

In attuazione della legge 09.12.1998 n. 431 e del decreto 30 dicembre 2002 del Ministro delle Infrastrutture di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze
sottoscritto in data 29 Maggio 2003

depositato in COMUNE di GROSSETO in data 5 giugno 2003 prot. N. 58132-

Fra le sottoscritte organizzazioni della proprietà edilizia :

- APC - CONFEDILIZIA in persona di LONDINI Dott. Lamberto ;
- APPC - ASCOM in persona di SAMMARITANO Sig. Antonio
- ASPPI** in persona di GIUGGIOLI Geom. Velio ;
- FEDERPROPRIETA' in persona di COSTA Avv. Michele ;
- UPPI in persona di PUGGIONI Avv. Monica ;
- in persona di
- in persona di

e dei conduttori :

- CONIA in persona di VIAPIANO Sig. Ugo
- SICET in persona di DIGIOIA Sig. Giancarlo
- SUNIA in persona di SBRILLI Dott. H.C. Giovanni ;
- UNIAT in persona di AQUILINO Sig. Vincenzo ;
- UNIONE INQUILINI in persona di .non firmato.... ;
- in persona di ;
- in persona di ;

e con l'intervento

per la parte relativa ai contratti di locazione per studenti universitari (art. 5, comma 3, L. 431/98) anche delle seguenti organizzazioni:

- in persona di ;
- in persona di ;

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

CONTRATTI AGEVOLATI (ART. 2, comma 3 L. 431/98 e art. 1 D.M. 30.12.2002)
--

1.1 (Ambito di applicazione dell'Accordo) L'ambito di applicazione dell'Accordo, relativamente ai contratti in epigrafe, è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Grosseto.

1.2 (Aree Omogenee) Il territorio del Comune di Grosseto, tenuto conto di quanto disposto dall'art. 1, comma 2, del D.M. 30.12.2002, viene suddiviso in n° 4 aree omogenee, come da **Allegato A/a.t.**, all'interno delle quali sono altresì evidenziate le seguenti **8** zone di particolare pregio (**z.p.p.**) costituite dai nuclei residenziali "**Uliveto**", "**Tiro a segno**", "**Verde Maremma**", "**Cittadella**", "**Poggione**", "**Casalecci**", "**Saracina**", e dalle frazioni di "**Marina**" e "**Principina**" così come individuabili sulla base delle singole planimetrie allegate al presente accordo (**z.p.p/1 – z.p.p./9**). Ai fini dei valori locativi le sopra indicate z.p.p. sono equiparate alla zona omogenea **A**) e, quindi :

- AREA OMOGENEA A): Centro Storico, Zona Intermedia e Zone di Pregio Uliveto, Tiro a Segno, Verde Maremma, Cittadella, Poggione, Casalecci, Saracina, Marina e Principina;
- AREA OMOGENEA B): Periferia (escluse le z.p.p.);
- AREA OMOGENEA C): Frazioni (escluse le z.p.p.)
- AREA OMOGENEA D): Territorio Aperto

1.3 (Delimitazione della Aree Omogenee) Per quanto riguarda la delimitazione delle diverse aree e/o zone di particolare pregio viene precisato che, salvo i casi espressamente esclusi nei singoli allegati della z.p.p., dovranno ritenersi comprese in ciascuna area o z.p.p., tutte le unità abitative "**aventi accesso**" da ambo i lati delle vie che costituiscono il **perimetro esterno** dell'area e/o zona considerata. In ogni altro caso, qualora dovessero sorgere dubbi circa l'individuazione dell'area omogenea in cui deve ritenersi compreso l'immobile oggetto della locazione, si considererà valida l'individuazione effettuata dalle parti contraenti, salvo il diritto di ciascuna di esse di adire la Commissione di Conciliazione Stragiudiziale di cui all'art. 6 del D.M. 30.12.2002 , entro il termine perentorio di 60 giorni dalla data di stipula del contratto, per chiedere la conferma o meno della validità della scelta dalle stesse operata.

1.4 (Fasce e sub fasce di oscillazione dei canoni) Per ciascuna delle suddette aree omogenee, vengono definite le fasce e le sub-fasce di oscillazione dei canoni come da

All.to B/a.t. con la precisazione che per le zone di particolare pregio (**z.p.p.**) sopraindicate verranno applicate le fasce e sub fasce previste per **l'area omogenea A** Centro Storico e Zona Intermedia.

