

Gazzetta n. 122 del 27 maggio 2011

MINISTERO DELLA DIFESA

DECRETO 16 marzo 2011

Rideterminazione del canone degli alloggi di servizio militari occupati da utenti senza titolo.

IL MINISTRO DELLA DIFESA

Visto l'art. 6, comma 21-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente la rideterminazione del canone degli alloggi di servizio militari occupati da utenti senza titolo;

Vista la legge 18 agosto 1978, n. 497, concernente autorizzazione di spesa per la costruzione di alloggi di servizio per il personale militare e disciplina delle relative concessioni;

Visto l'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, recante la disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo;

Visto l'art. 3, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138, recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unita' immobiliari urbane e dei relativi criteri nonche' delle commissioni censuarie in esecuzione dell'art. 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n. 662;

Visto il decreto 30 dicembre 2002 del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, recante i criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione agevolati, nonche' dei contratti di locazione transitori e dei contratti di locazione per studenti universitari;

Visto l'art. 306, comma 2, del decreto legislativo 15 marzo 2010, n. 66, recante il codice dell'ordinamento militare, ove e' stabilito che il Ministro della difesa, entro il 31 marzo di ogni anno, con proprio decreto definisce il piano annuale di gestione del patrimonio abitativo della difesa;

Visto il decreto del Presidente della Repubblica 15 marzo 2010, n. 90, recante il testo unico delle disposizioni regolamentari in materia di ordinamento militare, e in particolare:

- a) il capo I del titolo III del libro II, concernente gli alloggi di servizio delle forze armate;
- b) il capo IV del titolo III del libro II, recante le disposizioni attuative per gli alloggi di servizio connessi al nuovo modello delle forze armate;

Acquisita l'intesa con l'agenzia del demanio ai sensi dell'art. 6, comma 21-quater del citato decreto-legge n. 78 del 2010;

Acquisito il parere dell'organo centrale della rappresentanza militare (COCER), formulato ai sensi dell'art. 6, comma 21-quater del citato decreto-legge n. 78 del 2010;

Considerato che gli alloggi concessi in uso dall'amministrazione della difesa sono strettamente preordinati a garantire la funzionalita' degli enti, comandi e reparti delle forze armate;

Visto il decreto del Ministro della difesa 15 marzo 2011, con il quale il sottosegretario di Stato alla difesa on. Guido Crosetto e' stato delegato alla firma del provvedimento da adottare in attuazione dell'art. 6, comma 21-quater, del citato decreto-legge n. 78 del 2010;

Decreta:

Art. 1

Ambito di applicazione

1. Ai sensi dell'art. 6, comma 21-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, il canone degli alloggi di servizio delle Forze armate dovuto dagli utenti non aventi titolo alla concessione e' rideterminato, anche in regime di proroga, secondo i criteri e le modalita' stabiliti dagli articoli 2 e 3 del presente decreto.

2. La rideterminazione del canone di cui al comma 1, fermo restando per l'occupante l'obbligo di rilascio entro il termine fissato dall'amministrazione e fatte salve le disposizioni in materia di deroga ai limiti di durata delle concessioni stabilite dal decreto di gestione del patrimonio abitativo emanato annualmente dal Ministro della difesa, si applica nei casi di cessazione, decadenza o revoca della concessione, rispettivamente previsti dagli articoli 329, 330 e 331 del decreto del Presidente della Repubblica 15 marzo 2010, n. 90.

3. Le disposizioni del presente decreto non si applicano al coniuge e ai figli gia' conviventi del concessionario di alloggio, ASI o AST, riconosciuto vittima della criminalita', o del terrorismo, o del dovere, o equiparato a quest'ultima categoria, finche' permanga inalterato lo stato civile.

