



Comune di Castagneto Carducci
Provincia di Livorno

ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI CASTAGNETO CARDUCCI

In attuazione della legge 09.12.1998 n. 431 e del decreto ministeriale
30.12.2002 Ministro delle infrastrutture di concerto con il Ministro
dell'economia e delle finanze.

No. Consenso ablativo



Comune di Castagneto Carducci
Provincia di Livorno

**ACCORDO TERRITORIALE PER
IL COMUNE DI CASTAGNETO CARDUCCI**

In attuazione della legge 09.12.1998 n. 431 e del decreto ministeriale 30.12.2002 Ministro delle infrastrutture di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze.

Fra le sottoscritte organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

I – CONTRATTI AGEVOLATI
(art. 2 ,comma 3° legge n. 431/98 e art. 1 D.M. 30.12.2002)

1.1 Ambito

L'ambito di applicazione del presente accordo è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Castagneto Carducci di applicazione dell'accordo.

1.2 Aree omogenee

Il territorio del Comune di Castagneto Carducci, tenuto conto di quanto stabilito dall'art. 1 del D.M. 30.12.2002, è suddiviso in n. 5 Aree..... come risulta dall'allegato D.

1.3 Delimitazione aree omogenee

La delimitazione delle aree omogenee si intende tracciata sulla linea di mezzzeria delle strade che ne costituiscono il perimetro. Qualora dovessero sorgere dubbi circa l'individuazione dell'area omogenea in cui è inserito l'immobile oggetto della locazione, si considera valida l'individuazione fatta 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 sessanta giorni dalla data di stipula del contratto, per chiedere la conferma o meno della validità della scelta dalle stesse effettuata.

1.4 Fasce di oscillazione dei canoni



Comune di Castagneto Carducci

Provincia di Livorno

Per ciascuna delle aree omogenee sono definite le fasce di oscillazione dei canoni come riferito nell'allegato D.

I valori massimi e minimi delle fasce di oscillazione di ciascuna area omogenea devono essere aggiornate annualmente, ai fini della stipula dei nuovi contratti, nella misura non superiore al 75% 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 stabilito dall'art. 1, comma 12° comma del D.M. 30.12.2002, i contratti di locazione agevolati sono stipulati esclusivamente utilizzando i tipi di contratto di cui all'allegato A/1 (proprietà individuali), all'allegato A/2 (grandi proprietà) così come precisato al comma 11° dello stesso art.1.

1.6 Definizione del canone effettivo

Per quanto stabilito dall'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 punto 1.7, è determinato dalle parti all'interno delle fasce di oscillazione relative alle singole aree sulla base degli elementi oggettivi di cui all'allegato D ed è aggiornato annualmente in misura non superiore al 75% della variazione ISTAT. Per tener conto dell'arredamento dell'unità locata, il canone può essere aumentato fino ad un massimo del 15%. In caso di arredamento completo e nuovo, l'aumento può arrivare al 20%.

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2° lett. a) della legge n. 431/98, cioè quelli vincolati ai sensi della legge n. 1089 del 01.06.1939 e quelli inclusi nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, il canone di locazione, definibile in conformità a quanto stabilito in precedenza, può essere ulteriormente maggiorato di un importo non superiore al 15% nel rispetto degli accordi fra le associazioni dei proprietari e degli inquilini. Il canone definito dalle parti, come risulta dalla scheda di definizione del canone effettivo (allegato I), salvo le variazioni ed aggiornamenti espressamente previsti nel presente accordo, resta 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 stabilito nell'allegato F con riferimento ai criteri di cui al D.P.R. 23.03.1998 n. 138 all'allegato G - norme



Comune di Castagneto Carducci Provincia di Livorno

destinazione ordinaria . E' espressamente convenuto che la suddetta superficie può 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 sono 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
da 120,1 mq a 140 mq	0,90	Mq 120(**)
Oltre 140 mq.	0,85	Mq 140,00 (**)

1.8 Durata del contratto

Ove le parti contraenti concordino una durata contrattuale iniziale superiore a tre anni (fermo restando il tacito rinnovo di anni due), 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 contratti di durata di anni 5, 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 riguarda gli oneri accessori fra locatore e conduttore si fa riferimento alla tabella di cui all'articolo 4 del D.M. 30.12.2002 (allegato L.) .

