

COME STIPULARE I CONTRATTI AGEVOLATI NEL COMUNE DI ROMA

ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI ROMA FRA ORGANIZZAZIONI DELLA PROPRIETÀ E DEI CONDUTTORI

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Roma.

Il territorio del Comune viene suddiviso in 165 zone omogenee come da allegato, individuate dall'Agenzia del Territorio.

Per le zone omogenee come sopra individuate, vengono definite e riportate nello stesso allegato, le fasce di oscillazione dei canoni per valori al mq. mensile.

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo l'allegato contratto-tipo), recante altresì - come col presente Accordo formalmente si conviene - le modalità di aggiornamento del canone nella misura del 75% della variazione Istat.

Il canone di locazione di ogni singola unità immobiliare è determinato dalle parti all'interno della fascia di oscillazione di cui all'allegato e sulla base degli elementi oggettivi di cui all'allegato. Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore, le organizzazioni stipulanti il presente Accordo approvano la tabella come da allegato.

I metri quadrati dell'unità immobiliari sono dati dalla somma dei seguenti elementi:

- a) l'intera superficie calpestabile;
- b) il 50% della superficie delle autorimesse singole;
- c) il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- e) il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- f) il 10% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare.
- g) la superficie di cui alla lettera a) avrà una tolleranza per eccesso o per difetto del 5%.

La superficie dei vani con altezza inferiore a m 1,70 è conteggiata al 70%.

Per gli alloggi con superficie interna compresa tra 46 mq. e 70 mq. la superficie è aumentata del 15% fino ad un massimo di 70 mq.

Per gli alloggi con superficie interna compresa inferiore a 46 mq. la superficie è aumentata del 20% fino ad un massimo di 50,6.

I suddetti limiti tengono conto della Sentenza della Corte Costituzionale n° 236 del 18/6/1987.

1) Le parti concordano che, limitatamente ai rinnovi contrattuali, gli incrementi riferiti alle superfici degli alloggi sino a 46 mq. non si applicheranno per i nuclei familiari composti esclusivamente da uno o due ultrasessantacinquenni, il cui reddito familiare non sia superiore a € 21.434,00 (limite di decadenza della Regione Lazio per gli alloggi ERP), da calcolarsi in base all'art. 21 comma primo della legge 457/78.

2) Il valore unitario al mq. delle fasce e delle subfasce di oscillazione potrà essere ridotto sino ad un massimo del 15% per gli alloggi la cui superficie sia pari o superiore ai 120 mq..

3) Ove le singole parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore ad anni tre, la fascia di oscillazione dei canoni di cui all'allegato, relativa al Comune e alle zone ove è ubicato l'immobile, potrà subire nei valori minimo e massimo un aumento del 4% per i contratti di durata di quattro anni, del 6%, per i contratti

di durata di cinque o sei anni, del 10% per i contratti superiori a sei anni, a valere per l'intera durata contrattuale.

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett.a), L.431/98, le fasce di oscillazione dei canoni di cui al Comune o alle zone ove è ubicato l'immobile subirà nei valori minimo e massimo un aumento del 15% a valere per l'intera durata contrattuale.

Tale aumento sarà cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente.

Per le unità immobiliari completamente arredate con mobilio efficiente e non degradato e con elettrodomestici completamente funzionanti, i valori delle subfasce potranno aumentare fino ad un massimo del 20%.

