

**REGIONE SICILIANA
AGENZIA REGIONALE PER LA PROTEZIONE DELL'AMBIENTE**

**DECRETO DEL DIRETTORE GENERALE
N. 253 del 05/08/2015**

Assunzione d'oneri afferenti la locazione della porzione del piano semicantinato della palazzina denominata "pal. B" sita in via Varese 43/45 Fg. 13 part. 1289 sub 5 Comune di Catania, adibita ad attività istituzionale (laboratoristica) e ad uffici della Struttura Territoriale di ARPA Sicilia, pagamento 2 semestralità 2015, per il periodo dal 1 luglio 2015 al 31 dicembre 2015 - D'Arrigo Anna Maria.

IL DIRETTORE GENERALE

(nominato con Decreto dell'Assessore Regionale del Territorio e dell'Ambiente n. 118/GAB del 30/07/2012)

VISTO l'art. 90 della legge regionale 03.05.01 n. 6, come modificato ed integrato dall'art. 94 della legge regionale 16.04.2003, n. 4, e dall'art. 35 della legge regionale 31.5.2004 n. 9, di istituzione dell'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente – ARPA-Sicilia;

VISTO il Regolamento dell'ARPA Sicilia adottato con Decreto dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente n.165/Gab del 1 Giugno 2005, pubblicato sulla GURS n. 29, parte I[^], dell'8 Luglio 2005;

VISTO il D.D.G. 315 del 13/06/2005 avente ad oggetto "*Presa d'atto - Approvazione del Regolamento di definizione dell'assetto organizzativo, della pianta organica ed altri aspetti relativi alla funzionalità dell'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente – ARPA Sicilia, ex art. 90 L.R. n. 6/2001 e successive modifiche ed integrazioni*";

VISTO il D.D.G. n. 586 dell'01/07/2015 con il quale l'ARTIA ha approvato il D.D.G. del Direttore Generale di ARPA n. 184 del 19/06/2015 avente per oggetto "Adozione del Piano Aziendale 2015/2017, del Bilancio Economico Pluriennale di previsione 2015/2017, e del Bilancio Economico di Previsione 2015 e i documenti allegati allo stesso decreto che ne fanno parte integrante e sostanziale";

VISTO il contratto di locazione stipulato in data 07 ottobre 2009, Rep. N. 360 del 23/10/2009, registrato in Catania il 27/10/2009 al n.13099/3, tra l'Avv. D'Arrigo Anna Maria, nata a Catania il 07/09/1964, domiciliata in Catania, via Enna n. 1/c, codice fiscale DRR NMR 64P47C351H e l'Agenzia Regionale per la protezione dell'Ambiente della Sicilia relativo alla locazione della porzione del piano semicantinato della palazzina denominata "pal. B" Fg. 13 part. 1289 sub 5 Comune di Catania adibita ad attività istituzionale (laboratoristica) e ad uffici del Dipartimento Provinciale di ARPA Sicilia per un canone annuo di € 8.100,00 (euro ottomilacento/00);

VISTI in particolare gli articoli 5, 6 e 7 da cui evince che:

- il canone della locazione è stabilito in € 8.100,00 (euro ottomilacento/00) annui per la palazzina denominata "pal.B", canone concordato sulla base del parere di congruità rilasciato in data 27/05/09 dall'Ispettorato Tecnico Regionale Lavori Pubblici;
- il canone annuo sarà corrisposto al locatore in due rate semestrali ciascuna da € 4.050,00 che saranno versate anticipatamente, entro il 31 Gennaio e il 31 Luglio di ogni anno;
- a decorrere dal mese di gennaio del secondo anno il canone di locazione deve essere aggiornato annualmente, ai sensi e per effetto dell'art. 32 della legge n.392/78, nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatesi nell'anno precedente e l'indice di riferimento sarà quello del mese di dicembre;

VISTO il D.D.G. n. 456 del 12.11.2009 di presa atto dei contratti di locazione per immobili a supporto del Dipartimento ARPA Provinciale di Catania;