Per le voci non considerate nella citata tabella si rinvia alle leggi vigenti ed agli usi locali . Per la definizione degli interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria si rinvia anche a quanto stabilito dall'articolo 79 della legge regionale n. 1 del 03.01.2005.

II CONTRATTI TRANSITORI

(articolo 5 , comma 1, legge 431/98 e articolo 2 D.M. 30.12.2002)

2.1 Ambito di applicazione

Relativamente ai contratti in epigrafe l'ambito di applicazione del presente accordo



Comune di Castagneto Carducci Provincia di Livorno

è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Castagneto Carducci.

2.2 Definizione del canone effettivo

Ai fini dell'articolo 2, 2° comma del D. M. 30.12.2002, le organizzazioni stipulanti danno atto che il canone individuali in epigrafe sarà libero.

2.3 Ripartizione oneri accessori

Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore, si fa riferimento alla tabella di cui all'articolo 4 del D.M.30.12.2002 (allegato L) .
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'articolo 2, 1° comma 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 :

- a) quando, entro il termine massimo di diciotto mesi, il proprietario locatore prevede 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 di cui alla lettera a), si prevede 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 di diciotto mesi, il conduttore sia in attesa della disponibilità di altro immobile sia a titolo di proprietà che a qualsiasi altro titolo;
- b) quando , sempre entro lo stesso termine di cui alla lettera a), 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 sopra indicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti.



Comune di Castagneto Carducci
Provincia di Livorno

2.6 Tipo di contratto

I contratti di locazione di cui al presente articolo sono stipulati utilizzando i tipi di contratto All B/ 1 per le proprietà individuali , e All B/2 per le grandi proprietà di cui all'articolo 1, commi 5 e 6 del DM 30.12.2002.

Il presente accordo è depositato nella segreteria generale del Comune di Castagneto Carducci a cura del Responsabile del procedimento

.....

.....

Letto, confermato e sotto scritto in data 26 OTTOBRE 2007
dalle seguenti organizzazioni stipulanti :

CONFEDILIZIA *[Signature]*

U.P.P.I. *[Signature]*

ASPPI

SICET *[Signature]*

UNIAT *[Signature]*

SUNIA... *Daniela Mancini*



Comune di Castagneto Carducci
Provincia di Livorno

Allegato "C"

**DELIMITAZIONE DELLE AREE OMOGENEE DEL
TERRITORIO DEL COMUNE DI CASTAGNETO CARDUCCI**
(articolo 1, 2° comma D.M. 30. 12.2002)

AREA OMOGENEA: DONORATICO – centro abitato

AREA OMOGENEA: BOLGHERI – centro abitato

AREA OMOGENEA: CASTAGNETO CARDUCCI – centro abitato

AREA OMOGENEA: MARINA DI CASTAGNETO-DONORATICO – centro abitato

AREA OMOGENEA: il territorio non ricompreso nella perimetrazione dei centri abitati e convenzionalmente qui denominato campagna

Allegata planimetria

NOTA : i confini tra le zone comprese in ciascuna area omogenea si intendono tracciati sulla linea di mezzzeria delle varie strade inserite in esse, salve quelle espressamente escluse. In ogni caso, qualora dovessero sorgere dubbi circa l'individuazione dell'area omogenea in cui comprendere l'immobile oggetto della locazione, si considera valida l'individuazione effettuata dalle parti contraenti, salvo il diritto di ciascuna di esse di adire la Commissione di Conciliazione Stragiudiziale di cui all'articolo 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 da esse effettuata .



Comune di Castagneto Carducci

Provincia di Livorno

Allegato "D"

FASCE E SUB - FASCE DI OSCILLAZIONE DEI CANONI (Valori espressi in €/mq./mese)

AREA OMOGENEA DONORATICO CENTRO ABITATO

Tipologia sub fascia	Minimi	Massimi
Tipo A superiore	€ 6.00 (costo al mq.dell'abitazione)	€ 7.50 (costo al mq.dell'abitazione)
Tipo B intermedia	€ 4.70 "	€ 6.20 "
Tipo C inferiore	€ 3.30 "	€ 4.50 "

AREE OMOGENEA BOLGHERI CENTRO ABITATO

Tipologia sub fascia	Minimi	Massimi
Tipo A superiore	€ 6.00 (costo al mq.dell'abitazione)	€ 7.50 (costo al mq.dell'abitazione)
Tipo B intermedia	€ 4.50 "	€ 6.00 "
Tipo C inferiore	€ 2.50 "	€ 4.00 "