I valori minimi e massimi delle fasce e sub-fasce di oscillazione di ciascuna area o zona, dovranno essere aggiornati annualmente, ai fini della stipulazione di nuovi contratti, nella misura della variazione intervenuta dell'Indice ISTAT dei Prezzi al Consumo per le Famiglie di Operai ed Impiegati, assumendo sempre come indice base di riferimento

quello del penultimo mese antecedente a quello della sottoscrizione del presente Accordo.

1.5 (Tipo di contratto) In conformità di quanto previsto dall'art. 1, comma 12 del D.M. 30.12.2002, i contratti di locazione agevolati, sono stipulati esclusivamente utilizzando i tipi di contratto di cui agli allegati **A/d.m.** (proprietà individuali) e **B/d.m.** (grandi proprietà). così come precisato al comma 11 del citato art. 1.

1.6 (Definizione del canone effettivo) In conformità all'art. 1, comma 4 del D.M. 30.12.2002, il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare, tenuto conto della superficie convenzionale di cui al successivo punto 1.7, è determinato dalle parti all'interno delle fasce e sub fasce relative alle singole zone omogenee, sulla base degli elementi oggettivi di cui **all'All.to C/a.t.** e sarà aggiornato annualmente in misura non superiore al 75% delle variazioni ISTAT.

- Per tener conto dell'eventuale arredamento dell'unità locata, il canone come sopra determinato potrà essere aumentato fino ad un massimo del **15%**; in caso di arredamento completo e nuovo, l'aumento potrà arrivare fino al **20%**.
- Per gli immobili di cui all'Art. 1, comma 2, lett. a) della Legge n° 431/98, il canone di locazione, definibile in conformità di quanto sopra stabilito, potrà essere ulteriormente maggiorato di un importo non superiore al **15%**.

Il canone definito dalle parti, quale risultante dalla **Scheda di Definizione del Canone Effettivo (All.to E /a.t.)**, salvo le variazioni ed aggiornamenti espressamente previsti dal presente Accordo, resterà valido per tutta la durata del contratto.

1.7 (Superficie convenzionale dell'immobile) La **superficie convenzionale** dell'immobile, in base alla quale le parti contrattuali determineranno il canone effettivo, è calcolata, come precisato nell'**All.to D/a.t.**, con riferimento ai criteri stabiliti dal D.P.R. del 23.03.1998 n° 138 (*All.to C - Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*). Viene espressamente convenuto che la suddetta superficie potrà avere una tolleranza in più o in meno del 5% rispetto a quella effettiva. In base agli attuali

orientamenti del mercato, al Totale della Superficie Interna Utile, determinabile con le suddette modalità (lettera B. dell'All.to D/a.t.), vengono applicati i seguenti parametri correttivi in funzione dell'ampiezza dell'immobile:

Superficie Interna utile	Coefficiente correttivo	Limiti massimo(*) / minimo (**)
Fino a mq. 35	1,30	Mq. 42,10 (*)
da 35,1 mq. a 46 mq.	1,20	Mq. 50,70 (*)
da 46,1 mq. a 70 mq.	1,10	Mq. 70,00 (*)
da 70,1 mq. a 120 mq.	1,00	Mq. 120,00
da 120,1 mq. a 140 mq.	0,90	Mq. 120,00 (**)
Oltre 140 mq.	0,85	Mq. 140,00 (**)

1.8 (Durata del contratto) Ove le parti contraenti concordino una durata contrattuale iniziale superiore a **3 anni** (fermo restando il tacito rinnovo di anni 2), il canone base effettivo, definibile ai sensi dei commi precedenti, potrà essere maggiorato del **3%**, per i contratti di durata di **anni 4**, del **4%** per i contratti di durata di **anni 5** e del **6%** per i contratti di durata di **6 o più anni**, a valere per l'intera durata contrattuale. Tale maggiorazione sarà cumulabile con quelle previste al precedente punto **n° 1.6**, ove ricorrenti.

1.9 (Ripartizione oneri accessori) Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore, si farà riferimento alla Tabella (**Allegato G/d.m.**) di cui all'art. 4 del D.M. 30.12.2002. Per le voci non considerate nella citata Tabella si rinvia alle leggi vigenti ed agli usi locali.