CENTRO STORICO	Fascia oscillazione	Fascia massima	Fascia media	Fascia minima
SAN SABA (VIA S.SABA)	9,00-16,20	13,80-16,20	11,40-13,80	11,40-9,00
BORGO (VIA DELLA CONCILIAZIONE)	10,75-18,90	18,90-16,19	13,50-16,19	13,50-10,75
CAMPITELLI(CAMPIDOGLIO)	10,75-18,90	18,90-16,19	13,50-16,19	13,50-10,75
CAMPO MARZIO (L.GO GOLDONI)	10,75-22,50	18,59-22,50	14,67-18,59	14,67-10,75
CASTRO PRETORIO (P.ZZA INDIPENDENZA)	6,00-11,25	9,50-11,25	9,50-7,25	7,25-6,00
CELIO (VIA CELIMONTANA)	9,00-16,20	13,80-16,20	11,40-13,80	11,40-9,00
COLONNA (P.ZZA COLONNA)	10,75-22,50	18,59-22,50	14,67-18,59	14,67-10,75
DELLA VITTORIA 3 (PIAZZA MAZZINI)	9,00-15,75	13,50-15,75	13,50-11,25	11,25-9,00
ESQUILINO (PIAZZA VITTORIO)	6,00-11,25	9,50-11,25	7,75-9,50	7,75-6,00
FLAMINIO (VIA RENI-VILLAGGIO OLIMPICO)	9,00-15,75	13,50-15,75	13,50-11,25	11,25-9,00
LUDOVISI (VIA VENETO)	10,75-18,90	18,90-16,19	13,50-16,19	13,50-10,75
MONTI (VIA DEI SERPENTI)	9,00-16,20	13,80-16,20	11,40-13,80	11,40-9,00
PARIONE (PIAZZA NAVONA)	10,75-20,70	17,39-20,70	14,07-17,39	14,07-10,75
PIGNA (VIA DEL PLEBISCITO)	10,75-18,90	18,90-16,19	13,50-16,19	13,50-10,75
PONTE (VIA DI PANICO)	10,75-20,75	17,41-20,75	14,08-17,41	14,08-10,75
PRATI (VIALE GIULIO CESARE)	9,00-15,75	13,50-15,75	13,50-11,25	11,25-9,00
REGOLA (VIA GIULIA)	10,75-18,90	18,90-16,19	13,50-16,19	13,50-10,75
RIPA (AVENTINO-VIA DI S. SABINA)	10,75-18,90	18,90-16,19	13,50-16,19	13,50-10,75
SALLUSTIANO (VIA Q. SELLA)	10,75-18,90	18,90-16,19	13,50-16,19	13,50-10,75
SANT'ANGELO (VIA TEATRO MARCELLO)	10,75-18,90	13,80-16,20	11,40-13,80	11,40-9,00
SANT'EUSTACHIO (CORSO RINASCIMENTO)	10,75-20,70	17,39-20,70	14,07-17,39	14,07-10,75
TESTACCIO (S. MARIA LIBERATRICE)	9,00-16,20	13,80-16,20	11,40-13,80	11,40-9,00
TRASTEVERE (V.LE TRASTEVERE-REG. COELI)	10,75-18,90	13,80-16,20	11,40-13,80	11,40-9,00
TREVI (VIA SS. APOSTOLI)	10,75-22,50	18,59-22,50	14,67-18,59	14,67-10,75
TRIESTE 2 (CORSO TRIESTE)	9,00-17,10	14,40-17,10	11,70-14,40	11,70-9,00

PERIFERIA	Fascia oscillazione	Fascia massima	Fascia media	Fascia minima
CENTOCELLE (VIA DEI CASTANI)	3,50-7,25	6,00-7,25	4,75-6,00	4,75-3,50
DALMATA (V.LAURENTINA-V.DI VIGNA MURATA VIA DELLA CECCHIGNOLA-G.R.A.)	5,25-9,50	8,09-9,50	6,67-8,09	6,67-5,25
ALESSANDRINO (QUARTICCIOLO)	3,50-7,25	6,00-7,25	4,75-6,00	4,75-3,50
ANNUNZIATELLA (VIALE LONDRA)	6,00-11,00	9,34-11,00	7,67-9,34	7,67-6,00
APPIO CLAUDIO 1(V.LE GIULIO AGRICOLA)	3,50-7,50	6,26-7,50	4,87-6,26	4,87-3,50
APPIO CLAUDIO 2 (STATUARIO)	3,25-7,25	5,91-7,25	4,58-5,91	4,58-3,25
APPIO PIGNATELLI (QUARTO MIGLIO)	6,00-11,00	9,34-11,00	7,67-9,34	7,67-6,00
APPIO LATINO 2 (VIA LATINA)	5,25-9,35	7,99-9,35	6,62-7,99	6,62-5,25
ARDEATINO/OTTAVO COLLE (V.DEL SERAFICO)	6,00-11,00	9,34-11,00	7,67-9,34	7,67-6,00

