

# ALLEGATO H

## “Calcolo semplificato per la locazione parziale”

IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998 N. 431  
E DEL DECRETO DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI,  
DI CONCERTO CON IL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE  
IN DATA 16.01.2017

### ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE

DI \_\_\_\_\_

In applicazione dell'articolo 1, comma 1 del D.M. 16 gennaio 2017, nel caso di locazione di porzioni di immobile, **il canone\* dell'intero appartamento sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata**, anche considerando le parti comuni condivise (vedi allegato H).

\* **Anche per le spese accessorie** si applica lo stesso criterio del frazionamento dell'importo in proporzione alla superficie della porzione locata. Per aspetti particolari si demanda ad accordi specifici tra le parti.

I dati necessari per il calcolo<sup>1</sup> sono i seguenti:

1. **la superficie totale dell'alloggio.**
2. La superficie totale delle parti concesse in esclusiva.
3. La superficie, per ogni conduttore, della parte locata in esclusiva.
4. Per differenza tra 1 e 2 la superficie totale delle parti di uso comune.
5. Importo del canone concordato.

Si divide la superficie locata al singolo conduttore (punto 3) per la superficie totale concessa in esclusiva (punto 2).

Il rapporto ottenuto viene utilizzato per suddividere anche la parte in comune (punto 4).

**Per calcolare il canone parziale occorre moltiplicare il canone intero per la percentuale ottenuta per ogni singolo conduttore.**

<sup>1</sup> Come da art. 3 dell'Accordo territoriale, **SUPERFICIE DELL'ALLOGGIO.**

Esempio 1 (divisione al 50%)

Appartamento di 80 m<sup>2</sup>: 2 camere di 16 m<sup>2</sup> ciascuna, cucina di 16 m<sup>2</sup>, sala di 16 m<sup>2</sup>, bagno di 8 m<sup>2</sup> e corridoio di 8 m<sup>2</sup>;

il proprietario affitta una camera in esclusiva al sig. A e la seconda camera in esclusiva al sig. B. Cucina, sala, bagno e corridoio sono in comune.

Il calcolo è semplice: le due camere sono identiche quindi hanno un rapporto di 1:1.

Il resto dell'appartamento è in comune, quindi il canone è diviso in parti uguali.

Esempio 2 (divisione con 2 camere di superficie diversa)

Appartamento di 80 m<sup>2</sup>: 2 camere, una di 20 m<sup>2</sup> e una seconda di 12 m<sup>2</sup>, cucina di 16 m<sup>2</sup>, sala di 16 m<sup>2</sup>, bagno di 8 m<sup>2</sup> e corridoio di 8 m<sup>2</sup>;

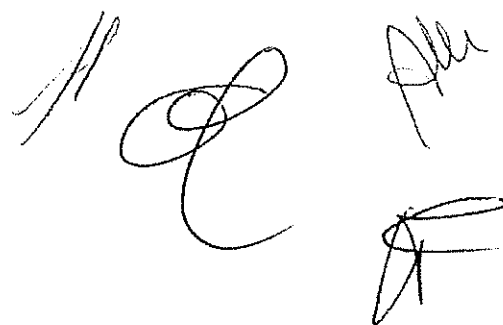
il proprietario affitta la camera grande in esclusiva al sig. A e la camera piccola in esclusiva al sig. B. Cucina, sala, bagno e corridoio sono in comune.

Il calcolo è semplice: si divide la superficie di una camera, p.es. 20 m<sup>2</sup>, per la superficie totale delle due camere, cioè  $20+12 = 32$  m<sup>2</sup>.

$20:32 \times 100 = 62,5\%$ .  $12:32 \times 100 = 37,5\%$ .

Le due camere hanno quindi un rapporto di 62,5:37,5. Di conseguenza la parte in comune di 48 m<sup>2</sup> viene divisa al 62,5% al sig. A e al 37,5% al sig. B.

Il canone per il sig. A è quindi il 62,5% del totale, mentre il canone del sig. B è il 37,5% del totale.



**Esempio 3 (divisione con 2 camere e solo parte degli altri spazi in comune)**

Appartamento di 80 m<sup>2</sup>: 2 camere di 16 m<sup>2</sup> ciascuna, cucina di 16 m<sup>2</sup>, sala di 16 m<sup>2</sup>, bagno di 8 m<sup>2</sup> e corridoio di 8 m<sup>2</sup>;

**Il proprietario affitta una camera in esclusiva al sig. A e la seconda camera la tiene per se, oltre alla sala. Cucina, bagno e corridoio sono in comune.**

Per il calcolo occorre sommare le parti in esclusiva, ovvero la camera per il sig. A di 16 m<sup>2</sup>, e la camera più la sala per il proprietario, 16 m<sup>2</sup> + 16 m<sup>2</sup> = 32 m<sup>2</sup>.

Il calcolo è semplice: si divide la superficie della camera del sig. A, p.es. 16 m<sup>2</sup>, per la superficie totale in esclusiva, cioè 16+32 = 48 m<sup>2</sup>.

$$16:48 \times 100 = 33,3. \quad 32:48 \times 100 = 66,7.$$

Le due camere hanno quindi un rapporto di 66,7:33,3 o di 2:1. Di conseguenza la parte in comune di 32 m<sup>2</sup> viene divisa al 66,7% al proprietario e al 33,3% al sig. A.

**Il canone per il sig. A è quindi il 33,3% del totale.**

**Esempio 4 (divisione con 3 camere di superficie diversa)**

Appartamento di 80 m<sup>2</sup>: 3 camere, una di 20 m<sup>2</sup>, una di 16 m<sup>2</sup> e una terza di 12 m<sup>2</sup>, cucina di 16 m<sup>2</sup>, bagno di 8 m<sup>2</sup> e corridoio di 8 m<sup>2</sup>;

il proprietario affitta la camera grande in esclusiva al sig. A, la seconda camera in esclusiva al sig. B e la camera piccola in esclusiva al sig. C. Cucina, bagno e corridoio sono in comune.

Il calcolo è semplice: si divide la superficie di una camera, p.es. 20 m<sup>2</sup>, per la superficie totale delle tre camere, cioè 20+16+12 = 48 m<sup>2</sup>.

$$20:48 \times 100 = 41,7\%. \quad 16:48 \times 100 = 33,3\% \quad 12:48 \times 100 = 25\%.$$

Le tre camere hanno quindi un rapporto di 41,7:33,3:25. Di conseguenza la parte in comune di 32 m<sup>2</sup> viene divisa al 41,7% al sig. A, al 33,3% al sig. B e al 25% al sig. C.

**Il canone per il sig. A è quindi il 41,7%, il canone del sig. B è il 33,3%, mentre il canone del sig. C è il 25%.**

