZA PRATICA EDILIZIA)	0,5	_____
FABBRICATO SENZA BARRIERE ARCHITETTONICHE	1	_____
AVVOLGIBILI ELETTRICI	0,5	_____
TOTALE		_____

Calcolare la somma dei relativi punteggi: TOT. _____

Se un immobile ha punteggio minore di 5 della tabella è in fascia minima, se ne ha tra 5 e 9,5 è in fascia media, se ne ha almeno 10 è in fascia massima.

Sulla base del punteggio di cui al punto precedente determinare la fascia e la relativa microzona di cui allegato 3:

ALLEGATO 3

MICROZONA	VALORI		
	1) Fascia minima € mq/mese	2) Fascia media € mq/mese	3) Fascia massima € mq/mese
MICROZONA 1 (parte a S-O di C.so XXVII Aprile e C.so Roma)	3,65 – 3,75	4,85 – 4,95	6,05 – 6,15
MICROZONA 1 (parte a N-E di C.so XXVII Aprile e C.so Roma)	3,40 – 3,50	4,48 – 4,58	5,56 – 5,66
MICROZONA 1 (parte a S di Via G. Vecchia)	2,41 – 2,51	3,48 – 3,58	4,55 – 4,65
MICROZONA 2 (parte a N di Via Pagno)	2,78 – 2,88	3,86 – 3,96	4,93 – 5,03
MICROZONA 2 (parte a S di Via Pagno)	3,40 – 3,50	4,48 – 4,58	5,56 – 5,66
MICROZONA 3	2,91 – 3,01	4,10 – 4,20	5,29 – 5,39
MICROZONA 4	2,78 – 2,88	3,86 – 3,96	4,93 – 5,03
MICROZONA 5 (parte sulla sponda orografica sinistra del Rio Tagliata)	2,78 – 2,88	3,86 – 3,96	4,93 – 5,03
MICROZONA 5 (parte sulla sponda orografica destra del Rio Tagliata)	2,41 – 2,51	3,48 – 3,58	4,55 – 4,65
MICROZONA 6	2,41 – 2,51	3,37 – 3,47	4,32 – 4,42
MICROZONA 7 (municipio di Castellar)	2,91 – 3,01	4,10 – 4,20	5,29 – 5,39

E' stata eliminata la fascia di oscillazione ed è stata inserita la fascia media, che sono esattamente i valori medi tra la fascia minima e massima.
Per tutte le fasce c'è una tolleranza di €. 0,05 in aumento o in diminuzione.

3) DETERMINAZIONE DEL CANONE

AREA DI UBICAZIONE	CANONE MINIMO €/./MQ	SUPERFICIE CONVENZIONALE Mq. (vedi punto 1)	CANONE €.
_____	_____ X	_____	
		=	

In specifiche situazione il canone è maggiorato delle percentuali sotto riportate:

SCOSTAMENTI PERCENTUALI	PERCENTUALI	PERCENTUALI ATTRIBUITE
ALLOGGIO COMPLETAMENTE ARREDATO	Fino al 30%	_____ %
ALLOGGIO PARZIALMENTE ARREDATO	Fino al 15%	_____ %
RECESSO CONDUTTORE INFERIORE O UGUALE A 3 MESI	1%	_____ %
DURATA 4+2	2%	_____ %
DURATA 5+2	3%	_____ %
DURATA 6+2	4%	_____ %
TOTALE		_____ %

In presenza di scostamenti gli stessi vanno preliminarmente sommati e poi applicati al canone determinato.

CANONE _____ €. + eventuali maggiorazioni di cui alla tabella “scostamenti percentuali” _____ % = _____ €.