COLLATINO (VIA COLLATINA-V.DEI FIORENTINI)	3,50-7,25	6,00-7,25	4,75-6,00	4,75-3,50
DON BOSCO 1 (P.ZZA S.GIOVANNI BOSCO)	3,50-7,25	6,00-7,25	4,75-6,00	4,75-3,50
DON BOSCO 2 (VIALE DEI ROMANISTI)	3,50-7,25	6,00-7,25	4,75-6,00	4,75-3,50
E.U.R. (VIALE EUROPA)	6,00-12,00	10,00-12,00	8,00-10,00	8,00-6,00
FONTE MERAVIGLIOSA (VIA STEFANO GRADI)	5,25-9,50	8,09-9,50	6,67-8,09	6,67-5,25
GIANICOLENSE 3 (COLLI PORTUENSI)	5,25-9,50	8,09-9,50	6,67-8,09	6,67-5,25
GROTTAPERFETTA-ROMA 70 (VIA RIGAMONTI)	6,00-11,00	9,34-11,00	7,67-9,34	7,67-6,00
LABICANO 2 (GORDIANI)	3,50-7,25	6,00-7,25	4,75-6,00	4,75-3,50
MONTAGNOLA (VIA PICO DELLA MIRANDOLA)	5,50-10,50	8,84-10,50	7,17-8,84	7,17-5,50
MONTESACRO (CONCA D'ORO-V.LE ADRIATICO)	4,50-9,00	7,50-9,00	6,00-7,50	6,00-4,50
OSTIENSE 1 (SAN PAOLO)	4,50-8,50	7,16-8,50	7,16-5,83	5,83-4,50
OSTIENSE 3 (VIA SILVIO D'AMICO)	5,25-9,35	7,99-9,35	6,62-7,99	6,62-5,25
PIETRALATA (V.MONTI TIBURTINI)	3,50-7,25	6,00-7,25	4,75-6,00	4,75-3,50
PONTE MAMMOLO-REBIBBIA	3,50-7,25	6,00-7,25	4,75-6,00	4,75-3,50
PORTUENSE 2 (VILLA BONELLI)	5,25-9,50	8,09-9,50	6,67-8,09	6,67-5,25
PORTUENSE 3 (VIA DELLA MAGLIANA)	4,50-7,25	6,30-7,25	5,42-6,30	6,30-4,50
PRIMAVALLE (VIA BATTISTINI)	3,00-7,50	6,00-7,50	4,50-6,00	4,50-3,00
SAN BASILIO (VIA MONTEGIORGIO)	3,50-7,25	6,00-7,25	4,75-6,00	4,75-3,50
SUB TOR DI QUINTO (VIA ORIOLO ROMANO)	7,50-11,50	10,16-11,50	10,16-8,83	8,83-7,50
TALENTI (VIA UGO OJETTI)	5,00-9,50	8,00-9,50	8,00-6,50	6,50-5,00
TINTORETTO (VIALE DEL TINTORETTO)	6,00-11,00	9,34-11,00	7,67-9,34	7,67-6,00
TOMBA DI NERONE (VIA SESTO MIGLIO)	4,50-9,00	7,50-9,00	6,00-7,50	6,00-4,50

