

**ACCORDO TERRITORIALE  
PER I TRECOMUNI MINORI DELLA COSTA D'ARGENTO  
(Capalbio, Isola del Giglio, Monteargentario)**

In attuazione della Legge 9 dicembre 1998 n° 431  
e del D.M. 30.12.2002 del Ministro delle Infrastrutture  
di concerto con il Ministro dell'Economia e Finanze

sottoscritto da  
APC-Confedilizia, APPC-Ascom, ASPPI, Federproprietà, UPPI  
CONIA, SICET, SUNIA, UNIAT

**SPEDITO IL 13.01.2004 CON RR.**

**Comune di CAPALBIO N. 12377776951-0**

**Al Comune di ISOLA DEL GIGLIO N. 12377776949-7**

**Al Comune di MONTEARGENTARIO N. 12377777158-1**

Grosseto li .....

## SOMMARIO

<b>SOMMARIO</b>		
<b>Argomento</b>		<b>pag.</b>
Contratti Agevolati: Art. 2, comma 3, L. 431/98		3
Contratti Transitori: Art. 5, comma 1, L. 431/98		6
Delimitazione delle Aree Omogenee: Art. 1, comma 2, D.M. 30.12.2002	All.to A/a.t.	8
Fasce e sub-fasce di oscillazione dei canoni:	All.to B/a.t.	9
Classificazione degli immobili secondo le caratteristiche qualitative:	All.to C/a.t.	10
Determinazione della superficie convenzionale dell'immobile	All.to D/a.t.	11
Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale	All.to E/a.t.	12
Definizione degli Interventi Edilizi	All.to F/a.t.	13
Testo dell'Art. 2 della L. Reg.le Toscana 21.05.1980 n° 59	All.to G/a.t.	14
Scheda per la definizione del canone effettivo	All.to H/a.t.	15-18

**ACCORDO TERRITORIALE  
PER I TRE COMUNI MINORI DELLA COSTA D'ARGENTO**

(Capalbio – Isola del Giglio - Monteargentario)

in attuazione della Legge 9 dicembre 1998 n° 431 e del decreto 30 dicembre 2002  
del Ministro delle Infrastrutture di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze

Fra le sottoscritte organizzazioni della proprietà edilizia:

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> APC – CONFEDILIZIA | in persona di Londini dott. Lamberto   |
| <input type="checkbox"/> APPC – ASCOM       | in persona di Sammaritano Sig. Antonio |
| <input type="checkbox"/> A.S.P.P.I.         | in persona di Giuggioli Geom. Velio    |
| <input type="checkbox"/> FEDERPROPRIETA'    | in persona di Costa avv. Michele       |
| <input type="checkbox"/> U.P.P.I.           | in persona di Puggioni avv. Monica     |

e dei conduttori:

- |                                |  |
|--------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> CONIA | in persona di Viapiano Sig. Ugo          |
| <input type="checkbox"/> SICET | in persona di Digioia Sig. Giancarlo     |
| <input type="checkbox"/> SUNIA | in persona di Sbrilli dott.h.c. Giovanni |
| <input type="checkbox"/> UNIAT | in persona di Aquilino Sig. Vincenzo     |
| <input type="checkbox"/> ..... | 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 dei tre comuni di Capalbio, Isola del Giglio, Monteargentario.

**1.2. (Aree Omogenee)** Il territorio del comprensorio, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, comma 2 del D.M. 30.12.2002, viene suddiviso in tre aree omogenee come da allegato A/a.t..

