

Allegato 2

Criteri di individuazione delle fasce di oscillazione del canone applicabile

Allo scopo di attribuire il corretto valore locativo dell'immobile, tenendo conto di una pluralità di caratteristiche degli alloggi e della zona di ubicazione, come da linee guida contenute nel D.M. 2017, si adottano i seguenti criteri per il calcolo finale del canone mensile convenzionale applicabile ai singoli contratti previsti nella parte Seconda, Terza e Quarta dell'Accordo territoriale per i Comuni ATA (Alta Tensione Abitativa) della Provincia di Varese.

* * *

La **superficie locativa convenzionale dell'immobile** viene determinata in conformità all'art. 8 dell'Accordo Territoriale.

* * *

I **valori locativi minimi e massimi applicabili** al singolo contratto sono espressi in €/mq. su base mensile e suddivisi in tre fasce di oscillazione denominate A, B e C come determinate in base al presente allegato ed al punteggio di cui all'allegato n° 3. Tali fasce - basate su dati oggettivi dell'immobile e della zona ove lo stesso è ubicato - costituiscono la base di partenza per l'applicazione degli altri parametri, positivi e negativi e degli aumenti / diminuzioni, come previsti dall'Accordo territoriale e dal presente Allegato. *Per poter determinare il canone finale applicabile, sarà necessario compilare la scheda allegato 5 (contratti assistiti) o la scheda allegato 6 (contratti attestati) e produrre tutti i documenti indicati nell'Allegato n° 12.*

DETERMINAZIONE DELLE FASCE DI BASE PER IL CALCOLO DEL CANONE

Per determinare la fascia base (A, B e C) si sommano e si sottraggono i punti di cui all'allegato 3, corrispondenti alle singole qualità oggettive ed alle singole dotazioni dell'immobile locato e della zona ove lo stesso è ubicato. In base al risultato finale, meramente matematico, l'immobile viene collocato in una di queste fasce:

- **FASCIA A:** da 36 punti
- **FASCIA B:** da 21 punti a 35 punti
- **FASCIA C:** da 1 punto a 20 punti

La fascia A corrisponde a quella di più alto livello, quella C alla più bassa. Una volta attribuita la fascia corretta e definitiva al singolo immobile, questo verrà valorizzato in base ai valori delle Zone Territoriali Omogenee stabilite dalle OO.SS. firmatarie dell'Accordo e calcolati per mq. su base mensile come indicato nell'Allegato n° 1 (scheda del Comune di riferimento) e, sulla stessa, si applicheranno tutte le altre variazioni, in aumento o in diminuzione, in base ai seguenti parametri.

ATTENZIONE!

Ai sensi del comma 4 dell'art. 1 del D.M. 16/1/2017, le seguenti variazioni sono applicabili **fino a**

concorrenza del valore massimo della fascia di riferimento rispetto ai valori di mercato (negli Allegati 1 individuate come "Min mercato" e "Max mercato") come determinata ai sensi dell'Art. 6 dell'Accordo Territoriale, considerando che, qualora l'importo mensile applicabile aggiornato abbia già raggiunto il valore massimo della fascia, i seguenti incrementi, pur essendo esplicitati nell'Attestazione di Rispondenza (e/o nella Scheda Calcolo), non avranno effetto incrementale (potendolo avere, eventualmente, solo decrementale) sul canone mensile massimo applicabile, fatte salve le variazioni in deroga all'art. 6 previste nel presente allegato.

MAGGIORAZIONE ORDINARIA DEL CANONE PER ARREDO E CORREDO

La maggiorazione viene applicata sul canone mensile base come determinato in base ai parametri applicabili ed in conformità all'art. 39 dell'Accordo Territoriale:

- Arredato fino al 25%: 3%
- Arredato fino al 50%: 5%
- Arredato fino al 75%: 8%
- Arredato al 100%: 15%

Le O.S. convengono espressamente che non potrà essere applicata alcuna maggiorazione, nemmeno la più bassa, laddove non sia compiutamente arredata la cucina o cucinotto che dovrà avere tutti gli elettrodomestici d'uso quotidiano (a titolo indicativo: piano cottura, forno, frigorifero, tavolo e sedie, oltre a stoviglie, posaterie e piatti).

