

Variabili oggettive per la determinazione del canone base di locazione.

1. Le variabili oggettive da considerare ai fini della determinazione del canone base di locazione, ai sensi dell'articolo 19, comma 2, della l.r. 3/2010, sono le seguenti:

a) la categoria catastale, con riferimento ai seguenti coefficienti:

- a1) 2,00 per le abitazioni di tipo signorile (A1);
- a2) 1,25 per le abitazioni di tipo civile (A2);
- a3) 1,05 per le abitazioni di tipo economico (A3);
- a4) 0,80 per le abitazioni di tipo popolare (A4);
- a5) 0,50 per le abitazioni di tipo ultrapopolare (A5);
- a6) 0,70 per le abitazioni di tipo rurale (A6);
- a7) 1,40 per le abitazioni di tipo villini (A7);
- a8) 0,80 per abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi (A11);

b) la classe demografica del comune, sulla base degli ultimi dati sulla popolazione residente pubblicati dall'ISTAT, con riferimento ai seguenti coefficienti:

- b1) 1,20 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 500.000 abitanti;
- b2) 1,05 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 100.000 abitanti;
- b3) 1,00 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 80.000 abitanti;
- b4) 0,95 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti;
- b5) 0,90 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti;
- b6) 0,85 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 5.000 abitanti;
- b7) 0,80 per gli immobili siti in comuni con popolazione fino a 5.000 abitanti;

c) l'ubicazione, con riferimento ai seguenti coefficienti:

c1) per i comuni con popolazione superiore a ventimila abitanti:

- c1.1) 0,85 per la zona agricola;
- c1.2) 1,00 per la zona edificata periferica;
- c1.3) 1,20 per la zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico;
- c1.4) 1,20 per le zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica o nella zona agricola;
- c1.5) 1,30 per il centro storico;

c2) per i comuni con popolazione non superiore a ventimila abitanti:

- c2.1) 0,85 per la zona agricola;
- c2.2) 1,00 per il centro edificato;
- c2.3) 1,10 per il centro storico;

d) la vetustà, con riferimento ai seguenti coefficienti di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile o, qualora si sia proceduto a lavori di integrale ristrutturazione o di completo restauro dell'unità immobiliare, a quello di ultimazione di tali lavori comunque accertato:

d1) 1,00 per cento per i successivi quindici anni;

d2) 0,50 per cento per gli ulteriori trenta anni;

e) lo stato di conservazione e manutenzione, con riferimento ai seguenti coefficienti:

- e1) 1,00 se lo stato è normale;
- e2) 0,80 se lo stato è mediocre;
- e3) 0,60 se lo stato è scadente.

f) il coefficiente moltiplicatore, pari a 0,0385.

2. Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi:

a) elementi propri dell'unità immobiliare:

- a.1) pavimenti;
- a.2) pareti e soffitti;
- a.3) infissi;
- a.4) impianto elettrico;
- a.5) impianto idrico e servizi igienico-sanitari;

a.6) impianto di riscaldamento;

b) elementi comuni:

b.1) accessi, scale e ascensore;

b.2) facciate, coperture e parti comuni in genere.

3. Lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui al punto 2, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare. Lo stato dell'immobile si considera scadente qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui al punto 2, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare. E', inoltre, scadente l'unità immobiliare che non dispone di servizi igienici privati o che dispone di servizi igienici comuni a più unità immobiliari.