2. CONTRATTI TRANSITORI

(art. 5, comma 1, L. 431/98 e art. 2 D.M. 30.12.2002)

2.1 (Ambito di applicazione) L'ambito di applicazione dell'Accordo, relativamente ai contratti in epigrafe, è costituito dal territorio amministrativo del comune di Grosseto.

2.2 (Definizione del canone effettivo) Ai fini dell'art 2, comma 2, del D.M.30.12.2002, le organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuali in epigrafe sarà definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce e sub-fasce di oscillazione per le varie aree omogenee e zone del Comune di Grosseto (**All.to B/a.t.**), incrementati del **15%** in considerazione della particolare

importanza di una domanda specifica largamente influenzata, oltreché dalle attività amministrative e terziarie proprie di ogni capoluogo provinciale, anche dalla presenza di importanti basi militari, dell'aeroporto, dell'università e di una componente di lavoro stagionale legata sia alle attività agricole che a quelle turistiche ed agrituristiche. Tale maggiorazione sarà cumulabile con quelle previste al punto n° 1.6 del presente accordo, ove ricorrenti.

2.3 (Ripartizione oneri accessori) Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore, si farà riferimento alla Tabella (**Allegato G/d.m.**) di cui all'art. 4 del D.M. 30.12.2002. Per le voci non considerate nella citata Tabella si rinvia alle leggi vigenti ed agli usi locali.

2.4 (Fattispecie delle esigenze dei proprietari e dei conduttori) Ai sensi dell'Art. 2, comma 1, del D.M.30.12.2002, per i contratti in epigrafe vengono individuate le seguenti fattispecie di esigenze particolari, rispettivamente, dei proprietari e dei conduttori:

□ ***Fattispecie di esigenze dei proprietari locatori:***

- a) quando, entro il termine massimo di 18 mesi, il proprietario locatore preveda di destinare l'immobile ad uso abitativo (anche turistico - stagionale), commerciale, artigianale o professionale proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado;
- b) quando, sempre entro lo stesso termine, si preveda da parte del locatore una qualunque altra sua esigenza specifica, collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto, compresa quella di vendere e/o locare a terzi, anche per scopi turistici, l'immobile locato;

□ ***Fattispecie di esigenze dei conduttori:***

- a) quando, entro il termine massimo di 18 mesi, il conduttore sia in attesa della disponibilità di altro immobile sia a titolo di proprietà che a qualsiasi altro titolo;
- b) quando, entro lo stesso termine, il conduttore preveda il venir meno delle ragioni della sua permanenza nell'immobile locato in base a qualsiasi altro evento certo ed a data prefissata;

2.5 (Esigenze in capo ad una sola parte) Per la stipula dei contratti di cui al presente articolo è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti.

2.6 (Tipo di contratto) I contratti di locazione di cui al presente articolo sono stipulati utilizzando esclusivamente i tipi di contratto **All.to C/d.m.** (per le proprietà individuali) e **All.to D/d.m.** (per le grandi proprietà di cui all'art. 1, commi 5 e 6, del D.M. 30.12.2003).

<p>3. CONTRATTI PER STUDENTI UNIVERSITARI (Art. 5, commi 2 e 3, L. 431/98 ed Art. 3 D.M.30.12.2002)</p>
--

3.1 (Ambito di applicazione) L'ambito di applicazione dell'Accordo, relativamente ai contratti in epigrafe, è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Grosseto quale sede di Corsi Universitari Distaccati della Università di Siena e/o di altre Università.

3.2 (Definizione del canone effettivo) In conformità dell'art. 3, comma 2, del D.M.30.12.2002, il canone dei contratti individuali in epigrafe sarà definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce e sub-fasce di oscillazione per le aree omogenee del Comune di Grosseto (**All.to B/a.t.**), incrementati del **10%**.

3.3 (Immobili particolari) Per gli immobili di cui all'Art. 1, comma 2, lett. a) della L. 431/98, i valori minimi e massimi delle fasce e sub - fasce di oscillazione definibili ai sensi del precedente punto 3.2 potranno essere ulteriormente aumentati fino al **15%** a valere per l'intera durata contrattuale. Tale maggiorazione sarà cumulabile con quelle previste al punto n° 1.6 del presente accordo, ove ricorrenti.

3.4 (Tipo di contratto) I contratti di locazione di cui al presente articolo sono stipulati utilizzando esclusivamente i tipi di contratto **All.to E/d.m.** (per le proprietà individuali) e **All.to F/d.m.** (per le grandi proprietà di cui all'art. 1, commi 5 e 6, del D.M. 30.12.2003).