SEMICENTRALE	Fascia oscillazione	Fascia massima	Fascia media	Fascia minima
TOR CARBONE (VICOLO DELL'ANNUNZIATELLA)	6,00-11,50	9,66-11,50	7,83-9,66	7,83-6,00
TOR DI QUINTO (CORSO FRANZIA)	7,50-12,00	10,50-12,00	10,50-9,00	9,00-7,50
TOR MARANCIA-NAVIGATORI (VIA DI TORMARANCIA)	5,25-9,35	7,99-9,35	6,62-7,99	6,62-5,25
TRIONFALE 1 (VIA DELLA BALDUINA)	5,35-9,50	8,11-9,50	6,73-8,11	6,73-5,35
TUSCOLANO 3 (MANDRIONE)	3,75-6,50	5,59-6,50	4,67-5,59	4,67-3,75
TUSCOLANO 4 (QUADRARO)	3,75-7,00	5,91-7,00	4,83-5,91	4,83-3,75
VALMELAINA (TUFELLO)	4,00-7,20	6,14-7,20	6,14-5,07	5,07-4,00
APPIO LATINO 1 (PIAZZA TUSCOLO)	5,25-9,50	8,09-9,50	6,67-8,09	6,67-5,25
AURELIO 1 (VIA DI BOCCIA)	4,00-6,50	5,66-6,50	4,83-5,66	4,83-4,00
AURELIO 2 (MONTI DI CRETA)	5,25-9,35	7,99-9,35	6,62-7,99	6,62-5,25
AURELIO 3 (PORTA CAVALLEGGIERI)	5,25-9,35	7,99-9,35	6,62-7,99	6,62-5,25
BATTERIA NOMENTANA (VIA S.ANGELA MERICI)	5,25-10,80	8,95-10,80	7,10-8,95	7,10-5,25
BOLOGNA 1 (PIAZZA BOLOGNA)	5,55-11,00	9,19-11,00	7,37-9,19	7,37-5,55
BOLOGNA 2 (ZONA TRA V.CATANIA E V.LE IPPOCRATE)	5,55-11,00	9,19-11,00	7,37-9,19	7,37-5,55
DELLA VITTORIA 1 (CAMILLUCCIA)	7,50-12,60	10,90-12,60	9,20-10,90	9,20-7,50
DELLA VITTORIA 2 (FARNESINA)	7,50-11,70	10,30-11,70	10,30-8,90	8,90-7,50
GIANICOLENSE 1 (MONTE VERDE VECCHIO)	7,50-12,60	10,90-12,60	9,20-10,90	9,20-7,50
GIANICOLENSE 2 (MONTEVERDE NUOVO)	5,25-9,35	7,99-9,35	6,62-7,99	6,62-5,25
LANCIANI (PIAZZA ARMELLINI)	5,25-10,80	8,95-10,80	7,10-8,95	7,10-5,25
NOMENTANO-TORLONIA (VIA TORLONIA)	9,00-17,00	14,34-17,00	14,34-11,67	11,67-9,00
OSTIENSE 2 (GARBATELLA)	5,25-9,35	7,99-9,35	6,62-7,99	6,62-5,25
PARIOLI (P.ZZA EUCLIDE- P.LE DELLE MUSE)	9,00-17,00	14,34-17,00	14,34-11,67	11,67-9,00
PINCIANO (GIARDINO ZOOLOGICO)	9,00-17,00	14,34-17,00	14,34-11,67	11,67-9,00
PORTUENSE 1 (P.ZZA ENRICO FERMI)	5,25-9,35	7,99-9,35	6,62-7,99	6,62-5,25
PRENESTINO-LABICANO 1(PIGNETO)	3,75-7,20	6,05-7,20	6,05-4,90	4,90-3,75
SALARIO (VIA SAVOIA)	9,00-17,00	14,34-17,00	14,34-11,67	11,67-9,00
TIBURTINO (CASAL BERTONE)	3,75-7,20	6,05-7,20	6,05-4,90	4,90-3,75
SAN LORENZO	5,25-9,00	7,75-9,00	6,50-7,75	6,50-5,25

TRIESTE 1 (QUARTIERE AFRICANO)	5,25-9,90	8,35-9,90	6,80-8,35	6,80-5,25
TRIONFALE 2 (VIA MEDAGLIE D'ORO)	5,25-9,35	7,99-9,35	6,62-7,99	6,62-5,25
TRIONFALE 3 (VIA ANDREA DORIA)	5,35-9,00	7,79-9,00	6,57-7,79	6,57-5,35
TUSCOLANO 1 (VIA TARANTO)	5,25-9,00	7,75-9,00	6,50-7,75	6,50-5,25
TUSCOLANO 2 (S.MARIA AUSILIATRICE)	5,25-9,00	7,75-9,00	6,50-7,75	6,50-5,25
VILLAGGIO OLIMPICO (V.LE XVIII OLIMPIADE)	5,25-10,00	8,41-10,00	6,83-8,41	6,83-5,25