AREA OMOGENEA CASTAGNETO CARDUCCI CENTRO ABITATO

Tipologia sub fascia	Minimi	Massimi
Tipo A superiore	€ 6.00 (costo al mq.dell'abitazione)	€ 7.50 (costo al mq.dell'abitazione)
Tipo B intermedia	€ 4.50 "	€ 6.00 "
Tipo C inferiore	€ 2.70 "	€ 4.30 "

AREA OMOGENEA MARINA DI CASTAGNETO-DONORATICO CENTRO ABITATO

Tipologia sub fascia	Minimi	Massimi
Tipo A superiore	€ 6.00 (costo al mq.dell'abitazione)	€ 8.00 (costo al mq.dell'abitazione)
Tipo B intermedia	€ 4.00 "	€ 6.00 "
Tipo C inferiore	€ 2.00 "	€ 4.00 "

AREA OMOGENEA CAMPAGNA

Tipologia sub fascia	Minimi	Massimi
Tipo A superiore	€ 5.40 (costo al mq.dell'abitazione)	€ 6.90 (costo al mq.dell'abitazione)
Tipo B intermedia	€ 4.30 "	€ 5.80 "
Tipo C inferiore	€ 2.50 "	€ 4.00 "

+ 9%

ABBONAMENTO

42

ISTAT A DICEMBRE 2003



Comune di Castagneto Carducci

Provincia di Livorno

Allegato "E"

CLASSIFICAZIONE QUALITATIVA DEGLI IMMOBILI

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 numeri 1, 2, 3 e 4 ovvero almeno quattro di quelle indicate ai numeri da 5 a 17

- 1) Ultimazione dei lavori, accertata in base alla relativa dichiarazione, negli ultimi dieci anni antecedenti alla stipula del contratto di locazione;
- 2) Restauro e/o risanamento conservativo e/o ristrutturazione con interventi edilizi accertabili ex articolo 31, 1° comma lettere c) e d) legge n. 457/1978, negli ultimi dieci anni antecedenti alla stipula del contratto di locazione;
- 3) Rinnovamento sostanziale, accertabile anche con verbale di constatazione sottoscritto dalle parti, effettuato negli ultimi cinque anni antecedenti alla stipula del contratto di locazione, con interventi di manutenzione straordinaria interessanti almeno 4 dei 14 punti di cui all'articolo 2 della L. R. T. n. 59 del 21.05.1980 fino a quando rimarrà in vigore;
- 4) Facciata del fabbricato completamente restaurata negli ultimi tre anni antecedenti alla stipula del contratto di locazione;
- 5) Piscina e/o campo da tennis anche se condominiali;
- 6) Ubicazione in fabbricato con meno di cinque unità abitative;
- 7) Ubicazione in fabbricato a schiera con un massimo di due appartamenti per ogni ingresso;
- 8) Ubicazione in complessi residenziali dotati di servizi comuni (*portineria, custodia, giardinaggi, ecc.*)
- 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 (*purché non determinante ai fini della tipologia B*);
- 13) Ulteriore posto auto ad uso esclusivo, anche scoperto, oltre il primo;
- 14) Spazi ad uso parcheggio riservato;
- 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 undici elementi:

- 1) Ubicazione in fabbricati condominiali con meno di undici unità abitative;
- 2) Ubicazione in fabbricati a schiera con un massimo di quattro appartamenti per ogni ingresso;
- 3) Dotazione di impianto di riscaldamento completo, efficiente ed a norma e/o consentito dalla legge;
- 4) Servizio igienico con finestra e/o aerazione 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 situato nei primi due piani al di sopra del piano terra;
- 8) Spazi esterni ad uso esclusivo (terrazze, logge, giardini e/o cortili) con superficie complessiva non inferiore al 10% della superficie utile dell'immobile del quale sono pertinenza;
- 9) Cantina e/o soffitta;



Comune di Castagneto Carducci Provincia di Livorno

- 10) Autorimessa o posto auto, anche scoperto, ad uso esclusivo;
- 11) Impianto di condizionamento d'aria e/o impianto di riscaldamento autonomo a gas metano;

IMMOBILI DI TIPO "C"

Sono immobili di **tipo C** tutti quegli altri che, non risultando dotati di sufficienti caratteristiche, non possono rientrare fra quelli di tipo **B**.



