

RELAZIONE PER LA PER LA VALUTAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE DEGLI  
IMMOBILI AD USO ABITATIVO PRESSO LA SEDE DEMANIALE DEL  
DISTACCAMENTO DI FIRENZE OVEST SITO IN VIUZZO DEI SARTI, FIRENZE

### **Premessa**

Ai fini della valutazione del canone di locazione per i due alloggi è stata utilizzata la “*Relazione Tecnica di Accompagnamento*”, proposta dal Dipartimento dei Vigili del Fuoco del Soccorso Pubblico e della Difesa Civile ed allegata alla presente relazione. Tale relazione, seppur non essendo stata pubblicata ufficialmente per quanto a conoscenza da parte dello scrivente, rappresenta comunque un recente documento tecnico predisposto dal Dipartimento, (essendo datata novembre 2014) che fa riferimento alla disciplina in materia di canoni di locazione di altre Amministrazioni dello Stato (D.P.R. 15 marzo 2010, n.90; D.P.R. 15 novembre 2006, n. 314 del e Decreto Min. Finanze n. 63 del 19 gennaio 1998).

La stima riguarda n. 2 alloggi di servizio, ubicati al piano secondo del Distaccamento di Firenze Ovest, viuzzo dei Sarti n.2, Firenze, meglio evidenziati nella allegata tavola planimetrica (Alloggio B e Alloggio C).

### **Metodologia di stima**

Il **canone mensile di assegnazione** viene stimato pari alla somma tra il **canone mensile di locazione** ed il **costo mensile dei consumi** degli alloggi

#### 1) Determinazione del **canone mensile di locazione** ( $C_m$ )

Il canone mensile di assegnazione in uso degli alloggi viene individuato a partire dal valore del metro quadro di superficie determinato su base nazionale (VSN) secondo la seguente espressione:

$$VSN = 3,85\% \cdot C_b/12$$

Dove:

$C_b$  rappresenta il costo base annuale al metro quadrato, assunto pari a 1200 €/mq

Ottenendo il valore di  $VSN = 3,85$  €/mq/mese

Il canone mensile di locazione viene poi determinato utilizzando i coefficienti correttivi  $C_i$   $i=1..5$  di cui alla L. 392/1978, secondo la formula seguente:

$$C_m = VSN \cdot S_c \cdot C_1 \cdot C_2 \cdot C_3 \cdot C_4 \cdot C_5$$

Dove:

$S_c$  rappresenta la superficie convenzionale dell'unità immobiliare data dalla somma degli elementi derivanti dalle indicazioni principali presenti nell'Art. 13 della L.392/1978

Per i due alloggi in questione, i parametri della formula precedente risultano come dalla tabella di seguito riportata (Per i riferimenti della tabella è possibile consultare la allegata tavola grafica)

	Alloggio B	Alloggio C
Superficie unità immobiliare [mq]	76	93
Superficie dei terrazzi [mq]	21	23
Sc [mq]*	81,25	98,75
C1 (classe demografica del Comune)	1,1	1,1
C2 (ubicazione nel territorio comunale)	1,0	1,0
C3 (livello di piano dell'alloggio)	1,2	1,2
C4 (Stato di conservazione)	1,0	1,0
C5 (Alloggi ubicati all'interno delle sedi VVF)	0,5	0,5
Cm [€/mese] (non attualizzato)	206,46	250,92

\* Sc = Superficie unità immobiliare + 0,25 \* Superficie dei terrazzi

Il canone mensile di locazione di cui alla tabella precedente è relativo al mese di novembre di 2014. Esso viene attualizzato rispetto al periodo attuale (ottobre 2018) in misura pari al 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi per l'anno precedente.

L'attualizzazione ISTAT viene calcolata utilizzando il form presente all'indirizzo internet <http://rivaluta.istat.it/Rivaluta/> e fornisce un coefficiente di attualizzazione tra novembre 2014 ed ottobre 2018 pari a 1.025. L'importo del canone mensile di locazione viene pertanto attualizzato al 75% utilizzando la seguente formula:

$$Cm (att.) = Cm (non att.) \cdot 1 + (0,75 \cdot (1,025 - 1)) = Cm (non att.) \cdot 1,019$$

Pertanto i **canoni mensili di locazione attualizzati** risultanti sono come dalla tabella seguente per i due alloggi:

	Alloggio B	Alloggio C
Cm [€/mese] (attualizzato)	210,38	255,69

## 2) Determinazione del **costo mensile dei consumi (CC)**

### Consumi idrici

Si assume un consumo medio mensile pari a 5 mc/persona (gli alloggi non sono dotati di contatori separati).

Sulla base della bolletta periodica (Prot. SICOGE n. 571461 del 04/09/2018) per la fornitura idrica relativa al periodo 20-6-2018 / 21-08-2018 presso l'utenza del distacco di Firenze Ovest si assumono i seguenti prezzi unitari:

Tariffa base acquedotto	1,63 €/mc
Tariffa consumo fognatura	0,58 €/mc
Tariffa consumo depurazione	0,81 €/mc

ottenendo un prezzo unitario di € 3,02/mc per il consumo idrico di cui trattasi, al quale deve essere aggiunta una IVA del 10% (DPR 633/72) ottenendo un valore di 3.32 €/mc

Si ottiene pertanto un costo mensile pari a  $3.32 \text{ €/mc} \cdot 5 \text{ mc} = \mathbf{16,6 \text{ €}}$  (valido sia per l'alloggio B che per l'alloggio C)

### Consumi di gas

Si assume un consumo pari a 120 Smc/mese, idoneo per alloggi con superficie inferiore a 100 mq.