DATO ATTO che in data 6 luglio 2012 è stato pubblicato sulla G.U.R.I. n. 156 (suppl. ordin. n. 141) il D.L. 6 luglio 2012, n. 95, convertito nella Legge 7 agosto 2012, n. 135 che, per quanto attiene i contratti di locazione stipulati dalle Amministrazioni Pubbliche, per gli anni 2012, 2013 e 2014, l'aggiornamento relativo alla variazione degli indici ISTAT, previsto dalla normativa vigente non si applica al canone dovuto;

CONSIDERATO che, con decorrenza dal 2° semestre 2013, in applicazione della nuova Legge Finanziaria Regionale 2013, per quanto attiene alle locazioni passive è stabilito che i canoni di locazione non possono essere superiori, in termini di euro per metro quadrato all'anno, rispetto a quanto riportato nelle rilevazioni realizzate dall'Osservatorio sul mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia del territorio, con riferimento al valore medio degli affitti degli immobili ad uso ufficio per ciascun comune della Sicilia, incrementato del 10% e tenendo conto che il nuovo canone non può comunque essere superiore a quello stabilito nel contratto in scadenza;

CONSIDERATO che l'Agenzia ha corrisposto per l'anno 2012 all'Avv. Anna Maria D'Arrigo, nata a Catania il 7.9.1964, domiciliata in Catania, via Enna n. 1/c, codice fiscale DDR NMR 64P47C351H, un canone semestrale pari ad € 4.147,20 comprensivo dell'aggiornamento dell'indice ISTAT riferito al mese di dicembre 2011;

CONSIDERATO che tale importo, ai sensi della Legge Finanziaria Regionale 2013, è stato ridotto ad € 3.616,80;

CONSIDERATO che con D.D.G. n. 227 del 29.7.2013 è stata autorizzata la liquidazione della seconda semestralità 2013 per un importo di € 3.616,80, indi confermato con D.D.G. n.13 del 31.01.2014 a titolo di prima semestralità 2014, con D.D.G. n. 249 del 31.07.2014 a titolo di seconda semestralità 2014, con D.D.G. n. 13 del 29.01.2015 a titolo di prima semestralità 2015;

VISTE le Deliberazioni di Giunta Regione Siciliana n.317 del 4 settembre 2012, la Circolare della Ragioneria della Regione Siciliana n.17 dell'8/11/2013, la L.R.Siciliana n.9/2013 e la Circolare della Regione Siciliana n.9/2014;

VISTO che la normativa vigente permette di considerare quale stima congrua del valore minimo del canone di locazione da corrispondere al locatore il valore del 10% della rendita catastale dello stesso immobile (DPR 131/1986);

VISTO che l'Osservatorio sul mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia del territorio, con riferimento al valore medio degli affitti degli immobili ad uso ufficio per la zona in questione, per l'ultimo semestre 2014, stima un valore di locazione €/mq x mese quale minimo € 4,8 e quale massimo € 7, ossia un valore diverso sia della stima di congruità acquisita dall'Agenzia nell'anno 2009 e rilasciata dall'Assessorato Lavori Pubblici € 8,39 €/mq x mese (detto documento è stato allegato al presente atto per farne parte integrante e sostanziale quale allegato 1), sia del valore rideterminato ai sensi della Legge Finanziaria Regionale 2013, per il quale detto parametro assume il valore di € 7,71;

PRESO ATTO che l'Agenzia a tutela dell'esigenza di contenimento della spesa pubblica, ha intenzione di formulare relativamente all'anno 2016 una proposta di rinegoziazione del canone di locazione nella misura del 10% del valore della rendita catastale dell'immobile di che trattasi;

CONSIDERATO che qualora non si addivenisse alla rinegoziazione del canone l'Amministrazione, previa individuazione di soluzioni allocative alternative economicamente più vantaggiose, provvederà alla disdetta del contratto di locazione *de quo nei termini di legge*;