Art. 2

Determinazione del canone

1. Il canone mensile di locazione di cui all'art. 1 e' determinato dal prodotto del prezzo di mercato, che viene desunto dal calcolo della media aritmetica dei canoni unitari di locazione forniti dall'Agenzia del territorio - Osservatorio del mercato immobiliare (OMI), per un «coefficiente correttivo globale» calcolato in funzione delle caratteristiche estrinseche e intrinseche dell'alloggio e della superficie convenzionale calcolata ai sensi dell'art. 3, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138, per il «coefficiente correttivo» calcolato in funzione del reddito del nucleo familiare dell'occupante e del periodo di occupazione dell'alloggio senza titolo.
2. Ai fini dell'applicazione del «coefficiente correttivo» di cui al comma 1, si definisce «reddito di riferimento» quello ottenuto dalla somma dei redditi annui lordi di tutti i componenti il nucleo familiare conviventi dell'occupante, come desunti dall'ultima dichiarazione dei redditi presentata alla data della notifica dell'inizio del procedimento di aggiornamento canone.
3. Il «reddito di riferimento» di cui al comma 2 e':
 - a) ridotto:
 - 1) di euro 2.500 per ogni familiare convivente a carico;
 - 2) di euro 10.000 per ogni familiare convivente portatore di handicap grave ai sensi dell'art. 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104;
 - b) aumentato per ogni mensilita' intera di conduzione dell'alloggio con decorrenza dalla data della perdita del titolo alla conduzione dell'alloggio occupato sino alla data del 31 dicembre 2010, con le seguenti modalita':
 - 1) euro 100 se il reddito di riferimento e' compreso tra euro 40.000 ed euro 55.000;
 - 2) euro 150 se il reddito di riferimento e' compreso tra euro 55.001 ed euro 75.000;
 - 3) euro 200 se il reddito di riferimento e' compreso tra euro 75.001 ed euro 90.000;
 - 4) euro 300 se il reddito di riferimento superiore ad euro 90.001.
4. Il «coefficiente correttivo» di cui al comma 1, per i «redditi di riferimento», come calcolati ai commi 2 e 3, e' determinato in misura pari a:
 - a) 0,30 per i redditi fino a euro 19.000;
 - b) 0,40 per i redditi compresi tra euro 19.001 ed euro 30.000; c) 0,50 per i redditi compresi tra euro 30.001 ed euro 40.200; d) 0,70 per i redditi compresi tra euro 40.201 ed euro 55.000; e) 0,80 per i redditi compresi tra euro 55.001 ed euro 75.000; f) 0,90 per i redditi compresi tra euro 75.001 ed euro 90.000;
 - g) 0,95 per i redditi compresi tra euro 90.001 ed euro 130.000;
 - h) 1,00 per i redditi oltre euro 130.000.
5. Sono esclusi dalla procedura di rideterminazione del canone, di cui al comma 4, gli utenti senza titolo che, al 31 dicembre 2010, rientrano nelle categorie previste dall'art. 2 del decreto 23 giugno 2010, emanato ai sensi dell'art. 306, comma 2, del decreto legislativo n. 66 del 2010.
6. L'aggiornamento del canone di tutti gli alloggi occupati senza titolo e' calcolato nella misura intera della variazione annualmente accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati.

Art. 3

Modalita' di applicazione

1. Ai sensi dell'art. 312, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica n. 90 del 2010, i comandi militari o gli organismi designati dagli Stati maggiori di Forza armata, competenti per la gestione degli alloggi di servizio, provvedono alla rideterminazione del canone di cui all'art. 2, secondo le modalita' indicate nell'allegato «A» al presente decreto, previa comunicazione, al personale interessato, dell'avvio del procedimento e contestuale richiesta della documentazione dimostrativa dell'appartenenza a soglia di reddito familiare che comporti l'eventuale applicazione del coefficiente correttivo di cui all'art. 2.
2. Su istanza degli interessati, comprovata mediante atto notorio o dichiarazione sostitutiva, da cui risultano le eventuali variazioni che comportano l'obbligo di adeguamento del canone, i comandi o gli organismi di cui al comma 1 provvedono a variare corrispondentemente gli importi determinati secondo le modalita' previste al comma 3 dell'art. 2.
3. Al termine della procedura di cui ai commi precedenti, i comandi o gli organismi di cui al comma 1 emanano i definitivi provvedimenti amministrativi di rideterminazione del canone e provvedono alla notifica agli interessati, dalla quale decorre l'applicazione del nuovo canone.
Il presente decreto sara' trasmesso agli organi di controllo e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana.
Roma, 16 marzo 2011 p. Il Ministro: Crosetto
Registrato alla Corte dei conti il 18 maggio 2011 Ministeri istituzionali - Difesa, registro n. 11, foglio n. 206

Allegato A

La determinazione dei canoni – Criteri e modalità

1 Il criterio da utilizzare per la rideterminazione dei canoni

È quello basato sulle quotazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI):

- a) in termini di canoni di locazione, per la zona di ubicazione dell'alloggio e la tipologia residenziale di riferimento, ove disponibili;
- b) in termini di canoni di locazione, per la tipologia residenziale di riferimento, ma in altra zona contigua, se non disponibili in quella di ubicazione dell'alloggio in esame.