Sulla base della bolletta periodica (Prot. SICOGE n. 741985 del 16/11/2018) per la fornitura di gas emessa in data 15-11-2018 relativa all'utenza del distaccamento di Firenze Ovest, si assume il prezzo unitario di 0.30 €/Smc, al quale deve essere aggiunta una IVA del 22% (DPR 633/72) ottenendo un valore di 0.37 €/Smc.

Si ottiene pertanto un costo mensile pari a  $0.37 \text{ €/mc} \cdot 120 \text{ mc} = 43.92 \text{ €}$  (valido sia per l'alloggio B che per l'alloggio C)

### Consumi di energia elettrica

Si assumono i consumi **annui**, riportati nella tabella seguente, in funzione degli utilizzatori presenti nei due alloggi:

	Alloggio B	Alloggio C
Frigorifero [kWh]	350	350
Illuminazione [kWh]	500	500
Lavatrice [kWh]	300	Non presente
Lavastoviglie [kWh]	Non presente	400
Televisione [kWh]	200	200
Microonde [kWh]	150	150
Totale [kWh]	1500	1600

Sulla base della bolletta periodica (Prot. SICOGE n. 734188 del 14/11/2018) per la fornitura di energia elettrica relativa al periodo 20-6-2018 / 21-08-2018 presso l'utenza del distaccamento di Firenze Ovest si assume il prezzo unitario, comprensivo di IVA, di 0.26 €/Kwh.

Si ottiene pertanto un costo mensile per l'alloggio B pari a  $0.26 \text{ €/kWh} \cdot 1500/12 \text{ kWh} = 32.5 \text{ €}$

Si ottiene pertanto un costo mensile per l'alloggio C pari a  $0.26 \text{ €/kWh} \cdot 1600/12 \text{ kWh} = 34.67 \text{ €}$

Sommando i costi mensili delle utenze sopra specificate, si ottengono i seguenti **costi mensili dei consumi (CC)** per i due alloggi:

	Alloggio B	Alloggio C
CC [€/mese]	93,02	95,19

**Il canone mensile di assegnazione** viene stimato pari alla somma tra **il canone mensile di locazione ed il costo mensile dei consumi** degli alloggi, ottenendo in definitiva i valori riportati nella tabella finale:

	Alloggio B	Alloggio C
Canone mensile di assegnazione [€]	303,40	350,88

Si allegano alla presente relazione di stima i documenti di seguito specificati:

- “Relazione Tecnica di Accompagnamento” citata in premessa
- Tavola identificativa dei due alloggi

- Bolletta di dettaglio per la fornitura gas (è possibile risalire alle altre bollette utilizzate attraverso il numero di protocollo che è stato riportato nel corpo del testo)

Il Tecnico  
DVD Ing. Lorenzo Minatti  
(firmato digitalmente ai sensi di legge)



# Ministero dell'Interno

DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO, DEL SOCCORSO PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE  
UFFICIO AFFARI LEGISLATIVI E PARLAMENTARI

## RELAZIONE TECNICA DI ACCOMPAGNAMENTO

### Premessa

Le modifiche al Decreto Ministeriale del 6 ottobre 2003, n. 296 “Regolamento recante norme per gli alloggi di servizio presso il Dipartimento dei Vigili del Fuoco, del soccorso pubblico e della difesa civile e le sedi periferiche del CNVVF”, consentono di adeguare ed uniformare le procedure in vigore, alle esigenze del Corpo Nazionale.

La prima fase del lavoro è indirizzata ad uno studio della normativa di settore, vigente per la disciplina in materia di canoni di locazione di altre Amministrazioni dello Stato. In questo contesto i Decreti presi a riferimento (DPR n. 90 del 15 marzo 2010, DPR n. 314 del 15 novembre 2006 e Decreto Min. Finanze n. 63 del 19 gennaio 1998) forniscono degli esempi per l'individuazione del canone di conduzione mensile, anche tramite le modalità di aggiornamento finanziario ed attualizzazione dei parametri che di volta in volta vengono presi a riferimento.

In ogni caso i citati criteri alla base delle modifiche da apportare, risultano correlati alla normativa in materia di equo canone (Legge del 27/07/1978, n. 392).

### Determinazione del Canone mensile di locazione

Il canone mensile di assegnazione in uso degli alloggi ( $C_m$ ), potrà essere determinato con la seguente espressione:

$$C_m = \frac{3,85\% \cdot C_b \cdot S_c \cdot (c_1 \cdot c_2 \cdot c_3 \cdot c_4 \cdot c_5)}{12}$$

in cui:

$C_b$  rappresenta il costo base mensile al metro quadrato:

1. Per gli immobili la cui costruzione è stata ultimata entro il 31 dicembre 1975 il valore è fissato:
  - a. per immobili situati in Piemonte, Liguria, Lombardia, Trentino Alto Adige, Veneto, Friuli Venezia Giulia, Emilia Romagna, Toscana, Umbria, Marche e Lazio, pari a € 129,11 (€ 250.000);



# Ministero dell'Interno

DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO, DEL SOCCORSO PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE  
UFFICIO AFFARI LEGISLATIVI E PARLAMENTARI

b. per immobili situati in Campania, Abruzzo, Molise, Puglia, Basilicata, Calabria, Sicilia e Sardegna, pari a € 116,20 (£ 225.000).