Comune di Castagneto Carducci

Provincia di Livorno

Allegato "F"

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE DELL'IMMOBILE

	Descrizione dell'unità immobiliare nelle varie componenti	Mq. Lordi (1)	Coeff.	Mq. Convenzionali
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): <input type="checkbox"/> <i>Cantine, soffitte e simili comunicanti con i vani di cui al n. 1/a;</i> <input type="checkbox"/> <i>Cantine, soffitte e simili non comunicanti con i vani di cui al n. 1/a;</i>	..... .....	0,50 0,25	..........
A) Totale superficie interna convenzionale dell'unità immobiliare				
Detrazione per incidenza forfetaria muri (se compresi) (-.....%)(5)				.....
B) Totale superficie interna utile				.....
C) Superficie corretta in funzione dell'ampiezza (x.....)(6)				.....
1/c	Pertinenze <i>balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva se comunicanti con i vani di cui al punto 1/a:</i> <input type="checkbox"/> fino a 25 mq. <input type="checkbox"/> per la quota eccedente i 25 mq. <i>se non comunicanti con i vani di cui al punto 1/a</i> <input type="checkbox"/> fino a 25 mq. <input type="checkbox"/> per la quota eccedente i 25 mq.	..... ..... ..... .....	0,30 0,10 0,15 0,05	....................
1/d	Area scoperta di pertinenza esclusiva (3): <input type="checkbox"/> fino alla superficie di cui al punto 1/a colonna 3 <input type="checkbox"/> la superficie eccedente Parchi, giardini, corti e simili in villini e ville (4) <input type="checkbox"/> Superficie di cui al punto 1/a (non computabile) <input type="checkbox"/> Superficie eccedente : fino alla superficie di cui al punto 1/a <input type="checkbox"/> 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)				.....



Comune di Castagneto Carducci

Provincia di Livorno

NOTE

- (1) La superficie lorda dell'immobile e delle relative pertinenze è determinata sulla base dei criteri stabiliti dal DPR n. 138 del 23.03.1998 – allegato C – norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria;
- (2) La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, con altezza inferiore a m. 1,50, non rientra nel computo della superficie catastale;
- (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 superficie convenzionale (punto n. 1/a 5^a colonna);
- (4) immobili attualmente classificati alle categorie **A/7** e **A/8**;
- (5) per il calcolo della superficie di cui alla lettera A, se espressi in mq. lordi, si applica una riduzione del **15%** per gli edifici con **struttura in muratura** e del **10%** per quelli **cemento armato**;
- (6) i parametri corretti in funzione dell'ampiezza dell'immobile d applicare al Totale Superficie Interna Utile (B), sono :
 - a) fino a 35 mq: 1,30 (limite massimo mq. 42,12);
 - b) fra 35,1 e 46 mq.: 1,20(limite massimo mq. 50,70);
 - c) fra 46,1 e 70 mq.: 1,10(limite massimo mq. 70);
 - d) fra 70,1 e 120 mq.: 1,00;
 - e) fra 120,1 e 140 mq.: 0,90 (limite minimo mq. 120) ;
 - f) oltre 140 mq.: 0,85 (limite minimo mq.140).



Comune di Castagneto Carducci

Provincia di Livorno

Allegato "G"

NORME TECNICHE PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ORDINARIA (GRUPPI R,P,T)

(Allegato C DPR 23.03.1998 n. 138)

CRITERI GENERALI

- 1- Nella determinazione della superficie catastale dell'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, con altezza utile inferiore a 1,50 m. , non rientra nel computo della superficie catastale ;
- 3 -La superficie degli elementi di collegamento verticale , quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari , è computata in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati;
- 4 -La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, è arrotondata al metro quadro.

CRITERI PER I GRUPPI "R" E "P" (1)

1 - Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie R e P, la superficie catastale è data dalla somma :

- a) della superficie dei 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 di balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del **30%**, fino a mq. 25, del **10%** per la quota eccedente , qualora dette pertinenze siano comunicanti con in vani di cui 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 pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10% , fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2% per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili che costituiscono pertinenza di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare secondo il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a) . per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del punto P, dette pertinenze non sono computate.



Comune di Castagneto Carducci Provincia di Livorno

- 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 quelle 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 punto 1.

CRITERI PER IL GRUPPI "T" (2)

- 1) Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:
 - a) della superficie dei locali con funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelle 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% 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%.
- 2) 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 punto 1, computata nella misura del 50% .

NOTE

- (1) **Gruppo R** : unità immobiliari a destinazione abitativa 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).