

ALLEGATO A)

Determinazione della quota oggettiva del Canone Locativo

1. I caratteri oggettivi dell'alloggio e i coefficienti ad essi relativi sono quelli espressi dagli articoli 12, 13, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 24 della Legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), salvo quanto successivamente disposto relativamente alla vetustà, alla superficie convenzionale, alla tipologia, alla classe demografica dei Comuni, all'ubicazione.
2. La superficie convenzionale è determinata a norma dell'articolo 13 della legge 27 luglio 1978, n. 392. Non si tiene conto dei coefficienti di cui al 5° comma dell'articolo 13 della Legge 27 luglio 1978, n. 392.
3. Per l'individuazione dello stato di conservazione si applicano i criteri fissati con decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 9 ottobre 1978.
4. Per la tipologia si applicano i coefficienti stabiliti all'articolo 16 della Legge 27 luglio 1978 n. 392, previa verifica della rispondenza della categoria catastale alle caratteristiche degli alloggi. A tal fine l'Ente Gestore è obbligato ad inoltrare all'Agenzia delle Entrate -Territorio, richiesta di modifica della categoria catastale per gli alloggi le cui caratteristiche abitative e la cui dotazione di servizi non siano corrispondenti alla categoria loro attribuita. In tal caso, nelle more dell'adozione del provvedimento da parte dell'Agenzia delle Entrate, il canone viene determinato applicando il coefficiente proposto all'ufficio suddetto, salvo conguaglio.
5. In relazione alla classe demografica dei Comuni si applicano i coefficienti stabiliti all'articolo 17 della Legge 27 luglio 1978, n. 392.
6. In relazione all'ubicazione degli alloggi si applicano i seguenti coefficienti:
  - a) ZONA CENTRO 1,00
  - b) PERIFERIA 0,80
  - c) DEGRADO 0,60
7. Per gli alloggi ubicati nei Comuni con popolazione inferiore a 20 mila abitanti si applica un ulteriore coefficiente dello 0,90.
8. Per la determinazione del canone riferito ai caratteri oggettivi degli alloggi, gli Enti Gestori applicano un indice non superiore al 3,5 per cento del valore locativo definito ai sensi del 2° comma dell'articolo 12 della Legge 27 luglio 1978, n. 392.
9. Il costo unitario di produzione dell'alloggio è pari al costo base moltiplicato per i coefficienti sopra indicati.
10. Il costo base al metro quadrato degli alloggi è determinato a norma dell'articolo 14 della Legge 27 luglio 1978, n. 392, per gli immobili ultimati entro il 31 dicembre 1975.
11. Per gli immobili ultimati dopo il 31 dicembre 1975 il costo base di produzione stabilito annualmente ai sensi dell'articolo 22 della Legge 27 luglio 1978, n. 392, è abbattuto nella misura del 15 per cento.
- 11 bis. Per gli alloggi realizzati con la tecnica di prefabbricazione pesante il costo base di produzione stabilito annualmente ai sensi dell'art. 22 della Legge 27 luglio 1978 n. 392, è abbattuto nella misura del 50 per cento. (2)*

(1) Punto modificato dall'articolo 5, comma 1 del regolamento regionale 29 dicembre 2023, n. 2.

(2) Punto aggiunto dall'articolo 1, comma 1, lettera ii) del regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12.

---