2. Per gli immobili adibiti ad uso di abitazione che sono stati ultimati dopo il 31 dicembre 1975, l'art. 22 della Legge 392/1978 prevedeva che il costo base mensile a mq venisse fissato con apposito Decreto del Presidente della Repubblica, su proposta del Ministro dei Lavori Pubblici, di concerto con quello di Grazia e Giustizia, sentito il Consiglio dei Ministri, da emanare entro il 31 marzo di ogni anno e da pubblicare in Gazzetta Ufficiale della Repubblica. Tali costi base mensile al mq pubblicati in GU sono stati individuati fino all'anno 1995:

Anno di ultimazione	C <sub>b</sub> costo base mensile a mq *		Anno di ultimazione	C <sub>b</sub> costo base mensile a mq *	
	Centro Nord	Sud - Isole		Centro Nord	Sud - Isole
1976	€ 147,19	€ 134,28	1986	€ 480,30	€ 438,99
1977	€ 167,85	€ 154,94	1987	€ 500,96	€ 459,65
1978	€ 191,09	€ 175,60	1988	€ 531,95	€ 490,63
1979	€ 222,08	€ 204,00	1989	€ 562,94	€ 521,62
1980	€ 258,23	€ 237,57	1990	€ 596,51	€ 552,61
1981	€ 299,55	€ 273,72	1991	€ 645,57	€ 599,09
1982	€ 351,19	€ 320,20	1992	€ 659,52	€ 612,00
1983	€ 397,67	€ 361,52	1993	€ 676,04	€ 627,50
1984	€ 433,82	€ 395,09	1994	€ 695,67	€ 645,57
1985	€ 464,81	€ 423,49	1995	€ 714,26	€ 663,13

3. In seguito ad una prima riforma delle locazioni abitative, non sono stati più individuati i costi base pubblicati in GU. Alcune Regioni hanno tuttavia continuato ad applicare la L. 392/1978, definendo i costi base in modo autonoma (art. 22 della legge sull'equo canone), generando una situazione di parziale definizione dei costi base.

4. Per la determinazione del canone di conduzione, il valore mensile a metro quadrato (C<sub>b</sub>) determinato nei punti precedenti 1, 2 o 3, deve essere attualizzato alla data in cui si effettua la valutazione, ogni anno in misura pari al 75 per cento delle variazioni dell'indice ISTAT relativo ai prezzi al consumo per le famiglie degli operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente.



# Ministero dell'Interno

DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO, DEL SOCCORSO PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE  
UFFICIO AFFARI LEGISLATIVI E PARLAMENTARI

Il canone di occupazione, deve comunque essere aggiornato rispetto al periodo di riferimento in cui è stato determinato, ogni anno in misura pari al 75 per cento della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi per l'anno precedente.

$S_c$  rappresenta la superficie convenzionale dell'unità immobiliare, data dalla somma dei seguenti elementi (derivanti dalle indicazioni principali presenti nell'art. 13 della L. 392/1978)<sup>i</sup>.

I coefficienti correttivi ( $c_i$ ) del costo base (derivanti principalmente dalle indicazioni principali presenti agli artt. 17, 18, 19 della L. 392/1978), sono stabiliti in funzione della classe demografica dei Comuni, dell'ubicazione degli immobili sul territorio comunale, del livello di piano, dello stato di conservazione e/o manutenzione e dello stato di disagio qualora l'alloggio sia situato nell'area di pertinenza della sede operativa<sup>ii</sup>.

Tuttavia, la formulazione matematica descritta, non risulta facilmente applicabile per gli immobili costruiti dall'anno 1996 in poi, esistendo un'incertezza del dato relativo al costo base al mq dovuta all'assenza su tutto il territorio nazionale di tali valori determinati solo da talune Regioni.

Al fine di individuare un Regolamento che possa essere svincolato da particolari determinazioni, si è preferito, in analogia con quanto effettuato dal Decreto del Presidente della Repubblica n. 90/2010 con cui viene regolamentata la materia per l'Ordinamento Militare, di proporre un metodo di calcolo in grado di uniformare le valutazioni su tutto il territorio nazionale. Si è allora scelto di individuare un valore del metro quadro di superficie determinato su base nazionale (VSN), ovviando alla indeterminazione del citato valore del costo base a mq ( $C_b$ ).

Tale passaggio, mantiene comunque saldi i principi ispiratori della Legge n. 392 del 1978 e la formulazione matematica già presentata.

Ponendo:

$$VSN = \frac{3.85\% \cdot C_b}{12}$$



# Ministero dell'Interno

DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO, DEL SOCCORSO PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE  
UFFICIO AFFARI LEGISLATIVI E PARLAMENTARI

l'espressione generale già descritta, diventa:

$$C_m = \frac{3,85\% \cdot C_b \cdot S_c \cdot (c_1 \cdot c_2 \cdot c_3 \cdot c_4 \cdot c_5)}{12} = VSN \cdot S_c \cdot (c_1 \cdot c_2 \cdot c_3 \cdot c_4 \cdot c_5)$$

Dove  $S_c$  ed i coefficienti  $c_i$  con  $i = 1..5$ , mantengono gli stessi significati in precedenza descritti.