**1.3. (Delimitazione delle aree omogenee)** Per quanto riguarda la delimitazione delle varie aree omogenee si fa riferimento alle diverse circoscrizioni amministrative di ciascun comune. In ogni 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 alla 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 sub-fasce di oscillazione dei canoni come da **allegato B/a.t.** I valori massimi e minimi delle fasce sub-fasce di oscillazione di ciascuna area omogenea dovranno essere aggiornati annualmente, ai fini della stipula di nuovi contratti, nella misura della variazione intervenuta nell'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 a 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 dell'art. 1, comma 4 del D.M. 30.12.2002, il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare, tenuto conto delle superficie convenzionale di cui al successivo punto 1.7, è determinato dalle parti all'interno delle fasce e sub-fasce di oscillazione relative alle singole aree sulla base degli elementi oggettivi di cui **all'allegato C/a.t.** e sarà aggiornato annualmente in misura non superiore al 75% della variazione 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 al 20%.
- Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a) della Legge n° 431/98 (1), 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 H/a.t.**), salvo le variazioni ed aggiornamenti espressamente previsti dal presente accordo, resterà valido per tutta la durata del contratto.

*Nota (1): “immobili vincolati ai sensi della Legge n° 1089/39” e “immobili inclusi nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9”.*

**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:

<b>Superficie Interna utile</b>	<b>Coefficiente correttivo</b>	<b>Limiti massimo(*) / minimo (**)</b>
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 dei 3 Comuni di Capalbio, Isola del Giglio, Monteargentario.

**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 libero.

**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).

\*\*\*\*\*

Il presente accordo, anche su mandato delle altre organizzazioni firmatarie, verrà depositato presso la Segreteria Generale dei tre Comuni interessati a cura dell'APC-Confedilizia di Grosseto mediante consegna diretta ovvero con invio a mezzo di raccomandata a.r.

\*\*\*\*\*

Letto, confermato e sottoscritto in data .....dalle organizzazioni stipulanti:

.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....

A questo accordo hanno aderito le seguenti organizzazioni :

.....	.....
.....	.....

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.**;

<b>Allegato “A/a.t.”</b> <b>DELIMITAZIONE DELLE AREE OMOGENEE DEL COMPENSORIO DEI TRE COMUNI MINORI DELLA COSTA D’ARGENTO</b> (Capalbio, Isola del Giglio e Monteargentario) (art. 1, 2° comma DM. Infrastr. ed Economia del 30.12.2002)
<b>AREA OMOGENEA “A”</b>
L’area comprende le seguenti zone : <b>(Capalbio-Centro e Capalbio-Marina, Isola del Giglio e Giannutri, Porto S. Stefano e Porto Ercole)</b>
<b>AREA OMOGENEA “B”</b>
L’area comprende le seguenti zone: <b>Capalbio Scalo</b>
<b>AREA OMOGENEA “C”</b>
L’area comprende: <b>Tutti le altre frazioni e nuclei abitativi dei tre comuni ed i loro territori aperti</b>

**NOTA** : i confini tra le zone comprese in ciascuna area omogenea si intendono tracciati sulle linee di demarcazione della varie circoscrizioni amministrative comunali.

In ogni caso, qualora dovessero sorgere dubbi circa l’individuazione dell’area omogenea in cui ricomprendere 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 sessanta giorni dalla data di stipula del contratto, per chiedere la conferma o meno della validità della scelta dalle stesse operata.



**Allegato "B/a.t."**  
**FASCE E SUB-FASCE DI OSCILLAZIONE DEI CANONI**  
 (Valori espressi in € /mq./mese)

<b>Area Omogenea "A"</b> (Capalbio-centro, Capalbio Marina, Isola del Giglio e Giannutri, Porto S. Stefano e Porto Ercole)		
<b>Tipologia / Sub fascia</b>	<b>Minimi</b>	<b>Massimi</b>
Tipo A / Superiore	<b>5,00</b>	<b>8,70</b>
Tipo B / Intermedia	<b>4,30</b>	<b>6,80</b>
Tipo C / Inferiore	<b>2,50</b>	<b>4,30</b>
<b>Area Omogenea "B"</b> (Capalbio-Scalo)		
<b>Tipologia / Sub fascia</b>	<b>Minimi</b>	<b>Massimi</b>
Tipo A / Superiore	<b>4,30</b>	<b>6,80</b>
Tipo B / Intermedia	<b>3,10</b>	<b>5,00</b>
Tipo C / Inferiore	<b>1,90</b>	<b>3,70</b>
<b>Area "C"</b> (Tutte la altre frazioni e nuclei abitativi dei tre Comuni e loro territori aperti)		
<b>Tipologia / Sub fascia</b>	<b>Minimi</b>	<b>Massimi</b>
Tipo A / Superiore	<b>3,10</b>	<b>5,00</b>
Tipo B / Intermedia	<b>2,50</b>	<b>4,00</b>
Tipo C / Inferiore	<b>1,55</b>	<b>3,10</b>