3.5 (Ripartizione oneri accessori) Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore, si farà riferimento alla Tabella (**Allegato G/d.m.**) di cui all'art. 4 del D.M. 30.12.2002. Per le voci non considerate nella citata Tabella si rinvia alle leggi vigenti ed agli usi locali.

LETTO, CONFERMATO E SOTTOSCRITTO IN DATA 29.05.2003 DALLE ORGANIZZAZIONI STIPULANTI: e quindi decorrente dal 29.05.2003

.Londini Dr. Mario.....	...APE Confedilizia ...
.....Giuggioli geom.Velio....	.....A.S.P.P.I.
.....Costa Avv. Michele .....	....Federproprietà.....
.....Puggioni Avv. Monica...	.....UPPI.....
..... Sammaritano Sig. Antonio .	..APPC - ASCOM....

A questo accordo hanno aderito le seguenti organizzazioni DEI CONDUTTORI

SBRILLI. DR. H.C.. GIOVANNI	S.U.N.I.A
DI GIOIA .Sig. Giancarlo	S.I.CE.T. .
VIAPIANO Sig. Ugo	CONIA
AQUILINO sig. Vincenzo	UNIAT

.....
DEPOSITATO ALLA SEGRETERIA DEL COMUNE DI GROSSETO IN DATA 5.6.2003

PROT. 58132-

Note:

Nella indicazione degli allegati occorre distinguere fra:

- allegati al D.M. 30.12.2002, che vengono contraddistinti da una **lettera maiuscola** e da / **d.m.**;
- allegati all'Accordo Territoriale, che vengono contraddistinti e da una lettera maiuscola e da / **a. t.**;

IMMOBILI DI TIPO “A”	
Sono di tipo A gli immobili che, oltre alle caratteristiche minime stabilite per quelli di tipo B, presentano anche una sola delle caratteristiche di cui ai seguenti nn. 1, 2 e 3, ovvero almeno tre di quelle indicate ai nn. da 4 a 14 seguenti.	
1	Ultimazione (accertata in base a dichiarazione di ultimazione lavori) negli ultimi dieci anni antecedenti alla stipula del contratto di locazione.
2	Restauro e/o risanamento conservativo e/o ristrutturazione, con interventi edilizi accertabili in conformità dell'art. 31, 1° comma, lettere c) e d) della L. 5.8.1978 n° 457, negli ultimi dieci anni antecedenti alla stipula del contratto di locazione (All.to G/a.t.)
3	Rinnovamento sostanziale (accertabile anche in base a verbale di constatazione sottoscritto dalle parti) effettuato negli ultimi cinque anni antecedenti alla stipula del contratto di locazione, con interferi di manutenzione straordinaria interessanti almeno 4 dei 14 punti indicati all'art. 2 della L.R.Toscana 21.05.1980 n° 59 (All.to H/a.t.)
4	Facciata del fabbricato completamente restaura negli ultimi 3 anni antecedenti il contratto di locazione
5	Situato in fabbricato con meno di sette unità abitative
6	Situato in fabbricato a schiera con un massimo di 2 appartamenti per ogni ingresso
7	Doppi servizi igienici, di cui uno corredato da non meno di tre apparecchi
8	Spazi esterni ad uso esclusivo (terrazze, logge, giardini e/o cortili) con superficie non inferiore al 20% della superficie utile dell'immobile del quale sono pertinenza.
9	Impianto di condizionamento d'aria e/o impianto di riscaldamento autonomo a gas metano
10	Autorimessa o posto auto scoperto ad uso esclusivo (purché non determinante ai fini della Tipologia B)
11	Ulteriore posto auto ad uso esclusivo, anche scoperto, oltre il primo
12	Spazi ad uso parcheggio riservato, limitatamente all'area omogenea A (Centro e zona intermedia)
13	Porte blindata e/o sistema di allarme
14	Infissi esterni con doppi vetri o vetri-camera, o controfinestre in almeno la metà delle aperture.
IMMOBILI DI TIPO “B”	
Sono immobili di tipo B quelli che risultano dotati di almeno sei dei seguenti 11 elementi	
1	Situato in fabbricati condominiali con meno di undici unità abitative
2	Situati in fabbricati a schiera con un massimo di quattro appartamenti per ogni ingresso
3	Dotati di impianto di riscaldamento completo, efficiente ed a norma e/o consentito dalla legge vigente.
4	Servizio igienico con finestra e/o areazione forzata, dotato di almeno quattro apparecchi sanitari
5	Impianto di acqua corrent
6	Impianto elettrico a norma e/o consentito dalle leggi vigenti
7	Impianto di ascensore e/o situati nei primi due piani al disopra del pianto terra
8	Spazi esterni ad uso esclusivo (terrazze, logge, giardini e/o cortili) per una superficie complessiva non inferiore al 10% della superficie utile dell'immobile di cui sono pertinenza
9	Cantina e/o soffitta
10	Autorimessa o posto auto, anche scoperto, ad uso esclusivo
11	Corte e/o terrazzo ad uso condominiale
IMMOBILI DI TIPO “C”	
Sono classificati immobili di tipo C tutti gli altri immobili che, non risultando dotati di sufficienti caratteristiche, non possono rientrare fra quelli di tipo B.	

