

### ALLEGATO 3

I valori locativi minimi e massimi sono espressi in €/mq mese e suddivisi in tre subfasce: inferiore, media, massima.

Al fine di individuare la specifica fascia in cui si colloca l'unità immobiliare, occorrerà innanzitutto determinare se l'immobile è da ritenersi "normale". Si ritiene "normale" l'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.

Se la zona in cui è ubicato l'immobile non è dotata di opere di urbanizzazione, i parametri relativi all'allacciamento alla rete idrica, alla rete fognante e alla rete del gas vanno comunque considerati in presenza di impianti idonei rispondenti alle vigenti normative.

L'appartamento carente anche di una sola delle dotazioni essenziali di cui sopra si colloca nella subfascia inferiore, indipendentemente dalla presenza di altri parametri di cui al presente allegato.

L'appartamento definito "normale" si colloca nella subfascia media e, in presenza di tre parametri tra quelli indicati nel presente allegato, potrà collocarsi al valore massimo della subfascia media.

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

La definizione del canone effettivamente applicabile, all'interno delle singole sub-fasce (inferiore, 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 caratterizza tra quelli comunemente presenti nel mercato immobiliare: esposizione, rifiniture, infissi, etc..

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.