1.a Criterio basato sui canoni di locazione relativi alla zona di ubicazione dell'alloggio e alla tipologia residenziale di riferimento

Il canone base di locazione sarà dato dalla seguente espressione:

$$C = \frac{\text{canone OMI min} + \text{canone OMI max}}{2} \times K \times S_{\text{conv.}}$$

2

(formula 1)

Dove:

- **canone OMI min** e **canone OMI max** rappresentano gli estremi minimo e massimo dell'intervallo dei **canoni unitari di locazione** forniti dall'OMI nella zona in cui è ubicato l'immobile, per la destinazione residenziale e la tipologia di riferimento (abitazioni civili, abitazioni di tipo economico, ville e villini);
- **K** è il coefficiente correttivo globale, come definito al paragrafo 2;
- **S_{conv.}** è la superficie convenzionale dell'alloggio, come definita al paragrafo 3;



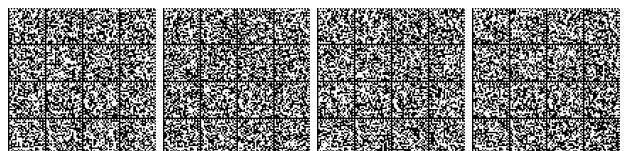
1.b Criterio basato sui canoni di locazione relativi alla tipologia residenziale di riferimento, ma in altra zona contigua, se non disponibili in quella di ubicazione dell'alloggio in esame

In caso di mancanza assoluta di valori di riferimento (canoni di locazione o valori di compravendita) relativi alla zona di ubicazione dell'alloggio e alla tipologia residenziale di riferimento il canone base di locazione sarà riferito alla media dei canoni di locazione rilevati nelle zone contigue, secondo la seguente espressione:

$$C = \frac{\text{canone}_{\text{medio zone OMI min}} + \text{canone}_{\text{medio zone OMI max}}}{2} \times K \times S_{\text{conv.}} \quad (\text{formula 2})$$

Dove:

- **canone_{medio zone OMI min}** e **canone_{medio zone OMI max}** rappresentano i valori medi rispettivamente dei minimi e dei massimi degli intervalli dei **canoni unitari di locazione** forniti dall'OMI nelle zone contigue a quella in cui è ubicato l'immobile, per la destinazione residenziale e la tipologia di riferimento (abitazioni civili, abitazioni di tipo economico, ville e villini);
- **K** è il coefficiente correttivo globale, come definito al paragrafo 2;
- **S_{conv.}** è la superficie convenzionale dell'alloggio, come definita al paragrafo 3;



2 Coefficiente correttivo globale

I canoni medi desunti dall'OMI dovranno essere corretti con un coefficiente globale in grado di rappresentare le particolari caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di valutazione rispetto alle caratteristiche ordinarie degli alloggi oggetto di rilevazione da parte dell'Agenzia del Territorio.

Il coefficiente globale K sarà dato dal prodotto dei singoli coefficienti K_i sotto indicati:

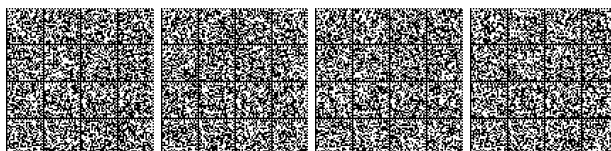
- a) K_1 = coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione;
- b) K_2 = coefficiente di piano;
- c) K_3 = coefficiente di posizione ed esposizione;
- d) K_4 = coefficiente per immobili dotati di impianti di particolare rilevanza o di elevato grado di sicurezza (condizionamento aria, automazione, allarme anti-intrusione, telecamere cc., ecc.);
- e) K_5 = coefficiente per alloggi arredati con mobilio fornito dall'Amministrazione militare;



2.a Coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione (K1)

In relazione all'età di costruzione dell'edificio o alla data di completa ristrutturazione dell'alloggio si farà riferimento alla seguente tabella:

Epoca di costruzione e qualità delle finiture	Stato conservativo e manutentivo alloggi			
	Stato ottimo	Stato buono	Stato mediocre	Stato pessimo
Immobile nuovo, recentissimo				
lusso	1,35	1,30	1,20	-
signorile	1,30	1,20	1,15	-
medio	1,20	1,15	1,05	-
popolare	1,15	1,05	1,00	-
Immobile di 10 - 20 anni				
lusso	1,30	1,20	1,15	-
signorile	1,20	1,15	1,05	-
medio	1,15	1,05	1,00	-
popolare	1,05	1,00	0,95	-
Immobile di 21 - 40 anni				
lusso	1,20	1,15	1,05	0,95
signorile	1,15	1,05	1,00	0,85
medio	1,05	1,00	0,95	0,80
popolare	1,00	0,95	0,85	0,70
Immobile di 41 anni e oltre				
lusso	1,15	1,05	1,00	0,85
signorile	1,05	1,00	0,95	0,80
medio	1,00	0,95	0,85	0,70
popolare	0,95	0,85	0,80	0,65