VARIAZIONE ORDINARIA DEL CANONE PER CLASSE ENERGETICA

La maggiorazione viene applicata sul canone mensile come determinato in base ai precedenti parametri applicabili in conformità al citato art. 39 dell'Accordo:

- Classe A o superiore: + 10%
- Classe B o C: + 8%
- Classe D: + 6%
- Classe E: + 4%
- Classe F: //
- Classe G: - 2%

Si ricorda che, una volta applicati i parametri in aumento e diminuzione, l'importo massimo del canone calcolato su base mensile **non potrà essere superiore al valore massimo della fascia di riferimento rispetto ai valori di mercato (negli Allegati 1 individuate come "Min mercato" e "Max mercato") come determinata ai sensi dell'Art. 6 dell'Accordo Territoriale, tranne nell'ipotesi che sia applicabile una delle maggiorazioni finali come si seguito indicato.**

MAGGIORAZIONI / RIDUZIONI FINALI DEL CANONE

Una volta determinati i valori minimi e massimi mensili applicabili all'immobile, in conformità ai criteri ordinari sopra riportati, si applicheranno le seguenti variazioni straordinarie in deroga all'art. 6 dell'Accordo Territoriale:


ASSOCASA LOMBARDIA
DR. ROMEO FABIO


Confabitare^R
Associazione Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Varese
Via L. Fermi, 3 - 21040 GALLARATE (VA)
tel. 0341/7013111 - fax 0341/91075900131

MAGGIORAZIONI FINALI

a)-Contratti per esigenze abitative ordinarie

In conformità all'art. 13 dell'Accordo Territoriale, se le parti convengono una durata contrattuale superiore al minimo legale le fasce, come sopra determinate, possono subire un ulteriore aumento in deroga, come segue:

- Durata anni 4 + 2: + 6%
- Durata anni 5 + 2: + 9%
- Durata anni 6+2 o superiore: + 12%

Altre maggiorazioni ai sensi dell'art. 13:

- Immobili censiti A/7 (villini): + 8%
- Immobili vincolati L. 1089/1939: + 12%
- Immobili censiti A/1, A/8, A/9 e immobili tutelati D.lgs. 42/2004: + 15%

Immobili provenienti da locazioni brevi, turistiche, B&B e assimilabili:

- 3+2: 8%
- 4+2: 10%
- 5+2: 12%
- 6+2: 15%

NB: in conformità all'art. 13 dell'Accordo Territoriale **le sole variazioni legate alla categoria catastale sono ridotte al 50% se applicate contestualmente all'aumento per maggiore durata contrattuale**. Nessuna riduzione è prevista nel caso di contestuale aumento per immobili provenienti da locazioni brevi e assimilabili.

b)-Contratti di natura transitoria ordinaria

In conformità all'art. 18 dell'Accordo Territoriale, le fasce come sopra determinate possono subire un aumento massimo fino al 20% dei valori minimi e massimi, per tenere in considerazione specifiche situazioni territoriali od oggettive dell'immobile locato.

c)-Contratti transitori per studenti

In conformità all'art. 29 dell'Accordo Territoriale, se le parti convengono una durata contrattuale superiore al minimo legale, le fasce come sopra determinate possono subire un aumento come segue:

- Durata convenuta 24 mesi: + 4%
- Durata convenuta 36 mesi: + 6%

RIDUZIONI FINALI

In conformità agli art. 13, 18 e 29 dell'Accordo Territoriale e a prescindere dalla costituzione o meno del deposito cauzionale, se il contratto è accompagnato da una garanzia rilasciata da terzi a venti le

ASSOCASA LOMBARDIA
DR. RONGHI FABIO

Confabitare[®]
ASSOCIAZIONE TRA LE PROFESSIONI DELLA LOCAZIONE
Sezione Provinciale di Varese
Via E. Ferini, 5 - 21013 GALLARATE (VA)
Tel. 0331.770351 - C.F. 91073100121

caratteristiche indicate negli stessi, le fasce come sopra determinate subiscono una delle seguenti riduzioni:

- Piano mutualistico: - 2%
- Garanzia bancaria / assicurativa: - 3%
- Fideiussione personale o di un familiare: - 4%
- Altra garanzia più gravosa: - 5%

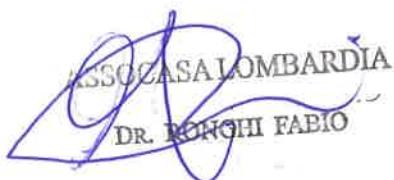
* * *

DETERMINAZIONE FINALE DEL CANONE APPLICABILE

Una volta determinate le fasce mensili minime e massime finali del canone, in base ai parametri di cui all'allegato 3 ed ai criteri di cui sopra, nonché la superficie convenzionale in conformità all'art. 8 dell'Accordo, il canone finale applicabile al contratto sarà così determinato:

- Minimo: fascia minima €/mese x mq. convenzionali = minimo applicabile mensile
- Massimo: fascia massima €/mese x mq. convenzionali = massimo applicabile mensile

Le fasce andranno poi moltiplicate per 12 ovvero per la diversa durata nel caso di contratto transitorio ordinario o di contratto per studenti universitari.



ASSOCASA LOMBARDIA
DR. RONCHI FABIO



Confabitare^R
ASSOCIAZIONE Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Varese
Via L. Fermi, 3 - 21013 CAVALLARATE (VA)
Tel. 0351 770354 - C.F. 91073960121