

## Le scelte delle città

I contenuti dei nuovi accordi di otto capoluoghi di Regione e delle ultime due città che hanno rinnovato

BOLOGNA	CAGLIARI	FIRENZE	GENOVA	NAPOLI
<p>L'accordo individua i criteri per determinare i canoni agevolati per Bologna e <b>tutti gli altri comuni</b> della città metropolitana. Previsti diversi casi di aumento del canone base. Se l'alloggio è di pregio, l'affitto annuo può salire dell'8%, con l'aggiunta di un 13% se è completamente arredato e di un altro 10% se il contratto dura sei anni. L'<b>incremento</b> può toccare il <b>31%</b> (considerando anche l'incremento del 5% in casi di <b>rinuncia</b> del proprietario al deposito cauzionale e al <b>preavviso</b> per recesso dell'inquilino).</p>	<p>Il territorio cittadino è ripartito in <b>sette aree</b>, per ognuna delle quali sono definite fasce di oscillazione dei canoni a metro quadro annuo di superficie convenzionale sulla base delle caratteristiche dei singoli alloggi. In caso di <b>mancato rinnovo</b> dell'accordo <b>dopo tre anni</b>, i valori di riferimento dei canoni sono adeguati automaticamente applicando interamente l'<b>incremento della variazione Istat</b> sugli affitti. Sono previste diminuzioni dei canoni per gli alloggi con meno di 40 mq e aumenti e aumenti per quelli oltre i 140</p>	<p>L'accordo si applica al capoluogo e ad <b>altri 15 Comuni</b> del circondario di Firenze. Il canone è determinato moltiplicando la superficie dell'alloggio per il valore mensile a metro quadro. Il valore deve essere compreso tra il minimo e il massimo stabilito per ognuna delle zone in cui è suddiviso il territorio dei singoli comuni. Nel calcolo del canone effettivo si tiene conto delle caratteristiche dell'alloggio. Il <b>canone più alto</b> è applicato agli alloggi costruiti da non più di dieci anni, rientranti nella <b>classe AA</b>.</p>	<p>L'accordo suddivide il territorio in 25 circoscrizioni, con <b>cinque tipologie urbanistiche</b>: agricola, periferia, pregio, semicentro e centro. Per ogni combinazione circoscrizione/tipologia sono definiti i valori di riferimento dei canoni annui a metro quadro. Se l'alloggio ha una superficie utile inferiore a 68 metri quadri, questa va incrementata in misura decrescente al crescere della stessa superficie, mentre per gli <b>immobili oltre i 100 mq</b>, si <b>riduce la parte eccedente</b> del 30 per cento.</p>	<p>L'intesa suddivide il territorio comunale in sette aree omogenee, al cui interno sono individuate, in cinque elenchi, le <b>strade di maggiore interesse commerciale</b>. In alcune di quelle strade, i <b>canoni di base</b> possono essere <b>aumentati fino al 20-25%</b>, in base all'elenco di appartenenza; in altre la variazione può arrivare al 30%, sia in aumento sia in diminuzione. Prevista la possibilità di aumentare il canone per gli alloggi con meno di 80 mq, entro il limite del 50 per cento.</p>
TORINO	TRENTO	TRIESTE	ASSISI	FERMO
<p>Sono state individuate <b>quattro aree omogenee</b> per valori di mercato, tipologie edilizie, infrastrutture, trasporti e verde pubblico e servizi: centro, semicentro, periferia e collina. Per la determinazione dei valori minimi e massimi a mq dei canoni nelle microzone di queste aree, si deve tenere conto, tra l'altro, delle condizioni locali del mercato degli affitti, dei canoni di locazione correnti sul mercato, delle <b>agevolazioni fiscali</b> a favore del proprietario e dell'inquilino.</p>	<p>L'accordo suddivide la città in <b>sei zone</b>, ognuna delle quali è ripartita, a sua volta, in <b>tre fasce</b>, con valori minimi e massimi di canone per metro quadro al mese. Per i primi due anni, i valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione dei canoni non possono essere aggiornati. <b>Ogni tre anni</b> le organizzazioni firmatarie valuteranno se <b>aggiornarlo</b>. Le superfici degli alloggi fino a 80 mq sono incrementate di una percentuale oscillante tra il 40% (meno di 40mq) e il 5%; riduzione del 5% sopra i 90 mq e del 10% sopra i 120</p>	<p>Per gli alloggi di meno di 60 mq, la superficie per il calcolo del canone può essere incrementata del 10% entro il limite dei 60 mq. Il canone del singolo alloggio può essere aumentato fino all'8% per <b>l'allungamento della durata del contratto</b>, fino al 15% se totalmente arredato e fino al 20% se si tratta di ville o alloggi di pregio. I tre aumenti si possono cumulare. Proprietario e inquilino possono concordare <b>una riduzione del canone fino al 20%</b> in considerazione delle <b>condizioni</b> e dell'ubicazione <b>dell'alloggio</b>.</p>	<p>Il canone può essere aumentato del 5% per immobili nelle classi energetiche A e B e del 3% per le classi C e D; la classe G dà diritto ad una diminuzione del canone del 2% per l'inquilino. Un prolungamento della durata del contratto può rendere al proprietario un aumento del canone dal 3 al 9 per cento. Per usufruire delle agevolazioni previste dal Comune di Assisi, il contratto di locazione deve essere "bollinato" da un rappresentante delle associazioni dei proprietari e da uno di quelle degli inquilini.</p>	<p>Per determinare il canone da applicare al singolo alloggio si considerano <b>oltre gruppi di parametri</b>: dotazione di pertinenze, stato di conservazione dell'immobile, dotazione di servizi. Alle singole caratteristiche dell'alloggio in ognuno di questi gruppi è attribuito un <b>punteggio specifico</b>. L'esistenza di un garage ad uso esclusivo ha un peso cinque volte superiore alla presenza di un ripostiglio. La somma dei punteggi definisce il canone da applicare, entro le fasce previste dall'accordo.</p>