ALLEGATO: "D/a.t."				
DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE DELL'IMMOBILE				
Descrizione dell'unità immobiliare nelle varie componenti		MQ Lordi (1)	Coeff.	MQ Conv.li
1/a (2)	Vani principali e vani accessori a servizio diretto di quelli principali , quali : <i>bagni, ripostigli, ingressi corridoi e simili</i>	.....	1,00	.....
1/b (2)	Vani accessori a servizio indiretto di quelli principali (3): ■ <i>Cantine, soffitte e simili comunicanti con vani di cui a 1/a</i> ■ <i>Cantine, soffitte e simili non comunicanti con vani 1/a</i>	.....	0,50	.....
		.....	0,25	.....
A) Totale Superficie Interna Convenzionale dell'Unità Immobiliare				.....
Detrazione per incidenza forfettaria muri (se compresi) (- %) (5)				.....
B) Totale Superficie Interna Utile				.....
C) Superficie Corretta in funzione dell'ampiezza (x) (6)				.....
1/c	Pertinenze (3) Balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva se comunicanti con i vani di cui al punto 1/a ■ fino a 25 mq. ■ per la quota eccedente i 25 mq. <i>se non comunicanti con i vani di cui al punto 1/a</i> ■ fino a 25 mq. ■ per la quota eccedente i 25 mq.	.....	0,30	.....
		.....	0,10	.....
		.....	0,15	.....
		.....	0,05	.....
1/d	Area scoperta di pertinenza esclusiva (3) : ■ fino alla superficie di cui al punto 1/a Col. 1 ■ la superficie eccedente Parchi, giardini, corti e simili in villini e ville - R/2 (4) ■ superficie di cui al punto 1/a x 5 (non computabile) ■ superficie eccedente: fino alla superf. di cui al punto 1/a ■ ulteriore superficie eccedente	.....	0,10	.....
		.....	0,02	.....
		.....	0,10	.....
		.....	0,02	.....
2	Autorimesse, posti auto coperti e scoperti su aree private	.....	0,50	.....
D) Totale Superficie delle pertinenze				.....
E) TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE CONTRATTUALE (C + D)				.....
NOTE				
1	La superficie lorda dell'immobile e delle relative pertinenze è determinata sulla base dei criteri stabiliti dal D.P.R. 23.03.1998 n° 138 - (Allegato C - Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliare a destinazione ordinaria) (All.to J);			
2	La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza inferiore a m. 1,50, non entra nel computo della superficie catastale.			
3	In base al disposto di cui al punto 3 dei Criteri per i gruppi "R" e "P" dell'Allegato C, "le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1° ", cioè la superficie conv.le di cui al punto n° 1/a, terza colonna.			
4	Immobili attualmente classificati in cat. A/7 e A/8 ;			
5	Per il calcolo della superficie di cui alla lettera A) (se espressa in mq lordi) si opera una riduzione del 15% per gli edifici con struttura in muratura e del 10% per quelli in cemento armato .			
6	I parametri correttivi in funzione dell'ampiezza dell'immobile (punto 1.7 dell'Accordo), da applicare al Totale Superficie Utile (B), sono: Fino a 35 mq: 1,30 (limite max. mq. 42,12); fra 35,1 e 46 mq 1,20 (limite max: mq. 50,70); fra 46,1 e 70 mq : 1,10 (limite max. mq. 70); fra 70,1 e 120 mq: 1,00 ; fra 120,1 e 140 mq : 0,90 (limite min. mq. 120); oltre 140 mq : 0,85 (limite min. mq. 140)			

