

Allegato C

Elementi per la determinazione della superficie convenzionale e del valore locativo oggettivo degli alloggi di ERP (articolo 22)

Elementi per la determinazione della situazione di sottoutilizzo degli alloggi di ERP (articolo 12)

1. Elementi per la determinazione della superficie convenzionale e del valore locativo oggettivo degli alloggi di ERP.

A) Superficie convenzionale

1. La superficie convenzionale è data dalla somma dei seguenti elementi:

- a) l'intera superficie dell'unità immobiliare;
- 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.

2. È detratto il 30 % dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1.70.

3. Le superfici di cui alle lettere a), b) e d) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

4. L'elemento di cui alla lettera e) entra nel computo della superficie convenzionale fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera a).

B) Coefficienti da applicare alla superficie convenzionale

B 1 - Classe demografica dei comuni

1. In relazione alla classe demografica si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,10 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 250.000 abitanti;
- b) 1,05 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 100.000 abitanti;
- c) 1,00 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti;
- d) 0,90 per gli immobili siti in comuni con popolazione fino a 50.000 abitanti;

2. Il numero degli abitanti di un comune è stabilito sulla base degli ultimi dati sulla popolazione residente pubblicati dall'ISTAT.

B 2 - Livello di piano

1. In relazione al livello di piano si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 0,80 per gli alloggi situati al piano seminterrato;
- b) 0,90 per gli alloggi situati al piano terzo e piani superiori, in fabbricati provvisti di ascensore.

B 3 - Stato di conservazione e manutenzione

1. In relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,00 se lo stato è normale;
- b) 0,80 se lo stato è mediocre;
- c) 0,60 se lo stato è scadente.

Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene

conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare:

- 1) pavimenti;
- 2) pareti e soffitti;
- 3) infissi;
- 4) impianto elettrico;
- 5) impianto idrico e servizi igienicosanitari;
- 6) impianto di riscaldamento;

nonché dei seguenti elementi comuni:

- 1) accessi, scale e ascensore;
- 2) facciate, coperture e parti comuni in genere.

Lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, 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 sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare.

Agli alloggi non dotati dell'impianto di riscaldamento non può comunque essere applicato un coefficiente superiore a quello di cui alla lettera b) del punto 1.

2. Elementi per la determinazione della situazione di sottoutilizzo degli alloggi di ERP.

Ai fini della determinazione della situazione di sottoutilizzo degli alloggi di ERP, per vani utili si intendono tutti i vani dell'alloggio di superficie pari o superiore a quattordici metri quadrati, con esclusione dei servizi e degli spazi accessori. Qualora nell'alloggio siano presenti uno o più vani abitabili di superficie inferiore a quattordici metri quadrati, ciascuno di essi è considerato equivalente a mezzo vano. È altresì considerata equivalente a mezzo vano la cucina autonoma, qualora la stessa risulti di superficie pari o superiore a nove metri quadrati e inferiore a diciotto metri quadrati. Qualora nell'alloggio siano presenti uno o più vani indivisi, ciascuno dei quali di superficie pari o superiore a ventotto metri quadrati, il numero dei vani effettivi corrispondenti viene calcolato dividendo per quattordici la superficie complessiva espressa in metri quadrati, e approssimando per difetto la parte ulteriore di superficie se inferiore a nove metri quadrati. L'alloggio monostanza è comunque considerato equivalente a un vano per la parte di superficie dello stesso non superiore a ventotto metri quadrati, approssimando per difetto la parte ulteriore di superficie se inferiore a nove metri quadrati. In ogni caso i Soggetti gestori sono tenuti a valutare la possibilità di effettuare eventuali interventi finalizzati ad una più razionale suddivisione dei vani sovradimensionati. La deroga ai limiti del presente comma è ammessa qualora nell'intera graduatoria non esistano nuclei familiari adeguati agli standard abitativi indicati, o in presenza di soggetti disabili che necessitino di spazi attrezzati.