**Allegato “C/a.t.”**  
**CLASSIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI**  
**SECONDO LE CARATTERISTICHE QUALITATIVE**

**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, 3 e 4 ovvero **almeno quattro** di quelle indicate ai nn. da 5 a 17 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 F /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 interferenti di manutenzione straordinaria interessanti almeno 4 dei 14 punti indicati all'art. 2 della L.R.Toscana 21.05.1980 n° 59 (All.to G /a.t.)	
4	Facciata del fabbricato completamente restaura negli ultimi 3 anni antecedenti il contratto di locazione	
5	Piscina e/o campo da Tennis anche se condominiali	
6	Situato in fabbricato con meno di cinque unità abitative	
7	Situato in fabbricato a schiera con un massimo di 2 appartamenti per ogni ingresso	
8	Situati in complessi residenziali dotati di servizi comuni ( <i>portierato e/o custodia, giardinaggio etc.</i> )	
9	Doppi servizi igienici, di cui uno corredato da non meno di tre apparecchi	
10	Spazi esterni ad uso esclusivo (terrazze, logge, giardini e/o cortili) con superficie non inferiore al 25% della superficie utile dell'immobile del quale sono pertinenza.	
11	Impianto di condizionamento d'aria e/o impianto di riscaldamento autonomo a gas metano	
12	Autorimessa o posto auto scoperto ad uso esclusivo ( <i>purché non determinante ai fini della Tipologia B</i> )	
13	Ulteriore posto auto ad uso esclusivo, anche scoperto, oltre il primo	
14	Spazi ad uso parcheggio riservato, limitatamente alla Zona “Centro”	
15	Particolare vicinanza al mare e/o particolare panoramicità	
16	Porte blindate e/o sistema di allarme	
17	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 corrente	
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 piano terra	
8	Spazi esterni ad uso esclusivo ( <i>terrazze, logge, giardini e/o cortili</i> ) 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 e/o giardino ad uso condominiale	
<b>IMMOBILI DI TIPO "C"</b>		
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.		