PRESO ATTO che con nota prot. 9073 del 17/02/2015 il Direttore pro tempore della ST CT ha attestato la regolare conduzione dei servizi connessi alla locazione e di competenza del proprietario;

DATO ATTO che l'onere di € 3.616,80, relativo alla **seconda semestralità 2015**, dovrà liquidarsi in favore dell'Avv. Anna Maria D'Arrigo nata a Catania il 7.9.1964, domiciliata in Catania, via Enna n. 1/c, codice fiscale DDR NMR 64P47C351H, da versare presso la BANCA SELLA SUD Arditì Galati di viale XX Settembre Catania, coordinate bancarie IBAN: IT 12 H 03268 16900 052723645080;

DATO ATTO che l'onere di €. 3.616,80, relativo al canone di locazione, sarà imputato, sul conto del bilancio cod. 24.01.01 "Locazioni passive" competenza 2015;

CONSIDERATO che il pagamento del canone di locazione di cui all'oggetto rientra tra le spese obbligatorie dell'Agenzia;

DECRETA

Per i motivi citati in premessa di:

Dare atto che le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente decreto.

Assumere l'onere di € 3.616,80 per il pagamento del canone di locazione relativamente al periodo che va dal 1° luglio 2015 al 31 dicembre 2015.

Dare atto che l'onere di € 3.616,80, relativo al canone di locazione, sarà imputato sul conto cod. 24.01.01 "Locazioni passive" Bilancio Economico di Previsione 2015 di ARPA.

Liquidare in favore dell'Avv. Anna Maria D'Arrigo, nata a Catania il 7.9.1964, domiciliata in Catania, via Enna n. 1/c, codice fiscale DDR NMR 64P47C351H, la somma relativa al canone di locazione di € 3.616,80 per il periodo che va dal 1° luglio 2015 al 31 dicembre 2015, afferente la locazione della palazzina denominata "pal. B" sita in via Varese 43/45 Fg. 13 part. 1289 sub 5 Comune di Catania, adibita ad attività istituzionale (laboratoristica) e ad uffici della Struttura Territoriale di ARPA Sicilia, giusto contratto stipulato il giorno 7/10/2009 Rep. N. 360 del 23/10/2009, registrato in Catania il 27/10/2009 al n.13099/3.

Autorizzare la SA2 ad emettere apposito mandato di pagamento in favore dell'Avv Anna Maria D'Arrigo.

Disporre l'immediata esecutività del presente decreto.

Dare mandato agli Uffici di predisporre tutti gli adempimenti necessari al prosieguo del procedimento.

Autorizzare la definizione della proposta di rinegoziazione del canone di locazione, nella misura del 10% del valore della rendita catastale dell'immobile di che trattasi.

Dare mandato agli uffici competenti di provvedere con separato atto alla disdetta del contratto di locazione *de quo nei termini di legge* e previa individuazione di soluzioni allocative alternative economicamente più vantaggiose e qualora non si addivenisse alla rinegoziazione del canone.

Disporre, nelle more della disciplina definitiva dei controlli degli atti dell'ARPA-Sicilia, la trasmissione del presente decreto all'A.R.T.A.- Dipartimento Regionale Territorio e Ambiente – per l'esercizio dei compiti di vigilanza ex punto 2 dell'art. 90 Legge Regionale n.6/2001 ed al Collegio dei Revisori.

Il Dirigente Responsabile SA3

(Dott. Vito Ciriglione)

Il Dirigente Responsabile SA2

per la regolarità contabile

(Dott. Vito Ciriglione)

Il Direttore Generale

(Dott. Francesco Licata di Baucina)

REPUBBLICA ITALIANA



Regione Siciliana

ASSESSORATO LAVORI PUBBLICI
DIPARTIMENTO
ISPETTORATO REGIONALE TECNICO LL.PP.
Via Munter, 21 - PALERMO
Tel.: 0917072344 - Fax: 0917072304/320

