

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 28 novembre 2014, ossia :
- 1,40 per l'unità immobiliare di superficie inferiore a mq 46 con un limite massimo di mq. 60
 - 1,20 per l'unità immobiliare di superficie compresa tra mq 47 e mq 70 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 120 con un limite minimo di mq. 75
 - 0,90 per l'unità immobiliare di superficie superiore a mq 120 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 e di quelli interni

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 28 novembre 2014

	PROSPETTO AREE E VALORI DEL CANONE	MINIMO	FASCIA DI OSCILLAZIONE	MASSIMO
Area di ubicazione	Zone (vedasi planimetria con delimitazioni)	€/mq	Diff. fra minimo e massimo	€/mq
a	PIAZZA GALIMBERTI E VIA ROMA	€ 3,15	€ 1,97	€ 5,12
b	MICROZONA 2 E RESTO MICROZONA 1	€ 2,79	€ 1,76	€ 4,55
c	PIAZZA EUROPA, CORSI NIZZA, DANTE, GIOLITTI E MICROZONA 4	€ 3,21	€ 2,01	€ 5,22
d	VIA PAPA GIOVANNI XXIII - MICROZONE 7/9/5/6 - SAN ROCCO CASTAGNARETTA E RESTO MICROZONA 3	€ 2,76	€ 1,74	€ 4,50
e	MICROZONA 8	€ 2,54	€ 1,61	€ 4,15
f	MADONNA DELL'OLMO - BORGO S. GIUSEPPE - MADONNA DELLE GRAZIE - CONFRERIA	€ 2,42	€ 1,53	€ 3,95
g	ALTRE FRAZIONI E ZONA AGRICOLA	€ 2,31	€ 1,45	€ 3,76

Si rammenta che la soglia massima di canone mensile prevista per la stipula di un contratto a canone agevolato è fissata in €. 475,00.

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

PARAMETRI RETTIFICATIVI DA APPLICARSI PERCENTUALMENTE AL VALORE DELLA FASCIA DI OSCILLAZIONE

		PRESENZA
AUTORIMESSA	15%	
POSTO AUTO ASSEGNATO	7%	
IMPIANTO DI 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 PERCENTUALE PARAMETRI RETTIFICATIVI		

(*) 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) _____ % = _____ €