<b>ALLEGATO: "D/a.t."</b>				
<b>DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE DELL'IMMOBILE</b>				
<b>Descrizione dell'unità immobiliare nelle varie componenti</b>		<b>MQ Lordi (1)</b>	<b>Coeff.</b>	<b>MQ Conv.li</b>
<b>1/a</b>	<b>Vani principali e vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali : bagni, ripostigli, ingressi corridoi e simili</b>	.....	<b>1,00</b>	.....
<b>1/b</b>	<b>Vani accessori a servizio indiretto di quelli principali (3):</b>	.....	<b>0,50</b>	.....
<b>(2)</b>	■ <i>Cantine, soffitte e simili comunicanti con vani di cui a 1/a</i>	.....	<b>0,25</b>	.....
<b>(2)</b>	■ <i>Cantine, soffitte e simili non comunicanti con vani 1/a</i>	.....	<b>0,25</b>	.....
<b>A) Totale Superficie Interna Convenzionale dell'Unità Immobiliare</b>				.....
<b>Detrazione per incidenza forfettaria muri (se compresi) (- ..... % ) (5)</b>				.....
<b>B) Totale Superficie Interna Utile</b>				.....
<b>C) Superficie Corretta in funzione dell'ampiezza ( x ..... ) (6)</b>				.....
<b>1/c</b>	<b>Pertinenze (3) Balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva se comunicanti con i vani di cui al punto 1/a</b>	.....	<b>0,30</b>	.....
	■ fino a 25 mq.	.....	<b>0,10</b>	.....
	■ per la quota eccedente i 25 mq.	.....	<b>0,15</b>	.....
	<i>se non comunicanti con i vani di cui al punto 1/a</i>	.....	<b>0,05</b>	.....
	■ fino a 25 mq.	.....	<b>0,15</b>	.....
	■ per la quota eccedente i 25 mq.	.....	<b>0,05</b>	.....
<b>1/d</b>	<b>Area scoperta di pertinenza esclusiva (3) :</b>	.....	<b>0,10</b>	.....
	■ fino alla superficie di cui al punto 1/a Col. 1	.....	<b>0,02</b>	.....
	■ la superficie eccedente	.....	<b>0,10</b>	.....
	<b>Parchi, giardini, corti e simili in villini e ville - R/2 (4)</b>	.....	<b>0,10</b>	xxxxxxx
	■ superficie di cui al punto 1/a x 5 (non computabile)	.....	<b>0,10</b>	.....
	■ superficie eccedente: fino alla superf. di cui al punto 1/a	.....	<b>0,02</b>	.....
	■ ulteriore superficie eccedente	.....	<b>0,02</b>	.....
<b>2</b>	<b>Autorimesse, posti auto coperti e scoperti su aree private</b>	.....	<b>0,50</b>	.....
<b>D) Totale Superficie delle pertinenze</b>				.....
<b>E) TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE CONTRATTUALE (C + D)</b>				.....
<b>NOTE</b>				
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 E/a.t.);			
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, « <i>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°</i> “ cioè la superficie convenzionale di cui al punto n° 1/a, terza colonna.”
4	Immobili attualmente classificati in cat. <b>A/7</b> e <b>A/8</b> ;
5	Per il calcolo della superficie di cui alla lettera <b>A)</b> ( <i>se espressa in mq lordi</i> ) si opera una riduzione del <b>15%</b> per gli edifici <b>con struttura in muratura</b> e del <b>10%</b> per quelli <b>in cemento armato</b> .
6	I parametri correttivi in funzione dell' <b>ampiezza</b> dell'immobile (punto <b>1.7</b> dell'Accordo), da applicare al Totale Superficie Utile (B), sono: Fino a 35 mq: <b>1,30</b> (limite max. mq. 42,12); fra 35,1 e 46 mq <b>1,20</b> (limite max: mq. 50,70); fra 46,1 e 70 mq : <b>1,10</b> (limite max. mq. 70); fra 70,1 e 120 mq: <b>1,00</b> ; fra 120,1 e 140 mq : <b>0,90</b> (limite min. mq. 120); oltre 140 mq : <b>0,85</b> (limite min. mq. 140)

<b>Allegato "E"/ a.t.</b> <b>Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R,P,T)</b> (All.to C al D.P.R. 23.03. 1998 n° 138)	
<b>Criteri generali</b>	
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.
<b>Criteri per i gruppi "R" e "P" (1)</b>	
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"> <li>a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;</li> <li>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;</li> <li>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%;</li> <li>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.</li> </ol>
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.
<b>Criteri per il gruppo "T" (2)</b>	

- 1) Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo "T", la superficie catastale è data dalla somma:
- 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%.

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%.

Note:

- (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 dell'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" /a.t.**

**Testo dell'art. 2, Legge Regionale Toscana 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.”**  
**SCHEDE DI DEFINIZIONE DEL CANONE EFFETTIVO**  
 (art. 1, 4° comma del D.M. I.T. 30.12.2002)  
 Accordo Territoriale per i tre Comuni minori della Costa d’Argento  
 (Capalbio, Isola del Giglio, Monteargentario)  
 del 27.12.2003

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 Comune di ....., loc.tà ..... 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 Convenz.le	Totale Canone Unità Immob.re	Maggioraz. Per Arredo	Altre Maggioraz.	Totale Canone Effettivo

....., li .....

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

.....

.....