Codice Fiscale 80012000826

Partita I.V.A. 02711070827

SATI
SAT
L

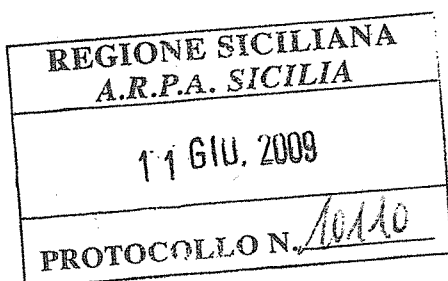
24.05.2009

RISPOSTA A Nota n. _____

DEL _____

SERVIZIO 1 - U.O.B. 1/ITR PROT. N. 35132
Rif. 82-515-1215

OGGETTO: Catania – Immobile sito in Via Varese n. 43/45 da adibire a sede del Dipartimento ARPA di Catania – Proprietà: Sigg. Anna Maria D'Arrigo e Luigi D'Arrigo. Parere di congruità offerta di locazione.



Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente
Corso Calatafimi, 217/219 (Albergo delle Povere)
90129 PALERMO

Con nota prot. n. 21665 del 16.12.2008, codesta Agenzia ha chiesto allo scrivente Ispettorato il parere di congruità in ordine all'offerta di locazione presentata dai fratelli D'Arrigo proprietari dei locali in oggetto, ritenuta dalla Stessa, tra le offerte presentate a seguito di "avviso pubblico per la ricerca di un immobile a supporto delle esigenze della sede del dipartimento ARPA di Catania", la più conforme alle proprie necessità.

Nel dettaglio, trattasi di due unità immobiliari site a Catania, Via Varese n. 43/45 definite nell'offerta "intera palazzina denominata pal. D" e "porzione del piano seminterrato della palazzina denominata pal. B".

Per la pal. D, i cui locali hanno una superficie di circa mq. 900 distribuiti su 4 livelli, è stato richiesto, a seguito del ribasso del 2% sull'offerta già presentata, un canone di locazione annuale di € 60.760,00.

Per la porzione di seminterrato della pal. B di circa mq. 160 è stata fatta, a seguito del ribasso del 2% sull'offerta già presentata, una richiesta di locazione annuale di € 10.388,00.

A corredo della sopra citata nota, è stata trasmessa, in copia, la seguente documentazione:

- avviso pubblico per la ricerca di un immobile a supporto delle esigenze della sede del Dipartimento ARPA di Catania (all. A);
- offerta di locazione del 03.04.2008 con descrizione degli immobili (all. 1);
- certificati catastali della pal. D (all. 2);
- certificato catastale della pal. B (all. 3);
- nota ARPA prot. 4690 del 21.11.2008 (all. 4).

Successivamente, con nota prot. n. 961 del 21.01.2009, sono stati inviati ulteriori atti:

- comunicazione della Sig.ra A. Maria D'Arrigo del ribasso in misura del 2% dell'offerta già presentata in data 03.04.2008;
- comunicazione del Dott. Luigi d'Arrigo del ribasso in misura del 2% dell'offerta già presentata in data 03.04.2008.

Con nota prot. n. 697 del 22.04.2009, in riscontro all'isp.le n. 21665 vdel 16.12.2008, sono pervenuti i rilievi planimetrici quotati relativi ai locali di cui trattasi.

ds
d

Prima di entrare specificatamente nel merito dell'offerta, occorre evidenziare quanto segue.

Essendosi reso necessario ricercare immobili da adibire a sede del Dipartimento ARPA di Catania, il Direttore Generale dell'ARPA, a seguito dell'avviso pubblico per la ricerca dei locali, ha ritenuto più confacente ai requisiti richiesti, sia quelli relativi all'ubicazione che quelli riguardanti le caratteristiche funzionali, l'offerta presentata dai fratelli D'Arrigo di Catania.

Identificazione catastale e descrizione dei luoghi

Dalla documentazione pervenuta, si evince che gli immobili di cui trattasi, facenti parte di un complesso edilizio, ricadono nel Comune di Catania, Via Varese n. 43/45.