Da simulazioni effettuate con i valori attualizzati dei costi base pubblicati in Gazzetta Ufficiale ed in linea con i più recenti costi base al mq, si è potuto fissare ragionevolmente un  $C_b$  pari a 1.200 €/m<sup>2</sup>. Quindi il valore del VSN risulta automaticamente individuato e risulta pari a 3,85 €/m<sup>2</sup> mese (agg. novembre 2014).

$$VSN = \frac{3,85\% \cdot 1.200,00}{12} = 3,85 \text{ €/m}^2 \text{ mese}$$

Il VSN così definito, sarà considerato alla base del calcolo del canone di locazione, ma in dipendenza dal momento in cui gli Uffici incaricati effettueranno la valutazione iniziale dovrà essere attualizzato nel periodo che intercorre con l'entrata in vigore del regolamento (<http://rivaluta.istat.it/Rivaluta/>).

Definito con queste modalità il canone di partenza dell'alloggio di servizio, con cadenza annuale, questo dovrà essere aggiornato nella misura del 75 per cento della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi negli anni precedenti.



# Ministero dell'Interno

DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO, DEL SOCCORSO PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE  
UFFICIO AFFARI LEGISLATIVI E PARLAMENTARI

Consumi per alloggi di servizio non dotati di contatori, di cui alle lettere a) e b) del comma 1, art. 2, Capo I del Regolamento)

A.1. Consumo idrico. Per quanto riguarda il consumo di acqua, si è ritenuto che sostanzialmente possa essere considerato indipendente dalla superficie dell'alloggio, mostrando un linearità proporzionale al numero di persone occupanti l'alloggio. Valutando, le varie tipologie di alloggi di servizio collettivi presenti nell'ambito Dipartimentale, si è potuto tarare il consumo sul valore medio mensile procapite di **5 mc** di acqua per persona.

A.1. Gas per il riscaldamento. Considerando che il gas naturale rappresenta il combustibile più diffuso nelle strutture di riferimento, sono stati stimati i seguenti consumi medi al variare delle superfici degli alloggi:

- fino a 100 mq: 120 Smc al mese;
- fino a 150 mq: 150 Smc al mese;
- superiori a 150 mq: 170 Smc mese.

Qualora dovessero essere utilizzate solo alcune porzioni di immobili di grandi dimensioni, il consumo minimo da considerare è pari a 120 Smc al mese.

A.2. Energia elettrica. Per quanto riguarda tale componente, in analogia con i consumi registrabili in un appartamento di civile abitazione a cui può essere assimilato ad un alloggio di servizio del Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco, si considerano presenti una serie di elettrodomestici che in base ad un utilizzo da parte di nuclei familiari di 3/4 persone potranno comportare i seguenti rispettivi consumi:

<i>Elettrodomestico</i>	<i>Consumi annui (kWh)</i>
Frigorifero	350
Congelatore	400
Illuminazione	500
Lavatrice	300
Lavastoviglie	400



# Ministero dell'Interno

DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO, DEL SOCCORSO PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE  
UFFICIO AFFARI LEGISLATIVI E PARLAMENTARI

<i>Elettrodomestico</i>	<i>Consumi annui (kWh)</i>
Televisione	200
Forno elettrico	100
Computer	150
Microonde	150
HI-FI	50
Piccoli apparecchi elettrodomestici	450
Altre fonti di consumo non indicate	550
<b>TOTALE</b>	<b>3600 kWh</b>

Pertanto, il consumo medio mensile base, in linea con le misurazioni effettuate negli alloggi di servizio dotati di specifici contatori, risulta pari a 300 kWh.

Qualora sia presente anche un sistema di riscaldamento/raffrescamento (tipo pompa di calore), si dovrà aggiungere al consumo elettrico di base il consumo medio annuo presunto di 1.200 kWh (consumo medio mensile di 100 kWh), ritenuto ragionevolmente congruo su tutto il territorio nazionale anche in ragione dei differenti utilizzi sul territorio nazionale nell'anno solare.

Consumi per gli alloggi collettivi non dotati di contatori, di cui alla lettera c) del comma 1, art. 2, Capo I del Regolamento.

Come specificato nell'Allegato II, qualora non siano presenti dei sistemi di misurazione dedicati per l'elettricità, il gas e l'acqua di ogni singolo alloggio di servizio, si potrà fare riferimento a dei consumi medi individuati su base nazionale.

A.1. Acqua. Per quanto riguarda il consumo di acqua, si è ritenuto che sostanzialmente possa essere considerato indipendente dalla superficie dell'alloggio, mostrando un linearità proporzionale al numero di persone occupanti l'alloggio. Valutando, le varie tipologie di alloggi di servizio collettivi presenti nell'ambito Dipartimentale, si è potuto tarare il consumo sul valore medio mensile procapite di **3,0 mc** di acqua per persona.



# Ministero dell'Interno

DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO, DEL SOCCORSO PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE  
UFFICIO AFFARI LEGISLATIVI E PARLAMENTARI

A.2. Gas per il riscaldamento. Risulta indipendente dal numero degli occupanti, atteso il fatto che negli alloggi collettivi non sono presenti apparecchiature a gas per la cottura. Il consumo medio su base nazionale è stato stimato, per gli alloggi collettivi del Dipartimento pari a 1 Smc/mq. Al variare delle superfici, potrà essere semplicemente individuato il consumo di gas per il riscaldamento.