**INDIVIDUAZIONE DELL'AREA OMOGENEA  
IN CUI E' SITUATO L'IMMOBILE LOCATO**

Con riferimento a quanto stabilito ai punti 1.2 e 1.3 dell'Accordo Territoriale, le parti concordano che l'immobile oggetto della locazione è situato nell'area omogenea sottoindicata (1):

**AREA OMOGENEA**

**A / B / C**

Nota (1): *cancellare le lettere delle aree omogenee che non riguardano l'immobile locato*

**NOTA** : Ciascuna delle parti contraenti potrà adire la Commissione di Conciliazione Stragiudiziale di cui all'art. 6 del D.M. 30.12.2002, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di stipula del contratto, per chiedere la conferma o meno della validità della scelta dalle stesse operata.

**Allegato "B/a.t."  
FASCE E SUB-FASCE DI OSCILLAZIONE DEI CANONI  
(Valori espressi in € /mq./mese) (1)**

**Area Omogenea "A"**

(Capalbio-centro, Capalbio Marina, Isola del Giglio e Giannutri, Porto S. Stefano e Porto Ercole)

<b>Tipologia / Sub fascia</b>	<b>Minimi</b>	<b>Massimi</b>
Tipo A / Superiore	<b>5,00</b>	<b>8,70</b>
Tipo B / Intermedia	<b>4,30</b>	<b>6,80</b>
Tipo C / Inferiore	<b>2,50</b>	<b>4,30</b>
<b>Area Omogenea "B"</b>		
<b>(Capalbio-Scalo)</b>		
<b>Tipologia / Sub fascia</b>	<b>Minimi</b>	<b>Massimi</b>
Tipo A / Superiore	<b>4,30</b>	<b>6,80</b>
Tipo B / Intermedia	<b>3,10</b>	<b>5,00</b>



Tipo C / Inferiore	<b>1,90</b>	<b>3,70</b>
<b>Area "C"</b> (Tutte la altre frazioni e nuclei abitativi dei tre Comuni e loro territori aperti)		
<b>Tipologia / Sub fascia</b>	<b>Minimi</b>	<b>Massimi</b>
Tipo A / Superiore	<b>3,10</b>	<b>5,00</b>
Tipo B / Intermedia	<b>2,50</b>	<b>4,00</b>
Tipo C / Inferiore	<b>1,55</b>	<b>3,10</b>

**CLASSIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI  
SECONDO LE CARATTERISTICHE QUALITATIVE**

**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, 3 e 4 ovvero **almeno quattro** di quelle indicate ai nn. da 5 a 17 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 F/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 interferiti di manutenzione straordinaria interessanti almeno 4 dei 14 punti indicati all'art. 2 della L.R.Toscana 21.05.1980 n° 59 (All.to G/a.t.)	
4	Facciata del fabbricato completamente restaura negli ultimi 3 anni antecedenti il contratto di locazione	
5	Piscina e/o campo da Tennis anche se condominiali	
6	Situato in fabbricato con meno di cinque unità abitative	
7	Situato in fabbricato a schiera con un massimo di 2 appartamenti per ogni ingresso	
8	Situati in complessi residenziali dotati di servizi comuni ( <i>portierato e/o custodia, giardinaggio etc.</i> )	
9	Doppi servizi igienici, di cui uno corredato da non meno di tre apparecchi	
10	Spazi esterni ad uso esclusivo (terrazze, logge, giardini e/o cortili) con superficie non inferiore al 25% della superficie utile dell'immobile del quale sono pertinenza.	
11	Impianto di condizionamento d'aria e/o impianto di riscaldamento autonomo a gas metano	
12	Autorimessa o posto auto scoperto ad uso esclusivo ( <i>purché non determinante ai fini della Tipologia B</i> )	
13	Ulteriore posto auto ad uso esclusivo, anche scoperto, oltre il primo	
14	Spazi ad uso parcheggio riservato, limitatamente alla Zona "Centro"	
15	Particolare vicinanza al mare e/o particolare panoramicità	
16	Porte blindata e/o sistema di allarme	
17	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 corrente	

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 ( <i>terrazze, logge, giardini e/o cortili</i> ) 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 e/o giardino ad uso condominiale	
<b>IMMOBILI DI TIPO "C"</b>		
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.		