La palazzina denominata pal. "D" è riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Catania al foglio 13, particelle: 1291 sub. 1, 1291 sub. 2, 1291 sub. 3, 1291 sub. 4, 1291 sub. 5, 1291 sub. 6, 1291 sub. 7 ed è di proprietà esclusiva del signor D'Arrigo Luigi.

La palazzina denominata pal. "B" è riportata nel Catasto del Comune di Catania al foglio 13, particella: 1289 sub. 5 ed è di proprietà esclusiva della signora D'Arrigo Anna Maria.

I fabbricati ricadono in una zona che dalle visure O.M.I. viene definita "periferica".

Autorizzazioni e certificazioni

Gli immobili di che trattasi sono stati realizzati sulla base di un progetto approvato e della concessione edificatoria n. 1230 rilasciata dal comune di Catania in data 25.11.2003.

Nell'offerta di locazione, i Proprietari dichiarano che la catastazione degli immobili è compatibile con le attività di ufficio e laboratorio di analisi.

I Proprietari dichiarano, altresì, che, in caso di aggiudicazione, saranno prodotte:

- la dichiarazione/certificazione di conformità degli impianti;
- dichiarazione di conformità degli immobili alle prescrizioni del D. Lgs. N. 626/1994;
- certificazioni o dichiarazioni di agibilità.

Descrizione degli immobili

Il complesso immobiliare in argomento, avente accesso dalla Via Varese, è prospiciente la Circonvallazione di Catania (Viale F.lli Vivaldi) e, pertanto, pur essendo ubicato in zona periferica, è in prossimità di vie di grande comunicazione.

Gli immobili offerti in locazione sono dotati di parcheggio per almeno 15 autoveicoli. A ciò si aggiunge la disponibilità di ampio parcheggio sulla Piazza Ghandi prospiciente il cancello di ingresso al complesso, con parcheggi pubblici per l'utenza e i dipendenti.

La zona è servita, inoltre, da mezzi pubblici e da una fermata della metropolitana e della ferrovia Circumetnea.

La palazzina denominata "pal D" viene offerta interamente per una superficie coperta di circa mq. 900.

L'immobile è composto da:

- **piano terra:** ampio laboratorio, n. 2 vani destinati ad uffici, n. 3 vani destinati a deposito, corridoio, un servizio igienico e accessori;
- **piano primo:** n. 13 vani destinati a laboratori ed uffici, n. 2 ripostigli, n. 4 servizi igienici e accessori;
- **piano secondo:** un unico grande vano destinato a laboratorio, n. 4 vani destinati ad uffici e laboratori, un servizio igienico e un ripostiglio;
- **piano sottotetto** (lato destro e lato sinistro): n. 2 ampi locali con terrazzino a livello destinati a depositi.

Ciascun piano è dotato di ballatoi a livello.

La porzione del piano seminterrato della palazzina denominata "pal. B", avente una superficie coperta complessiva di circa mq 160, è composta da un unico grande vano destinato a deposito.

A seguito di sopralluoghi effettuati da funzionari della Direzione Generale e del DAP di Catania, sono stati individuati e specificati, nella relazione prot. n. 4690 del 21.11.2008, tutti gli interventi che la ditta offerente dovrà eseguire negli immobili.

Tali opere riguardano sia la ristrutturazione dei locali (ad esempio bonifiche murarie, ripristino aperture, sostituzioni di parti mancanti, tinteggiatura degli ambienti, reintegrazione impianto elettrico, revisione di tutti gli impianti, ecc.) sia l'adeguamento dei locali alle esigenze del DAP di Catania.

I Proprietari degli immobili, in data 12.01.2009, hanno comunicato la propria disponibilità ad eseguire i suddetti lavori necessari a rendere i locali conformi alle necessità del DAP.