A.3. Energia elettrica. In analogia con quanto specificato per la componente elettrica dei consumi relativi agli alloggi di servizio trattata in precedenza, ed in linea con le diverse tipologie di alloggi collettivi del Dipartimento, si sono sviluppate le seguenti analisi:

- Per gli alloggi collettivi potranno essere considerati i seguenti rispettivi consumi:

<i>Elettrodomestico</i>	<i>Consumi annui (kWh)</i>
Frigorifero	300
Illuminazione	200
Televisione	200
Computer	300
Altre fonti di consumo non indicate	200

**TOTALE**

**1200 kWh**

Pertanto, il consumo medio mensile da tenere in considerazione è per ciascun alloggio pari a **100 kWh**.

Qualora sia presente anche un sistema di riscaldamento/raffrescamento (tipo pompa di calore), si dovrà aggiungere al consumo elettrico di base il consumo medio annuo presunto di 1.000 kWh (consumo medio mensile di **80 kWh**), ritenuto ragionevolmente congruo su tutto il territorio nazionale anche in ragione dei differenti utilizzi sul territorio nazionale nell'anno solare.

- Per le camerate potranno essere considerati i seguenti rispettivi consumi:



# Ministero dell'Interno

DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO, DEL SOCCORSO PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE  
UFFICIO AFFARI LEGISLATIVI E PARLAMENTARI

<i>Elettrodomestico</i>	<i>Consumi annui (kWh)</i>
illuminazione	200
Computer portatili	200
Altre fonti di consumo non indicate	200
<b>TOTALE</b>	<b>600 kWh</b>

Pertanto, il consumo medio mensile da tenere in considerazione è per ciascun alloggio pari a **50 kWh**.

Qualora sia presente anche un sistema di riscaldamento/raffrescamento (tipo pompa di calore), si dovrà aggiungere al consumo elettrico di base il consumo medio annuo presunto di 1.000 kWh (consumo medio mensile di 80 kWh), ritenuto ragionevolmente congruo su tutto il territorio nazionale anche in ragione dei differenti utilizzi sul territorio nazionale nell'anno solare.

Tali consumi saranno poi da ripartire come segue:

- camerate: in base al numero di persone che possono essere ospitate;
- gli alloggi collettivi: in base al numero di persone presenti nell'alloggio.



# Ministero dell'Interno

DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO, DEL SOCCORSO PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE  
UFFICIO AFFARI LEGISLATIVI E PARLAMENTARI

Simulazioni dei canoni di locazione e delle rispettive quote servizi.

## Caso 1 – alloggio di servizio (appartamento)

Superficie calpestabile: 150 mq (non sono presenti balconi, superfici scoperte ed aree pertinenziali);

Comune: Roma;

Ubicazione: Distaccamento Cittadino in zona centrale;

Livello di piano: intermedio;

Stato di conservazione: normale;

Stato di disagio: sì, per la presenza nell'ambito della sede operativa;

Note: composizione del nucleo familiare 3 persone; è presente impianto di condizionamento a pompa di calore.

### I. Calcolo del canone di locazione:

$$C_m = VSN \cdot S_c \cdot (c_1 \cdot c_2 \cdot c_3 \cdot c_4 \cdot c_5)$$

$$C_m = 3,85 \cdot 150,00 \cdot (1,2 \cdot 1,3 \cdot 1,0 \cdot 1,0 \cdot 0,5) = 450,00\text{€ / mese}$$

### II. Calcolo quota servizi

Rif.	Servizi	Riferimento tariffa	Tariffa base	Consumo mensile	Importo	Note
A.1.	Acqua	ACEA ATO 2 S.p.A.: tariffa unica del Servizio Idrico Integrato (anno 2014)	0,5809 € / mc	15 mc	8,71 €	Importo, indipendente dalla Superficie, relativo a n. 3 persone occupanti l'alloggio
A.2.	Gas per riscaldamento	Autorità per l'energia elettrica e gas (tariffa valida dal 1° ottobre 2014)	0,526683 € / Smc	150 Smc	79,00 €	Per questa componente è stato stimato un consumo medio mensile per unità di Superficie pari a 1 Smc / mq
A.3.	Energia elettrica	Autorità per l'energia elettrica e gas (Fascia F1 - quarto trimestre 2014)	0,171756 € / kWh	400 kWh	68,70 €	
B.1.	Smaltimento rifiuti	AMA S.p.A.			48,75 €	Contributo mensile calcolato per alloggio di 150 mq e 3 persone (non sono state considerate le agevolazioni ambientali)

205,17 €

Canone di locazione (€ 450,00) + quota servizi (€205,00) = 655,00 €/mese

## Caso 2 – alloggio collettivo di servizio (ISA - Roma)



# Ministero dell'Interno

DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO, DEL SOCCORSO PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE  
UFFICIO AFFARI LEGISLATIVI E PARLAMENTARI

Superficie calpestabile: 35 mq (non sono presenti balconi, superfici scoperte ed aree pertinenziali);

Ubicazione: Zona urbana compresa tra centro storico e periferia ;

Stato di disagio: si, per la presenza nell'ambito di alloggi collettivi;

Note: 2 persone in alloggio comune; non è presente impianto di condizionamento a pompa di calore.