SUBURBANA	Fascia oscillazione	Fascia massima	Fascia media	Fascia minima
CASTEL FUSANO (LUNGOMARE)	3,75-7,20	6,05-7,20	4,90-6,05	4,90-3,75
TORRE MAURA (VIA DI TORRE SPACCATA)	3,50-7,20	5,96-7,20	4,73-5,96	4,73-3,50
ACILIA NORD	3,50-7,20	5,96-7,20	4,73-5,96	4,73-3,50
ACILIA SUD	3,50-7,20	5,96-7,20	4,73-5,96	4,73-3,50
ACQUA VERGINE	3,00-6,40	5,26-6,40	4,13-5,26	4,13-3,00
BORGHESIANA	3,00-6,40	5,26-6,40	4,13-5,26	4,13-3,00
CAPANNELLE (VIA LUCREZIA ROMANA)	3,00-6,40	5,26-6,40	4,13-5,26	4,13-3,00
CASAL BOCCONE	3,75-7,20	6,05-7,20	4,90-6,05	4,90-3,75
CASAL MORENA (VIA CASALE DI GREGNA)	3,00-6,25	5,16-6,25	4,08-5,16	4,08-3,00
CASAL PALOCCO	5,25-9,00	7,75-9,00	6,50-7,75	6,50-5,25
CASALOTTI (VIA COLZATE)	3,00-6,30	5,20-6,30	4,10-5,20	4,10-3,00
CASTEL DI DECIMA	3,75-7,20	6,05-7,20	4,90-6,05	4,90-3,75
CASTEL DI LEVA	3,75-7,20	6,05-7,20	4,90-6,05	4,90-3,75
CASTEL GIUBILEO (VIA CASTEL GIUBILEO)	3,75-7,20	6,05-7,20	4,90-6,05	4,90-3,75
CASTEL PORZIANO	3,75-7,20	6,05-7,20	4,90-6,05	4,90-3,75
CESANO	3,75-7,20	6,05-7,20	4,90-6,05	4,90-3,75
CITTA' D'EUROPA-TORRINO (VIA CITTA' D'EUROPA)	5,25-9,00	7,75-9,00	6,50-7,75	6,50-5,25
COLLE SALARIO (L.GO BORGO PACE)	3,75-7,20	6,05-7,20	4,90-6,05	4,90-3,75
COLLI DELLA SERPENTARA (VIA COLLI DELLA SERP.)	4,00-7,50	6,34-7,00	5,17-6,34	5,17-4,00
DECIMA (VIA C. MONETA)	5,25-9,00	7,75-9,00	6,50-7,75	6,50-5,25
DIVINO AMORE	3,75-7,20	6,05-7,20	4,90-6,05	4,90-3,75
FERRATELLA (VIA CESARE PAVESE)	6,00-11,00	9,34-11,00	7,67-9,34	7,67-6,00
FIDENE (PIAZZA DEI VOCAZIONISTI)	3,75-7,20	6,05-7,20	4,90-6,05	4,90-3,75
FONTE OSTIENSE (VIA IGNAZIO SILONE)	3,00-6,40	5,26-6,40	4,13-5,26	4,13-3,00
GROTTAROSSA	3,75-7,20	6,05-7,20	4,90-6,05	4,90-3,75
LA GIUSTINIANA	3,75-7,20	6,05-7,20	4,90-6,05	4,90-3,75
LA STORTA	3,75-7,20	6,05-7,20	4,90-6,05	4,90-3,75
LABARO	3,75-7,20	6,05-7,20	4,90-6,05	4,90-3,75
LUNGHEZZA	3,00-6,40	5,26-6,40	4,13-5,26	4,13-3,00
LUNGHEZZA DI CASTEL VERDE	3,00-6,40	5,26-6,40	4,13-5,26	4,13-3,00
MARCIGLIANA	3,75-7,20	6,05-7,20	4,90-6,05	4,90-3,75
MOSTACCIANO (V.BEATA VERGINE DEL CARMELO)	5,25-9,00	7,75-9,00	6,50-7,75	6,50-5,25
NUOVO SALARIO 1 (P.ZZA FILATTIERIA-VIA VAGLIA)	4,50-9,45	7,80-9,45	6,15-7,80	6,15-4,50
NUOVO SALARIO 2 (VIA MONTE CERVIALTO)	4,00-9,00	7,34-9,00	5,67-7,34	5,67-4,00
NUOVO SALARIO 3 (VIA F.COCCO ORTU)	4,00-9,00	7,34-9,00	5,67-7,34	5,67-4,00
OSTIA ANTICA	3,75-7,20	6,05-7,20	4,90-6,05	4,90-3,75
OSTIA LEVANTE	3,75-7,20	6,05-7,20	4,90-6,05	4,90-3,75
OSTIA PONENTE	3,00-6,50	5,34-6,50	4,17-5,34	4,17-3,00
OTTAVIA	3,00-6,30	5,20-6,30	4,10-5,20	4,10-3,00
PAVONA	3,00-6,30	5,20-6,30	4,10-5,20	4,10-3,00
PIANA DEL SOLE	3,00-6,30	5,20-6,30	4,10-5,20	4,10-3,00
PONTE GALERIA	3,00-6,30	5,20-6,30	4,10-5,20	4,10-3,00
PRIMA PORTA	3,75-7,20	6,05-7,20	4,90-6,05	4,90-3,75
SAN VITTORINO CORCOLLE	3,00-6,30	5,20-6,30	4,10-5,20	4,10-3,00
SERPENTARA (VIALE LINA CAVALIERI)	4,25-9,00	7,41-9,00	5,83-7,41	5,83-4,25
SETTECAMINI	3,00-6,30	5,20-6,30	4,10-5,20	4,10-3,00
SUB AURELIO (V.CORNELIA-V.VAL CANNUTA)	5,25-9,35	7,99-9,35	6,62-7,99	6,62-5,25