Tabella calcolo superficie ragguagliata

Piano	Superficie utile (In mq)	Coeff. di ragguaglio	Sup. ragguagliata
Cantinato	160	0,50	80
Terra/seminterrato	273	0,50	135
primo	260	1	260
secondo	285	1	285
sottotetto	82	0,10	10

Superficie ragguagliata "pal. B" (piano cantinato) = mq 80

Superficie ragguagliata "pal. D" (piano terra, 1°, 2°, sottotetto) = mq 690

Valutazione dell'immobile

Per valutare la congruità delle offerte di locazione, si è proceduto secondo la metodologia indicata dall'Agenzia delle Entrate nelle "disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006 n. 296 (legge finanziaria 2007)" comunicate dall'Agenzia delle Entrate con prot. n. 120811/2007.

Non potendo procedere secondo la metodologia comparativa, atteso che non è stato possibile raffrontare gli immobili in questione ad altri, simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, che siano oggetto di recente locazione o di rinnovo contrattuale da parte della Regione Siciliana, come disposto dall'agenzia delle Entrate, si è consultato l'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio.

Quanto sopra premesso e prendendo in considerazione il periodo più recente (1° semestre 2008), l'O.M.I. riporta per la in cui ricadono i fabbricati in questione (zona periferica), il seguente range di valori riferiti alla tipologia "uffici normali":

Valore di locazione in €/mq x mese: Min 6,5 – Max 9,8

In base a quanto disposto dall'Agenzia delle Entrate, si calcola il valore medio tra i valori sopra riportati, ottenendo il valore medio di €/mq x mese 8,15.

Atteso che il suddetto valore è riferito al 1° semestre 2008, si ritiene di aggiornarlo all'attualità incrementandolo del 3%, anche in considerazione del fatto che gli immobili saranno locati, a seguito degli interventi di adeguamento e miglioramento, in condizioni conservative ottimali.

Pertanto, applicando l'incremento del 3%, si ottiene il seguente valore:

CANONE UNITARIO : €/mq 8,15 x 1,03 = €/mq 8,39 x mese.

Applicando tale valore alle superfici ragguagliate sopra calcolate, si ottengono i seguenti canoni di locazione annuali:

CANONE ANNUALE "Pal. B" : €/mq 8,39 x 80 x 12 = € 8.100,00

CANONE ANNUALE "Pal. D" : €/mq 8,39 x 690 x 12 = € 69.460,00.

Conclusioni

Sulla base delle argomentazioni svolte, nonché delle analisi effettuate, questo Ispettorato ritiene congruo, per quanto riguarda la parte del piano seminterrato della "pal. B", il canone di locazione annuo pari a € 8.100,00 (Euro ottomilacentotrenta/00) come sopra determinato, in luogo di quello di € 10.388,00 richiesto dalla Proprietà.

Relativamente all'intera "pal. D", si ritiene congruo il canone di locazione annuo proposto dalla Proprietà di € 60.760,00 (sessantamilasettecentosessanta/00).

d
d

Si ritiene opportuno fare presente che i canoni congruiti si riferiscono agli immobili come risulteranno a seguito dei lavori di adeguamento specificati in premessa e richiesti dal DAP.

Resta inteso che i Proprietari, al momento della stipula del contratto definitivo, dovranno:

- esibire la destinazione dei locali ad uso "ufficio pubblico";
- fornire tutte le certificazioni di conformità relative a tutti gli impianti;
- esibire l'attestazione di abbattimento delle barriere architettoniche;
- impegnarsi ad eseguire, a proprie cure e spese, tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria atti a mantenere sempre i locali in normali condizioni locative.

IL DIRIGENTE RESPONSABILE U.O. 1.1

(Arch. Concetta BONOMO)
Concetta Bonomo



IL CAPO SERVIZIO
(Ing. Salvatore PIRRO)

Salvatore Pirro

ACCERTAMENTO CANONI DI LOCAZIONE IMMOBILIARE

La Legge Finanziaria per il 2005¹ stabilisce che l'Amministrazione non può esercitare l'azione di accertamento, né ai fini dell'imposta di registro né ai fini delle imposte sui redditi, quando la base imponibile risultante dal contratto di locazione di una unità immobiliare è superiore a certe soglie.