Allegato "E" a.t.	
Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R,P,T)	
(All.to C al D.P.R. 23.03. n° 138)	
Criteri generali	
<ol style="list-style-type: none"> 1) Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione nella misura del 50 % fino ad uno spessore massimo di 25 cm. 2) La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m., non entra nel computo della superficie catastale. 3) La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari, sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati. 4) La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al mq. 	
Criteri per i gruppi "R" e "P" (1)	
<ol style="list-style-type: none"> 1) Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma: <ol style="list-style-type: none"> a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili; b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili computata nella misura: del 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 % qualora non comunicanti; c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30%, fino a mq. 25, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani alla precedente lettera a); del 15%, fino a mq. 25 e del 5% per la quota eccedente, qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10%; d) della superficie dell'area scoperta, o a questa assimilabile, che costituisce pertinenze esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10%, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2% per superficie eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alla categorie del punto P, dette pertinenze non sono computate. 2) La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4, è computata nella misura del 50%; 3) Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1. 	
Criteri per il gruppo "T" (2)	
<ol style="list-style-type: none"> 1) Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo "T", la superficie catastale è data dalla somma: <ol style="list-style-type: none"> a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali; b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura: del 50%, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a); del 25% se non comunicanti; c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10%; d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10%, ovvero, per le unità immobiliari di categoria "T/1", nella misura del 20%. <p>Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50%.</p>	
<p>Note:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Gruppo "R": unità immobiliari a destinazione abitative di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari. Gruppo "P": unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo. (2) Gruppo "T": unità immobiliari a destinazione terziaria (negozi, magazzini, uffici, laboratori artigianali, pensioni, palestre, autorimesse, stalle, scuderie e simili). 	

Allegato "F" a.t.
Definizione degli interventi edilizi
 (Art. 31, L. 5.08.1978 n° 457)

Art. 31 (Definizione degli interventi)

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio sono così definiti:

- a) **interventi di manutenzione ordinaria**, quelli che riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) **interventi di manutenzione straordinaria**, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.;
- c) **interventi di restauro e di risanamento conservativo**, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, né consentano destinazione d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costituiti dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dall'esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) **interventi di ristrutturazione edilizia**, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi, l'eliminazione, la modificazione e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- e) **interventi di ristrutturazione urbanistica**, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, e della rete stradale.

Le definizioni del presente articolo prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Restano ferme le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 01.06.1939 n° 1089 (Tutela delle cose di interesse artistico o storico) e 29.06.1939 n° 1497 (Norme sulla protezione delle bellezze naturali), e successive modificazioni ed integrazioni.

Allegato “G” Testo dell’art. 2, Legge Regionale Toscana del 21 Maggio 1980 n° 59 (Definizione degli interventi manutenzione straordinaria)		
"Sono interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere quando siano eseguite con materiali, caratteri o colori diversi da quelli esistenti: "		
1	Rifacimento di intonaci e coloriture esterne	
2	rifacimento degli infissi esterni;	
3	rifacimento della sistemazione esterna	
4	Rifacimento dei pavimenti o rivestimenti interni ed esterni	
5	Rifacimento del manto di copertura	
"In particolare sono considerati interventi di manutenzione straordinaria quelli sottoelencati, quando comportino esecuzione di opere murarie:"		
6	Rifacimento od installazione	
7	Rifacimento od installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento	
8	Rifacimento od installazione di impianti di ascensore o montacarichi	
9	Rifacimento od installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico	
10	Rifacimento di impianti igienico sanitari	
"Sono comunque considerati interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere: "		
11	Installazione di impianti igienico - sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare	
12	Realizzazione di chiusure o di aperture interne che non modifichino lo schema distributivo	
13	Consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione	
14	Costruzione di vespai o scannafossi	

All.to "H /a.t."
SCHEMA DI DEFINIZIONE DEL CANONE EFFETTIVO
 (art. 1, 4° comma del D.M. I.T. 30.12.2002)
 Accordo Territoriale per il Comune di Grosseto del 29 Maggio 2003

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE							
Appartamento di civile abitazione, <i>non ammobiliato/ammobiliato come da elenco sottoscritto in separata sede</i> , composto da n° vani, oltre cucina e servizi, della superficie convenzionale di circa mq., sito in Grosseto (.....), Via/Piazza, n° , piano , dotato dalle seguenti pertinenze :							
DATI CATASTALI							
Foglio	Particella	Subalterno	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
TABELLE MILLESIMALI							
Proprietà Generale		Riscaldamento		Scala / Ascensore		Pertinenze	
DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI							
.....							
CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA							
.....							