## I. Calcolo del canone di locazione dell'intero alloggio collettivo:

$$C_m = VSN \cdot S_c \cdot (c_1 \cdot c_2 \cdot c_4 \cdot c_5)$$

$$C_m = 3,85 \cdot 35,00 \cdot (1,2 \cdot 1,1 \cdot 1,0 \cdot 0,3) = 53,00\text{€} / \text{mese}$$

## II. Calcolo quota servizi

Rif.	Servizi	Riferimento tariffa	Tariffa base	Consumo mensile	Importo	Note
A.1.	Acqua	ACEA ATO 2 S.p.A.: tariffa unica del Servizio Idrico Integrato (anno 2014)	0,5809 € / mc	6 mc	3,49 €	Importo a persona occupante l'alloggio, indipendentemente dalla Superficie
A.2.	Gas per riscaldamento	Autorità per l'energia elettrica e gas (tariffa valida dal 1° ottobre 2014)	0,526683 € / Smc	35 Smc	18,43 €	Per questa componente è stato stimato un consumo medio mensile per unità di Superficie pari a 1 Smc / mq
A.3.	Energia elettrica	Autorità per l'energia elettrica e gas (Fascia F1 - quarto trimestre 2014)	0,171756 € / kWh	100 kWh	17,18 €	
B.1.	Smaltimento rifiuti	AMA S.p.A.			13,18 €	Contributo mensile calcolato per alloggio di 35 mq e 2 persone (non sono state considerate le agevolazioni ambientali)
B.2.	Servizio di pulizia	DIPVVF - Direzione Centrale per le Risorse Logistiche e Strumentali		0,30 €/mq	10,50 €	Facendo riferimento a recenti gare di affidamento del servizio.
B.3.	Rifacimento letto e cambio biancheria	DIPVVF - Istituto Superiore Antincendi	4,02 €/cambio	4 cambi al mese	16,08 €	rispettivamente 2 cambi al mese per ciascun letto
B.4.	Quota ammortamento mobilio	DIPVVF - Istituto Superiore Antincendi	0,318073 € / giorno	30 giorni	9,54 €	Quota stimata da apposito gruppo di lavoro in una precedente analisi (DM n. 29/2012 della DCFormazione)

88,40 €

Canone (€ 53,00/2 = € 26,50) + quota servizi (€ 88,40/2 = € 44,20) = 70,00 €/mese procapite

Caso 3 – alloggio collettivo di servizio (ISA - Roma)



# Ministero dell'Interno

DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO, DEL SOCCORSO PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE  
UFFICIO AFFARI LEGISLATIVI E PARLAMENTARI

Superficie calpestabile: 30 mq (non sono presenti balconi, superfici scoperte ed aree pertinenziali);

Ubicazione: Zona urbana compresa tra centro storico e periferia ;

Stato di disagio: si, per la presenza nell'ambito di alloggi collettivi;

Note: 1 persona in alloggio collettivo (uso singola); non è presente impianto di condizionamento.

## I. Calcolo del canone di locazione dell'intero alloggio collettivo:

$$C_m = VSN \cdot S_c \cdot (c_1 \cdot c_2 \cdot c_4 \cdot c_5)$$

$$C_m = 3,85 \cdot 30,00 \cdot (1,2 \cdot 1,1 \cdot 1,0 \cdot 0,3) = 45,00\text{€ / mese}$$

## II. Calcolo quota servizi

Rif.	Servizi	Riferimento tariffa	Tariffa base	Consumo mensile	Importo	Note
A.1.	Acqua	ACEA ATO 2 S.p.A.: tariffa unica del Servizio Idrico Integrato (anno 2014)	0,5809 € / mc	3 mc	1,74 €	Importo a persona occupante l'alloggio, indipendentemente dalla Superficie
A.2.	Gas per riscaldamento	Autorità per l'energia elettrica e gas (tariffa valida dal 1° ottobre 2014)	0,526683 € / Smc	30 Smc	15,80 €	Per questa componente è stato stimato un consumo medio mensile per unità di Superficie pari a 1 Smc / mq
A.3.	Energia elettrica	Autorità per l'energia elettrica e gas (Fascia F1 - quarto trimestre 2014)	0,171756 € / kWh	100 kWh	17,18 €	
B.1.	Smaltimento rifiuti	AMA S.p.A.			8,41 €	Contributo mensile calcolato per alloggio di 30 mq e 1 persona (non sono state considerate le agevolazioni ambientali)
B.2.	Servizio di pulizia	DIPVVF - Direzione Centrale per le Risorse Logistiche e Strumentali		0,30 €/mq	9,00 €	Facendo riferimento a recenti gare di affidamento del servizio.
B.3.	Rifacimento letto e cambio biancheria	DIPVVF - Istituto Superiore Antincendi	4,02 €/cambio	2 cambi al mese	8,04 €	rispettivamente 2 cambi al mese per ciascun letto
B.4.	Quota ammortamento mobilio	DIPVVF - Istituto Superiore Antincendi	0,318073 € / giorno	30 giorni	9,54 €	Quota stimata da apposito gruppo di lavoro in una precedente analisi (DM n. 29/2012 della DCFormazione)

69,71 €

Canone di locazione (€ 45,00)+ quota servizi (€ 70,00) = 115,00 €/mese

## Caso 4 – alloggio collettivo di servizio (Camerata)

Superficie calpestabile: 45 mq (non sono presenti balconi, superfici scoperte ed aree pertinenziali);



# Ministero dell'Interno

DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO, DEL SOCCORSO PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE  
UFFICIO AFFARI LEGISLATIVI E PARLAMENTARI

Ubicazione: Zona urbana compresa tra centro storico e periferia ;

Stato di disagio: si, per la presenza nell'ambito di alloggi collettivi - camerate;

Note: 4 persone in alloggio comune; non è presente impianto di condizionamento a pompa di calore.