Al fine di definire la qualità delle finiture (lusso, signorile, medio, popolare), la classificazione dell'alloggio oggetto di valutazione è individuata come di seguito riportato:

- lusso: unità immobiliare avente le caratteristiche di cui al D.M. 02 agosto 1969 del Ministero dei lavori Pubblici;
- signorile: unità immobiliare con finiture interne accurate e materiali di qualità, inserita in fabbricato che presenta caratteri architettonici di pregio e dotato di pertinenze comuni di livello superiore all'ordinario quali giardini attrezzati, campi da gioco, etc., e avente caratteristiche assimilabili, più in generale, alla categoria catastale A1;
- medio: unità immobiliare con finiture interne di media fattura e materiali di ordinaria qualità, inserita in un fabbricato di tipo civile o economico e dotato di pertinenze ordinarie, e avente caratteristiche assimilabili, più in generale, alle categorie catastali A2 e A3;
- popolare: unità immobiliare a destinazione abitativa con finiture interne e materiali di modesta qualità, inserita in un fabbricato di tipo popolare caratterizzato da elevata densità abitativa con limitata qualità, dotazione e dimensione delle parti comuni, e avente caratteristiche assimilabili, più in generale, alla categoria catastale A4.

Per la determinazione dello stato manutentivo e conservativo dell'alloggio, si tiene conto dei seguenti elementi:

- pavimenti;
- pareti e soffitti;
- infissi esterni;
- infissi interni;
- impianto elettrico;
- impianto idrico-sanitario (tubazioni) e servizi igienici (compresi sanitari, rubinetterie, pavimenti e rivestimenti);
- impianto termico.



In particolare, lo stato si considera:

- ottimo, qualora nessuno degli elementi sopra riportati sia in scadenti condizioni;
- buono, qualora sia in scadenti condizioni almeno uno degli elementi sopra citati;
- mediocre, qualora siano in scadenti condizioni almeno tre degli elementi sopra citati;
- pessimo, qualora siano in scadenti condizioni almeno cinque degli elementi sopra citati.

Ai fini della definizione di scadenti condizioni, si precisa che per quanto riguarda:

- pavimenti: si intenderanno scadenti nel momento in cui verranno riscontrate condizioni tali da rendere necessaria la sostituzione di oltre il 30% delle relative superfici.
- pareti, soffitti: si intenderanno scadenti nel momento in cui verranno riscontrate condizioni tali da rendere necessario il rifacimento di oltre il 30% delle relative superfici.
- infissi interni: si intenderanno scadenti nel momento in cui verranno riscontrate condizioni o problemi tali da rendere necessaria la sostituzione di oltre la metà della dotazione presente.
- infissi esterni: si intenderanno scadenti nel momento in cui verranno riscontrati rilevanti problemi di tenuta agli agenti atmosferici tali da rendere necessaria la sostituzione di oltre la metà della dotazione presente.
- impianto elettrico: sarà definito scadente quando lo stesso non rispetta la vigente normativa in materia.
- impianto idrico e servizi igienico-sanitari: saranno considerati scadenti nel momento in cui verranno riscontrati malfunzionamenti tali da richiedere consistenti interventi di manutenzione straordinaria dell'impianto e/o l'integrale rifacimento.
- impianto di riscaldamento: sarà definito scadente qualora gli elementi radianti dell'unità immobiliare presentino malfunzionamenti non riparabili tali da richiedere la sostituzione di oltre la metà della dotazione presente.



2.b Coefficiente di piano (K2) (da considerare solo per gli edifici plurifamiliari)¹

In relazione al livello di piano, limitatamente alle unità immobiliari situate in immobili costituiti da almeno tre piani fuori terra, si applicano i seguenti coefficienti correttivi:

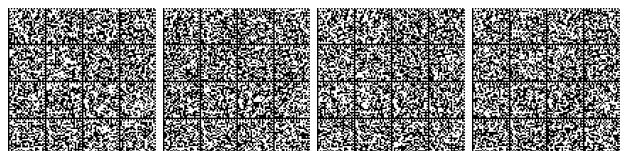
Per edifici dotati di ascensore:

- 0,85 per le abitazioni situate al piano seminterrato;
- 0,90 per le abitazioni situate al piano terreno;
- 0,95 per le abitazioni situate al piano primo;
- 1,00 per le abitazioni situate ai piani intermedi e all'ultimo piano;
- 1,05 per le abitazioni situate al piano attico con terrazzo a livello;

Per edifici privi di ascensore:

- 0,80 per le abitazioni situate al piano seminterrato;
- 0,90 per le abitazioni situate al piano terreno;
- 0,95 per le abitazioni situate al piano primo;
- 0,90 per le abitazioni situate al piano secondo;
- 0,85 per le abitazioni situate al piano terzo;
- 0,80 per le abitazioni situate al piano quarto;
- 0,75 per le abitazioni situate al piano quinto;
- 0,70 per le abitazioni situate al piano sesto.