<b>DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE DELL'IMMOBILE</b>				
<b>Descrizione dell'unità immobiliare nelle varie componenti</b>		<b>MQ Lordi (1)</b>	<b>Coeff.</b>	<b>MQ Conv.li</b>
<b>1/a</b> (2)	<b>Vani principali e vani accessori a servizio diretto di quelli principali</b> , quali : <i>bagni, ripostigli, ingressi corridoi e simili</i>	.....	<b>1,00</b>	.....
<b>1/b</b> (2)	■ <i>Cantine, soffitte e simili comunicanti con vani di cui a 1/a</i>	.....	<b>0,50</b>	.....
	■ <i>Cantine, soffitte e simili non comunicanti con vani 1/a</i>	.....	<b>0,25</b>	.....
<b>A) Totale Superficie Interna Convenzionale dell'Unità Immobiliare</b>				.....
<b>Detrazione per incidenza forfettaria muri (se compresi) (- ..... %) (5)</b>				.....
<b>B) Totale Superficie Interna Utile</b>				.....
<b>C) Superficie Corretta in funzione dell'ampiezza ( x ..... ) (6)</b>				.....
<b>1/c</b>	<b>Pertinenze (3) Balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva se comunicanti con i vani di cui al punto 1/a</b>			
	■ fino a 25 mq.	.....	<b>0,30</b>	.....
	■ per la quota eccedente i 25 mq.	.....	<b>0,10</b>	.....
	<b>se non comunicanti con i vani di cui al punto 1/a</b>			
	■ fino a 25 mq.	.....	<b>0,15</b>	.....
	■ per la quota eccedente i 25 mq.	.....	<b>0,05</b>	.....
<b>1/d</b>	<b>Area scoperta di pertinenza esclusiva (3) :</b>			
	■ fino alla superficie di cui al punto 1/a Col. 1	.....	<b>0,10</b>	.....
	■ la superficie eccedente	.....	<b>0,02</b>	.....
	<b>Parchi, giardini, corti e simili in villini e ville - R/2 (4)</b>			
	■ superficie di cui al punto 1/a x 5 (non computabile)	.....		XXXXXX
	■ superficie eccedente: fino alla superf. di cui al punto 1/a	.....	<b>0,10</b>	.....
	■ ulteriore superficie eccedente	.....	<b>0,02</b>	.....
<b>2</b>	<b>Autorimesse, posti auto coperti e scoperti su aree private</b>	.....	<b>0,50</b>	.....
<b>D) Totale Superficie delle pertinenze</b>				.....
<b>E) TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE CONTRATTUALE (C + D)</b>				.....
<b>NOTE</b>				
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 E/a.t.);			
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, « <i>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°</i> “ cioè la superficie convenzionale di cui al punto n° 1/a, terza colonna.”
4	Immobili attualmente classificati in cat. <b>A/7</b> e <b>A/8</b> ;
5	Per il calcolo della superficie di cui alla lettera <b>A)</b> ( <i>se espressa in mq lordi</i> ) si opera una riduzione del <b>15%</b> per gli edifici <b>con struttura in muratura</b> e del <b>10%</b> per quelli <b>in cemento armato</b> .
6	I parametri correttivi in funzione dell' <b>ampiezza</b> dell'immobile (punto <b>1.7</b> dell'Accordo), da applicare al Totale Superficie Utile (B), sono: Fino a 35 mq: <b>1,30</b> (limite max. mq. 42,12); fra 35,1 e 46 mq <b>1,20</b> (limite max: mq. 50,70); fra 46,1 e 70 mq : <b>1,10</b> (limite max. mq. 70); fra 70,1 e 120 mq: <b>1,00</b> ; fra 120,1 e 140 mq : <b>0,90</b> (limite min. mq. 120); oltre 140 mq : <b>0,85</b> (limite min. mq. 140)