## I. Calcolo del canone di locazione dell'intero alloggio collettivo:

$$C_m = VSN \cdot S_c \cdot (c_1 \cdot c_2 \cdot c_4 \cdot c_5)$$

$$C_m = 3,85 \cdot 45,00 \cdot (1,2 \cdot 1,1 \cdot 1,0 \cdot 0,3) = 70,00\text{€} / \text{mese}$$

## II. Calcolo quota servizi

Rif.	Servizi	Riferimento tariffa	Tariffa base	Consumo mensile	Importo	Note
A.1.	Acqua	ACEA ATO 2 S.p.A.: tariffa unica del Servizio Idrico Integrato (anno 2014)	0,5809 € / mc	12 mc	6,97 €	Importo a persona occupante l'alloggio, indipendentemente dalla Superficie
A.2.	Gas per riscaldamento	Autorità per l'energia elettrica e gas (tariffa valida dal 1° ottobre 2014)	0,526683 € / Smc	45 Smc	23,70 €	Per questa componente è stato stimato un consumo medio mensile per unità di Superficie pari a 1 Smc / mq
A.3.	Energia elettrica	Autorità per l'energia elettrica e gas (Fascia F1 - quarto trimestre 2014)	0,171756 € / kWh	50 kWh	8,59 €	
B.1.	Smaltimento rifiuti	AMA S.p.A.			16,50 €	Contributo mensile calcolato per alloggio di 45 mq e 4 persone (non sono state considerate le agevolazioni ambientali)
B.2.	Servizio di pulizia	DIPVVF - Direzione Centrale per le Risorse Logistiche e Strumentali		0,30 €/mq	13,50 €	Facendo riferimento a recenti gare di affidamento del servizio.
B.3.	Rifacimento letto e cambio biancheria	DIPVVF - Istituto Superiore Antincendi	4,02 €/cambio	8 cambi al mese	32,16 €	rispettivamente 2 cambi al mese per ciascun letto
B.4.	Quota ammortamento mobiliario	0,15 €/giorno x 4 persone = 0,6 €/giorno	0,6 € / giorno	30 giorni	18,00 €	Quota stimata da apposito gruppo di lavoro in una precedente analisi (DM n. 29/2012 della DCFormazione)

119,42 €

Canone (€ 70,00/4 = € 17,50) + quota servizi (€ 119,42/4 = € 29,80) = 47,30 €/mese procapite

Indirizzi web da cui sono state desunte le principali tariffe per il Comune di Roma, utilizzate per le precedenti simulazioni.



# *Ministero dell'Interno*

DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO, DEL SOCCORSO PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE  
UFFICIO AFFARI LEGISLATIVI E PARLAMENTARI

<http://www.aceaato2.it/GetMedia.aspx?id=f3870d37f6d54fd69e95d7c90e8f7ffc&s=0>

[http://www.autorita.energia.it/allegati/dati\\_documenti/prezzi/condec2014gas.xls](http://www.autorita.energia.it/allegati/dati_documenti/prezzi/condec2014gas.xls)

<http://www.autorita.energia.it/it/elettricita/prezzirif.htm>

<http://www.amaroma.it/moduli/calcola-tariffa/>

<sup>i</sup> Superficie convenzionale lettere a), b), c), d), e) ed f) ex art. 13 della L. 392/1978:

a. L'intera superficie dell'unità immobiliare.

b. Il 50% della superficie delle autorimesse singole.

c. Il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse ad uso comune.

d. Il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili.

e. ~~Il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore.~~

f. Il 10 per cento della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

È detratto il 30% della superficie dei vani con altezza utile inferiore a 1,70 m.

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

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

<sup>ii</sup> coefficienti correttivi ( $c_i$ ) del costo base (ex artt. 17, 18, 19, 21 della L. 392/1978):

In relazione alla classe demografica dei Comuni ( $c_1$ ):

1) 1,20 per gli immobili siti in Comuni con popolazione superiore ai 500.000 abitanti

2) 1,10 per quelli con popolazione superiore a 250.000 abitanti

3) 1,05 per quelli con popolazione superiore a 100.000 abitanti

4) 0,95 per quelli con popolazione superiore a 50.000 abitanti

5) 0,90 per quelli con popolazione inferiore a 10.000 abitanti

In relazione all'ubicazione degli immobili sul territorio comunale ( $c_2$ ):

1) 0,85 per la zona agricola;

2) 1,00 per la zona edificata periferica;

3) 1,20 per la zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico;

4) 1,30 per il centro storico.