Si delinea perciò – per converso – un ambito entro il quale tale azione accertatrice può essere esercitata, con presunzione di maggiori valori imponibili rispetto ai dichiarati

Per l'**imposta di registro**, in base al nuovo articolo 52-bis:

non è soggetto ad accertamento il canone di locazione, relativo ad immobili iscritti in catasto con attribuzione di rendita, che risulti stabilito (contrattualmente) in misura non inferiore al 10% del valore dell'immobile, come risulta calcolato ai sensi del quarto comma dell'articolo 52, comma 4, del DPR 131/1986².

Per "valore dell'immobile" si intende il prodotto risultante dalla moltiplicazione della rendita catastale³ per i coefficienti di rivalutazione stabiliti dalla legge⁴ (per la determinazione si rimanda a quanto sotto riportato).

Pertanto, a titolo esemplificativo, se il valore dell'immobile dato in locazione è pari a 120.000 Euro (10% del valore dell'immobile = 12.000 Euro), il canone non è soggetto ad accertamento se il suo importo è stabilito in misura pari ad almeno 1.000 Euro mensili, ovvero 12.000 Euro annui.

Per le **imposte sui redditi**:

non si procede all'accertamento qualora i redditi di fabbricati, derivanti da locazione, siano stati dichiarati in misura non inferiore ad un importo corrispondente al maggiore tra il canone di locazione risultante dal contratto (ridotto del 15%⁵) e il 10% del valore dell'immobile.

L'accertamento sopra descritto per le imposte di registro e sui redditi non si applica ai contratti di locazione cosiddetti "3+2" e a quelli con canone concordato.⁶

Determinazione del **valore dell'immobile**:

Valore catastale (rendita)	→	Rivalutazione (art.3, c.48 e 51, L.662/96): 5% per i fabbricati; 25% per i redditi dominicali dei terreni	→	Coefficiente moltiplicativo (art.52 DPR 131/86): 75 per terreni 34 per C1 ed E 50 per A10 e D 100 per A, B, C
----------------------------------	---	---	---	--

Per quanto attiene l'imposta di registro, l'importo ottenuto in base al precedente conteggio deve essere ulteriormente rivalutato del 10%⁷ ovvero del 20% in relazione agli immobili diversi da quelli qualificabili quali "prima casa"⁸.

¹ Art.1, c.341-343, L.30/12/2004 n.311: il comma 341 inserisce nel D.P.R.131/1986 un nuovo articolo (52-bis); il c.342 inserisce il nuovo art.41-ter nel D.P.R.600/73; il c.343 limita la portata dei due nuovi articoli escludendone l'applicazione alle locazioni di cui agli artt.2, c.3 (c.d. contratti convenzionati), e 4, c.2 e 3 (rinnovo e definizione "convenzione nazionale").

² Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro.

³ La rendita catastale è il reddito teorico ricavabile da un immobile nel corso di un anno e costituisce il parametro per l'imposizione immobiliare in relazione, fra l'altro, alla categoria ed al classamento dell'immobile stesso.

⁴ La rivalutazione della rendita è disciplinata dall'art. 3, commi 48 e 51 della Legge 23 dicembre 1996 n. 662.

⁵ La riduzione forfettaria del 15% è disposta dal comma 4-bis dell'art.37 del D.P.R.917/86, per effetto di tale disposizione, inoltre, "i fabbricati siti nella città di Venezia centro e nelle isole della Giudecca, di Murano e di Burano" godono di una riduzione pari al 25%.

⁶ Art. 2, comma 3, Legge 431/1998 (cfr.nota 1).

⁷ Art. 2, comma 63 della Legge 350/2003 (Finanziaria per l'anno 2004).