SUB DELLA VITTORIA (V.CORTINA D'AMPEZZO)	7,50-12,50	10,84-12,50	9,17-10,84	9,17-7,50
SUB GIANICOLENSE (VIA CASETTA MATTEI)	3,75-7,20	6,05-7,20	4,90-6,05	4,90-3,75
SUB PORTUENSE (VIA DEL TRULLO)	3,50-7,00	5,84-7,00	4,67-5,84	4,67-3,50
SUB TRIONFALE (VIA CASALI DI TORREVECCHIA)	3,00-6,50	5,34-6,50	4,17-5,34	4,17-3,00
TOR CERVARA	3,75-7,20	6,05-7,20	4,90-6,05	4,90-3,75
TOR DE' CENCI	3,75-7,20	6,05-7,20	4,90-6,05	4,90-3,75
TOR SAN GIOVANNI	3,75-7,20	6,05-7,20	4,90-6,05	4,90-3,75
TOR SAPIENZA (VIA DI TOR SAPIENZA)	3,75-7,20	6,05-7,20	4,90-6,05	4,90-3,75
TORRE ANGELA (VIA TESEO)	3,00-6,40	5,26-6,40	4,13-5,26	4,13-3,00
TORRE GAIA	3,25-6,50	5,41-6,50	4,33-5,41	4,33-3,25
TORRE SPACCATA (VIA DI TOR TRE TESTE)	3,00-7,25	5,84-7,25	4,42-5,84	4,42-3,00
TORRENOVA (VIA EUGENIO FLORIANI)	3,00-6,30	5,20-6,30	4,10-5,20	4,10-3,00
TORRICOLA (VIA DI TORRICOLA)	3,00-6,30	5,20-6,30	4,10-5,20	4,10-3,00
TORRINO NORD (VIA DELLE COMETE)	5,25-9,00	7,75-9,00	6,50-7,75	6,50-5,25
TORRINO SUD (VIA MAR DELLA CINA)	5,25-9,00	7,75-9,00	6,50-7,75	6,50-5,25
TRIGORIA	3,75-7,20	6,05-7,20	4,90-6,05	4,90-3,75
VALLERANO	3,75-7,20	6,05-7,20	4,90-6,05	4,90-3,75
VIGNE NUOVE (VIA DELLE VIGNE NUOVE)	4,00-7,50	6,34-7,50	6,34-5,17	5,17-4,00