Nei comuni con popolazione non superiore ai 20.000 abitanti si applicano i seguenti coefficienti:

1) 0,85 per la zona agricola;

2) 1,00 per il centro edificato;

3) 1,10 per il centro storico.

In relazione al livello di piano dell'alloggio ( $c_3$ ):

1) 0,90 per gli alloggi situati al piano terreno;

2) 1,00 per gli alloggi situati ai piani intermedi;

3) 1,20 per gli alloggi situati all'ultimo piano.

Per le abitazioni situate al quarto piano e superiori di immobili sprovvisti di ascensore, i coefficienti previsti ai numeri 2) e 3) del comma precedente sono rispettivamente ridotti a 0,95 e 1,10.

In relazione allo stato di conservazione ( $c_4$ ):

1) 1,00 se lo stato è normale

2) 0,80 se lo stato è mediocre

3) 0,60 se lo stato è scadente.

Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare, nonché di alcuni elementi comuni:

1) pavimenti;

2) pareti e soffitti;

3) infissi;

4) impianto elettrico;

5) impianto idrico e servizi igienico-sanitari;

6) impianto di riscaldamento;

7) accessi, scale e ascensore;

8) facciate, coperture e parti comuni in genere.

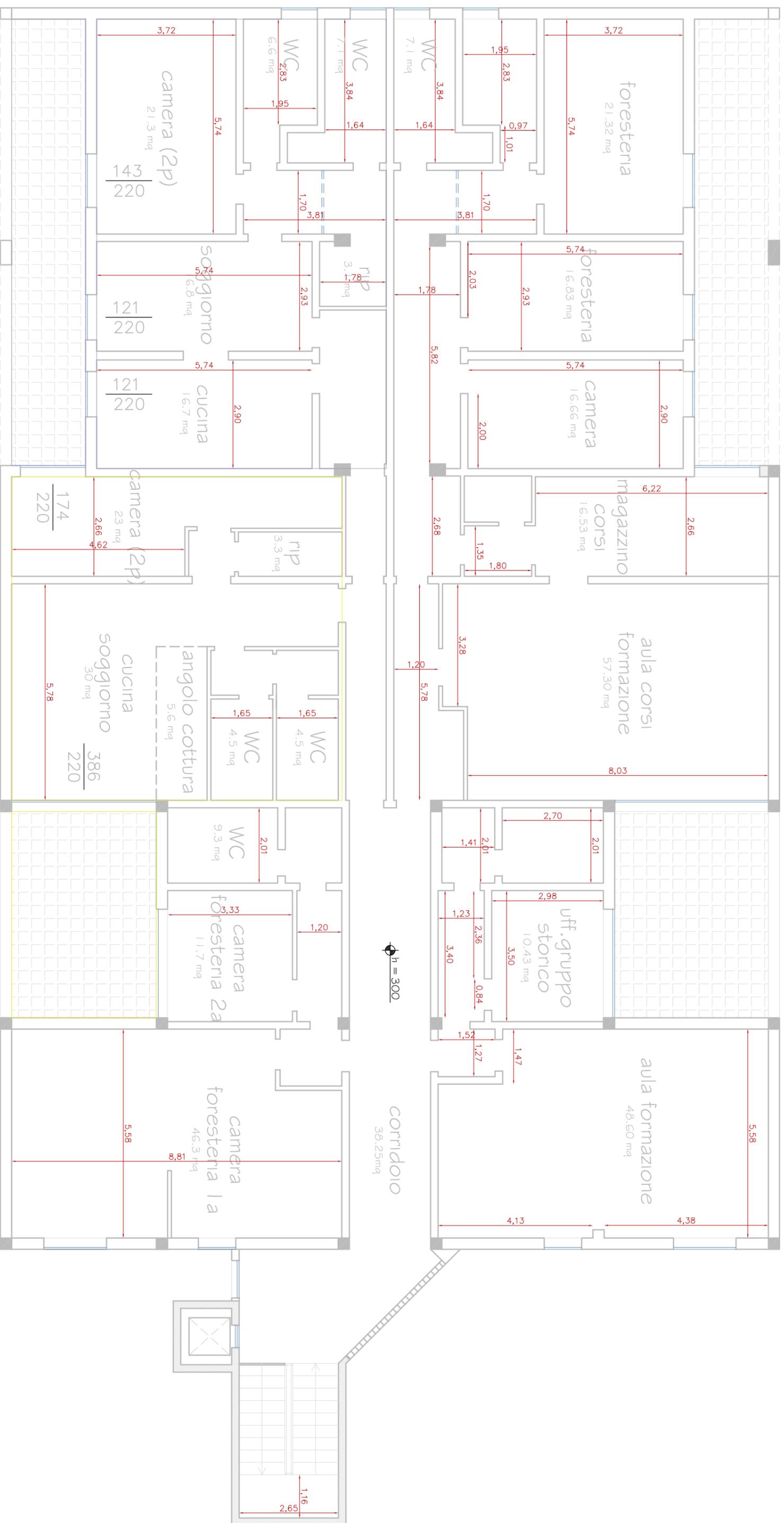
Lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare.

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

In relazione allo stato di disagio si applica la seguenti riduzioni ( $c_5$ ):

0,5 per alloggi ubicati all'interno delle sedi operative VVF o 0,3 per gli alloggi collettivi di servizio.

# PIANO SECONDO - SCALA 1-100



ALLOGGIO C

ALLOGGIO B