

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**

ASSOCASA LOMBARDIA  
DR. RONGHI FABIO

  
**Confabitare<sup>R</sup>**  
Associazione Proprietari Immobiliari  
Sede Provinciale di Varese  
Via E. Fermi, 3 - 21013 GALLARATE (VA)  
Tel. 0331 770374 - C.F. 91072900121

**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<sup>R</sup>**  
Associazione Proprietari Immobiliari  
Sede Provinciale di Varese  
Via L. Fermi, 3 - 21050 GALLARATE (VA)  
Tel. 0331 770111 - C.F.: 91073960131

## **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.

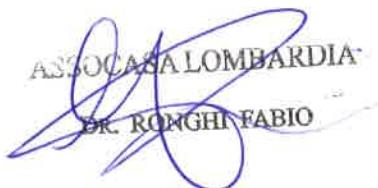
### **c)-Contratti transitori per studenti**

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 aventi le

  
ASSOCASA LOMBARDIA  
DR. RONGHI FABIO

  
Confabitare®  
ASSOCASSA - ASSOCASA - CONFABITARE  
Sede Provinciale di Varese  
Via E. Fermi, 3 - 21013 GALLARATE (VA)  
Tel. 0331 770354 - C.F. 91073960121

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. convenzionai = 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<sup>R</sup>  
ASSOCIAZIONE Proprietari Immobiliari  
Sede Provinciale di Varese  
Via E. Fermi, 3 - 21013 CAVALLARATE (VA)  
Tel. 0351 770354 - C.F. 91073960121