I sottoscritti contraenti, sulla base degli elementi indicati nelle tabelle contenute nel presente prospetto, che vengono riconosciuti e riconfermati con la sottoscrizione del medesimo,

CONVENGONO E DEFINISCONO

Il **canone effettivo di locazione** secondo il seguente conteggio :

AEREA OMOGENEA :	/ TIPOLOGIA IMMOBILE :
SUPERFICIE CONVENZIONALE mq	
FASCIA DI OSCILLAZIONE : minimo € massimo €	

Canone Unitario Concordato	Superficie Convenzionale	Totale Canone Unità Immob.re	Maggiorazione per Arredo	Totale Canone Effettivo

Grosseto li

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

.....

.....

--

DELIMITAZIONE DELLE AREE OMOGENEE DEL TERRITORIO COMUNALE DI GROSSETO (art. 1, 2° comma DM. I.T. del 30.12.2002)	
AREA OMOGENEA "A" : CENTRO STORICO, ZONA INTERMEDIA E ZONE DI PARTICOLARE PREGIO (1)	
L'area in questione, comprende sia il Centro Storico tradizionale , delimitato dalle Mura Medicee, che la Zona di espansione intermedia ed è delimitata, all'esterno, dalle seguenti vie di scorrimento elencate in senso orario : <i>Via Monte Labro - Viale Europa - Via Andorra - Via Senese - Via Lago di Varano - Via Santerno - Viale Mascagni - P.zza Della Libertà - Via delle Brigate Partigiane - P.zza Risorgimento - Sotto Passaggio Ferroviario - Via Aurelia Antica fino a Via A. Del Sarto, Via A. Del Sarto - Viale della Repubblica - Viale Cimabue - Viale Telamonio - Viale G. Cesare - Viale Giusti - Viale Aurelia Nord fino all'incrocio con Via Monte Labro.</i> Equiparate a questa area sono le zone di particolare pregio : Uliveto, Tiro a Segno, Verde Maremma, Cittadella, Poggione, Casalecci, Saracina, Marina - Principina.	
AREA OMOGENEA "B" : PERIFERIA	
L'area è delimitata, all'interno, dal perimetro dell'area "A" e, all'esterno, dal perimetro dei Contesti Edificabili previsti dalla variante del Piano Regolatore Generale.	
AREA OMOGENEA "C" : FRAZIONI	
ZONA C.1.	"Alberese - Rispescia"
ZONA C.2.	"Braccagni - Montepescali"
ZONA C.3.	"Batignano - Roselle - Istia"
AREA OMOGENEA "D" : TERRITORIO APERTO	
L'area è costituita da tutto il territorio comunale esterno al perimetro dei Contesti Edificabili della variante del P.R.G. del Capoluogo e delle Frazioni.	

Area "A" - Centro Storico, Zona Intermedia e Zone di Pregio (1)		
Tipologia / Sub fascia	minimi	massimi
	€	€
Tipo A / Superiore	4,54	7,44
Tipo B / Intermedia	3,41	5,58
Tipo C / Inferiore	2,28	4,34
Area "B" - Periferia		
Tipologia / Sub fascia	minimi	massimi
	€	€
Tipo A / Superiore	3,98	6,82
Tipo B / Intermedia	2,84	4,96
Tipo C / Inferiore	1,71	3,72
Area "C" - Frazioni		
Tipologia / Sub fascia	Minimi	massimi
	€	€
Tipo A / Superiore	3,98	6,19
Tipo B / Intermedia	2,84	4,96
Tipo C / Inferiore	1,71	3,72
Area "D" - Territorio Aperto		
Tipologia / Sub fascia	minimi	massimi
	€	€
Tipo A / Superiore	3,41	6,19
Tipo B / Intermedia	2,28	4,34
Tipo C / Inferiore	1,13	3,10
Nota: z.p.p.: Uliveto, Tirassegno, Verde Maremma, Cittadella, Poggione - Commendone, Casalecci, Saracina, Marina, Principina a Mare.		