⁸ Legge 30.07.2004, n.191, di conversione del D.L.12.07.2004 n.168 (art. 1 bis, c.7)

Il metodo di conteggio dei limiti sotto i quali il canone di locazione annuo è immediatamente accertabile in base alle disposizioni citate può, pertanto, essere di seguito riassunto con un esempio numerico:

	Imposta di registro		Imposte sui redditi	
Rendita catastale		952,40		952,40
Coefficiente rivalutazione art.52, c.4, D.P.R.131/86	x 100 =	95.240	x 100 =	95.240
Coefficiente rivalutazione art.3, c.48 o 51, L.662/96	+ 5% =	100.002	+ 5% =	100.002
Moltiplicatori art.2,c.63, L.350/2003 o D.L.168/2004	+ 20% =	120.002		
Valore dell'immobile		120.002		100.002
10 % del valore dell'immobile		12.000		10.000
Canone di locazione annuo minimo (*)		12.000		(*) 11.765

(*) Imposte sui redditi: il valore dell'immobile da confrontare con il canone di locazione annuo dovrà essere pari all'85% dello stesso, in virtù della riduzione forfetaria del 15% disposta dal comma 4-bis dell'art. 37 del D.P.R. 917/86.

Categorie catastali - suddivisione, ai fini fiscali, delle tipologie di edifici:

A (A/1, A/2, ecc.)	abitazioni	D	immobili utilizzati a scopo imprenditoriale
A1	abitazioni di tipo signorile	D1	opifici
A2	abitazioni di tipo civile	D2	alberghi e pensioni
A3	abitazioni di tipo economico	D3	teatri, cinematografi, sale concerti
A4	abitazioni di tipo popolare	D4	case di cura e ospedali
A5	abitazioni di tipo ultrapopolare	D5	istituti di credito, cambio, assicurazioni
A6	abitazioni di tipo rurale		fabbricati/locali per esercitazioni sportive
A7	abitazioni in villini	D6	fabbricati speciali per attività industriali
A8	abitazioni in ville		fabbricati speciali per attività commerciali
A9	castelli e palazzi storici	D7	edifici galleggianti o sospesi
A10	uffici e studi privati		residence
A11	abitazioni ed alloggi tipici	D8	scuole e laboratori scientifici privati
B	edifici collettivi		immobili speciali
B1	collegi, convitti, ricoveri, ect.	D9	stazioni servizio di trasporti
B2	case di cura ed ospedali	D10	ponti pubblici soggetti a pedaggio
B3	prigioni e riformatori	D11	fabbricati per specifiche esigenze pubbliche
B4	uffici pubblici		recinti chiusi esigenze pubbliche
B5	scuole e laboratori scientifici	D12	fortificazioni e dipendenze
B6	biblioteche, pinacoteche, musei	E	fari, torri per l'orologio comunale
B7	capelle e oratori non es. pubblico culti	E1	fabbricati destinati esercizio di culto
B8	magazzini sotterranei per derrate	E2	fabbricati e costruzioni nei cimiteri
C	magazzini, negozi, autorimesse	E3	altri fabbricati con destinazione particolare
C1	negozi e botteghe	E4	
C2	magazzini e locali di deposito	E5	
C3	laboratori per arti e mestieri	E6	
C4	fabbricati per exerc. sportivi	E7	
C5	stabilimenti balneari e acque curative	E8	
C6	stalle, scuderie, rimesse, autorimesse	E9	
C7	tettoie chiuse e aperte		

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: CATANIA

Fascia/zona: Periferica/CIBALI : BANADIES-SUSANNA--CIBELE---
ORO-ASPROMONTE--MALTESE--PIOppo-CASTALDI/P-MERLINO-FAZELLO-
BERGAMO

Codice di zona: D8

Microzona catastale n.: 21

Tipologia prevalente: ~~Alloggiativi~~

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1150	1700	L	4,8	7	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda



Positivo SufficienteNegativo

**Esprimi il tuo
giudizio sul
servizio ricevuto
premendo su uno
dei simboli
colorati**

Agenzia delle Entrate via Cristoforo Colombo n. 426 C/D 00145 Roma - Codice Fiscale e Partita Iva: 06363391001