

Allegato "C"

PARTE PRIMA

VALORI DI OSCILLAZIONE DEI CANONI ALL'INTERNO DELLE FASCE.

1^ Fascia

VALORE DI OSCILLAZIONE DEL CANONE

dal 1% al 25% della banda di oscillazione minimo/massimo.

Caratteristiche oggettive per il posizionamento dell'unità immobiliare nella fascia;

- 1) Unità immobiliare sita in fabbricato di tipo popolare
- 2) Unità immobiliare in fabbricato privo di impianto di ascensore
- 3) Unità immobiliare priva di riscaldamento

2^ Fascia

VALORE DI OSCILLAZIONE DEL CANONE

dal 26% al 50% della banda di oscillazione minimo/massimo.

Caratteristiche oggettive per il posizionamento dell'unità immobiliare nella fascia;

- 1) Unità immobiliare sita in fabbricato di tipo economico
 - 2) Unità immobiliare sita oltre il 3° piano in fabbricato munito di impianto di ascensore (la caratteristica si intende comunque presente per le unità immobiliari ubicate non oltre il terzo piano, anche in assenza di ascensore)
 - 3) Unità immobiliare munita di riscaldamento
 - 4) Unità immobiliare con balcone sporgente o terrazzo
- L'unità immobiliare deve presentare almeno due delle predette caratteristiche, di cui la prima è elemento determinante, mentre le altre sono alternative.

3^ Fascia

VALORE DI OSCILLAZIONE DEL CANONE

dal 51% al 75% della banda di oscillazione minimo/massimo.

Caratteristiche oggettive per il posizionamento dell'unità immobiliare nella fascia;

- 1) Unità immobiliare sita in fabbricato di tipo civile.
 - 2) Unità immobiliare sita oltre il 3° piano in fabbricato munito di impianto di ascensore (la caratteristica si intende comunque presente per le unità immobiliari ubicate non oltre il terzo piano, anche in assenza di ascensore)
 - 3) Unità immobiliare munita di riscaldamento
 - 4) Unità immobiliare munita di doppi servizi
 - 5) Unità immobiliare sita in fabbricato dotato di aree e spazi liberi di uso comune
 - 6) Unità immobiliare con balcone sporgente o terrazzo.
- L'Unità immobiliare deve presentare almeno quattro delle predette caratteristiche, di cui la prima e la seconda sono elementi determinanti, mentre le altre sono alternative.

4^ Fascia

VALORE DI OSCILLAZIONE DEL CANONE

dal 76% al 100% della banda di oscillazione minimo/massimo.

Caratteristiche oggettive per il posizionamento dell'unità immobiliare nella fascia

- 1) Unità immobiliare sita in fabbricato di tipo civile
- 2) Unità immobiliare sita oltre il 3° piano in fabbricato munito di impianto di ascensore (la caratteristica si intende comunque presente per le unità immobiliari ubicate non oltre il terzo piano, anche in assenza di ascensore)
- 3) Unità immobiliare munita di riscaldamento

- 4) Unità immobiliare munita di doppi servizi
- 5) Unità immobiliare sita in fabbricato dotato di aree e spazi liberi di uso comune
- 6) Unità immobiliare dotata di posto auto di uso esclusivo o box auto
- 7) Unità immobiliare con balcone sporgente o terrazzo.

L'unità immobiliare deve presentare almeno cinque delle predette caratteristiche, di cui la prima, la seconda e la terza sono elementi determinanti, mentre le altre sono alternative.

Per la determinazione del canone nell'ambito della fascia di riferimento, individuata in base agli elementi caratteristici dell'unità immobiliare, le parti in sede di contrattazione, anche con l'assistenza delle Organizzazioni contraenti, dovranno tenere conto dello stato di conservazione dell'unità immobiliare e del fabbricato, cosicché dal valore più basso, legato alla condizione "scadente", perverranno ad un valore medio/basso, legato alla condizione "mediocre", ad un valore medio/alto, legato alla condizione "normale", e ad un valore massimo, legato alla condizione "ottimo, pronto all'uso".

In ogni caso, per l'inserimento nella quarta fascia (dal 76% al 100%), le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare e del fabbricato dovranno essere almeno "normali"; mentre, per l'ipotesi in cui non vi fossero tutte le caratteristiche richieste, il canone andrà concordato con riferimento alla fascia inferiore.

Le tipologie dei fabbricati, dovendosi tenere conto delle loro caratteristiche costruttive e di rifiniture, vengono così definiti:

1) Fabbricato per abitazioni di tipo popolare:

da riconoscersi ai fabbricati aventi caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello qualitativo, muniti di impianti tecnologici limitati a quelli indispensabili.

2) Fabbricato per abitazioni di tipo economico:

da riconoscersi ai fabbricati aventi caratteristiche costruttive e di rifiniture del tipo economico, muniti di impianti tecnologici limitati a quelli indispensabili.

3) Fabbricato per abitazioni di tipo civile:

da riconoscersi ai fabbricati muniti di caratteristiche costruttive e tecnologiche del tipo commerciale, nonché con rifiniture adeguate alle locali richieste di mercato.

PARTE SECONDA

CALCOLO DELLA SUPERFICIE AI FINI DELLA QUANTIFICAZIONE DEL CANONE.

Le superfici da considerarsi ai fini della quantificazione del canone sono:

- a) quella residenziale, calcolata in relazione alla superficie utile calpestabile;
- b) quella non residenziale, calcolata nelle seguenti misure percentuali:
 - 1) box auto 70% di quella utile calpestabile;
 - 2) balconi, terrazze, cantine 25% di quella utile calpestabile;
 - 3) posto auto coperto 50% di quella assegnata;
 - 4) posto auto scoperto 40% di quella assegnata;
 - 5) superficie scoperta uso esclusivo 20% di quella destinata;
 - 6) superficie condominiale a verde 10% dei millesimi di proprietà.

Per unità immobiliari di superficie complessiva inferiore a mq 50, le parti contraenti possono concordare una maggiorazione del canone, come definito ai sensi degli artt. 2,3,4 e degli allegati A),B),C), del presente Accordo Territoriale, fino ad una misura massima del 30% del suo valore.

Data,