¹ I coefficienti sono stati stabiliti elaborando quelli previsti dall'art. 19 della legge del 27/07/1978, n.392.



2.c Coefficiente di posizione ed esposizione (K3)

Per immobili dotati di posizione ed esposizione particolarmente sfavorevole o favorevole, qualora diverse da quelle mediamente rilevate dall'OMI nella microzona di riferimento, si potrà adottare un coefficiente, all'interno dell'intervallo 0,9 - 1,10 ed in particolare:

- 1,10 quando l'unità gode di particolari caratteristiche di panoramicità, rispetto a elementi paesaggistici (mare, fiumi, parchi, altro) o di interesse storico-artistico (monumenti, piazze, altro) ovvero quando il fabbricato si trovi in posizione di particolare pregio o valore (su strade, piazze, di particolare interesse commerciale o immobiliare);
- 1,00 quando le caratteristiche di posizione ed esposizione non si discostano da quelle mediamente rilevate dall'OMI nella microzona di riferimento;
- 0,90 quando l'unità risente di elementi negativi connessi alla posizione quali l'ubicazione all'interno del perimetro militare, in prossimità di attività industriali o artigianali che arrecano disagio o in punti di particolare degrado sociale.

2.d Coefficiente per immobili dotati di impianti di particolare rilevanza o di elevato grado di sicurezza (condizionamento aria, automazione, allarme anti-intrusione, telecamere cc., ecc.) (K4)

Per alloggi dotati di impianti di particolare rilevanza o di elevato grado di sicurezza si potrà adottare un coefficiente maggiorativo fino al limite massimo di 1,2.

2.e Coefficiente per alloggi arredati (K5)

Per immobili dotati di mobilio di proprietà dell'Amministrazione militare si potrà adottare un coefficiente maggiorativo fino ad un massimo di 1,2².

² In analogia con quanto previsto nell'ambito di alcuni accordi territoriali stipulati ai sensi dell'art. 2, comma 3 della legge n. 431/98.



3 Superficie convenzionale dell'alloggio

La superficie convenzionale dell'alloggio, da inserire nelle formule (1) e (2), è data dalla somma³:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
 - del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui al punto a;
 - del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
 - del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui al punto a;
 - del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente, qualora non comunicanti;
- d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita alla lettera a, e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite;
- e) della superficie dei box auto, computata nella misura percentuale pari al rapporto tra i valori dei box e i valori delle abitazioni fornite dall'OMI;
- f) della superficie del posto macchina in autorimesse coperte, computata nella misura percentuale pari al 50 per cento del rapporto tra i valori dei box e i valori delle abitazioni fornite dall'OMI;
- g) della superficie del posto macchina in autorimesse scoperte, computata nella misura percentuale pari al 25 per cento del rapporto tra i valori dei box e i valori delle abitazioni fornite dall'OMI.

³ Per le lettere a, b, c e d si è fatto riferimento D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138; per le lettere e, f e g, per semplicità di calcolo, si è ritenuto di contemplare nella superficie convenzionale anche i box e i posti auto che di norma sono oggetto di valutazione separata.



In merito alla computazione della superficie dei box auto, del posto macchina in autorimesse coperte e del posto macchina in autorimesse scoperte di cui alle lett. e), f) e g), laddove non risultassero disponibili le quotazioni O.M.I., si fa riferimento all'articolo 13 della legge n. 392 del 1978.

Alla superficie convenzionale dell'alloggio definita alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti correttivi⁴:

Superficie convenzionale lettera a)	Coefficiente correttivo	Limiti superficie massimo (*) / minimo (**)
Inferiore a mq. 45	1,20	mq. 50 (*)
Compresa tra mq 45 e mq 70	1,10	mq. 70 (*)
Compresa tra mq 70 e mq 110	1,00	mq 110 (*)
Superiore a mq 110	0,90	mq 110 (**)

⁴ I coefficienti sono stati stabiliti in analogia con quanto previsto dall'art. 13 della legge del 27/07/1978 n. 392 (l'articolo è stato abrogato ma i relativi principi sono stati ripresi, con alcune modificazioni, nell'ambito di alcuni accordi territoriali stipulati ai sensi dell'art. 2, comma 3 della legge n. 431/98).