Al fine di individuare la specifica fascia di oscillazione di riferimento, per determinare il canone di locazione da applicare nei singoli casi, le parti convengono sulla definizione di alloggio "normale", che come tale si colloca nella fascia di oscillazione "media", per ogni unità abitativa che sia dotata di allacciamento alla rete idrica, di erogazione di gas (anche tramite deposito rispondente alle vigenti normative di sicurezza), di allacciamento alla rete fognante, di idoneo impianto di riscaldamento, di uno stato di manutenzione generale normale.

L'alloggio di tipo "normale", come sopra definito, potrà collocarsi all'interno della fascia massima in presenza di almeno tre parametri tra quelli indicati nel presente allegato.

La definizione del canone effettivamente applicabile, all'interno delle singole sub-fasce (minima, media, massima), sarà determinata tra le parti, con l'assistenza delle organizzazioni sindacali di categoria, se richiesta anche da una sola parte, in riferimento allo stato di manutenzione dell'alloggio e dello stabile, dalla tipologia, dai servizi utilizzabili quali mezzi di trasporto, scuole, etc., da ogni elemento che lo caratterizzi tra quelli comunemente presenti nel mercato immobiliare: esposizione, rifiniture, infissi, etc..

Si conviene che la collocazione al valore massimo della fascia massima, potrà avvenire solo in presenza di almeno sei parametri tra quelli indicati nel presente allegato.

Il canone individuato sarà diminuito di una percentuale pari al dieci per cento per alloggi situati al piano seminterrato, e per quelli posti oltre il terzo piano senza ascensore, mentre per gli alloggi situati al piano attico, il canone sarà incrementato del 10%.

Il canone potrà essere aggiornato annualmente in misura non superiore al 75% della variazione Istat. L'adeguamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne viene fatta richiesta.

Per quanto riguarda la contrattazione integrativa con la grande proprietà immobiliare privata, e privatizzata, di cui al decreto Ministeriale citato, questa avverrà all'interno delle fasce di oscillazione, senza tenere conto dei parametri indicati nel presente allegato, essendo gli stessi riferiti esclusivamente alla piccola proprietà.

La contrattazione per la grande proprietà farà riferimento alla fascia media di ogni zona, con variazioni in diminuzione o in aumento della stessa, in presenza di situazioni, accertate tra le parti, di degrado o di maggior pregio.

PARAMETRI

All'interno delle fasce di oscillazione del canale agevolato vengono individuate fino a tre sub fasce; per

l'individuazione delle subfasce si tiene conto dei seguenti elementi:

1. Posto auto;
2. Cortile d'uso comune, storico o attrezzato a verde;
3. Cantina;
4. Terrazza o balcone;
5. Area verde di pertinenza;
6. Impianto di condizionamento;
7. Impianto sportivo di pertinenza;
8. Doppi servizi;
9. Porta blindata;
10. Doppi vetri;
11. Giardino ad uso esclusivo con superficie di 80 mq. o oltre;
12. Stabile ultimato o completamente ristrutturato negli ultimi 10 anni;
13. Sistema di sicurezza o sistema di allarme;
14. Cucina abitabile con finestra;
15. Citofono o Videocitofono;
16. Antenna centralizzata o impianto satellitare;
17. Riscaldamento autonomo;
18. Palazzina non superiore a quattro piani, con un massimo di tre appartamenti a piano;
19. Strutture di superamento di barriere architettoniche.