

ACCORDO PER IL COMUNE DI del tra ASPI-APPC-CONFABITARE-CONFAPPI-CONFEDILIZIA-FEDERPROPRIETA'-UPPI e SUNIA-SICET-UNIAT-UNIONE INQUILINI-ASSOCASA-FEDER.CASA

VERBALE DI CONSEGNA E DI CONFORMITA' DEL CANONE

per attestare lo stato dell'immobile e beneficiare delle agevolazioni di cui all'art. 8 L. 431/1998 e all'art. 3 c. 2 DLGS 23/2011

LOCATORE/I				CONDUTTORE/I				
INDIRIZZO ALLOGGIO								
Fg.		Particella		Subalterno		Categoria	R. Cat.	
Fg.		Particella		Subalterno		Categoria	R. Cat.	
Fg.		Particella		Subalterno		Categoria	R. Cat.	
Totale Rendita Catastale €				0,00	Totale Valore Catastale Aggiornato €			0,00
1. ZONA		IDENTIFICATIVO (Area Omogenea) COMUNE				ZONA R		
2. VALORE Area Omogenea (€uro/mq./annui)		FASCIA BASSA DA		€	-	A	€ -	
		FASCIA MEDIA DA		€	-	A	€ -	
FABBRICATI NUOVI NON INTENSIVI		FASCIA ALTA DA		€	-	A	€ -	

3. SUPERFICIE ALLOGGIO: MQ

a) la superficie calpestabile al netto dei muri perimetrali ed interni relativa ai vani principali ed ai vani accessori a servizio diretto di quelli principali va computata nella misura del 100%; per gli appartamenti inferiori a mq. 46,00 si applicherà una maggiorazione del 30%, per gli appartamenti la cui superficie è compresa tra mq. 46,00 e mq. 65,00 tale incremento verrà applicato in misura proporzionale alla differenza tra la superficie calpestabile e i mq. 65,00, applicando la formula: superficie convenzionale = [superficie calpestabile*(65-superficie calpestabile)/65 + superficie calpestabile]; per gli appartamenti di misura superiore a 95,00 mq. calpestabili, la superficie eccedente verrà calcolata soltanto nella misura del 50%. LE CORREZIONI SUDETTE NON SI APPLICANO IN CASO DI LOCAZIONE PARZIALE.

	In caso di locazione parziale, una superficie di mq.		ad uso esclusivo del conduttore, di mq.	
	ad uso esclusivo del locatore e di una quota del	-	% della parte in uso comune di mq.	-
	pari a mq.	-	corrispondente a una quota di superficie interna convenzionale di MQ.	-
* In caso di uso comune di alcune delle pertinenze e vani accessori sottostanti, la relativa superficie dovrà essere riportata per la sola quota percentuale degli spazi in uso comune, come sopra calcolata =				
				- %
*Maggiorazione massima del 30% ***				
MQ.	0,00 X 1=MQ.	0,00	*MQ.	0 X 1,30=MQ.*
max 95 mq. + 50% delle sup. eccedente			**MQ.	0 X 0,50=MQ.
				0,00
				0,00

b) la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, (quali soffitte, cantine, verande, soppalchi e simili) sarà computata nella misura (*), riducendo del 30% la parte di altezza inferiore a mt. 1,70:

- * del 50 % qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
- * del 25% qualora non siano comunicanti:

MQ.	X 0,50 =	MQ.	0,00
MQ.	X 0,25 =	MQ.	0,00

c) la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare va computata nella misura:

- * del 25% qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
- del 10% qualora non comunicanti

MQ.	X 0,25 =	MQ.	0,00
MQ.	X 0,10 =	MQ.	0,00

d) la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisca pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, sarà computata come segue:

- * per il 10% fino alla misura della superficie di cui al punto a);
- * per il 2% oltre la misura della superficie di cui al punto a).

MQ.	X 0,10 =	MQ.	0,00
MQ.	X 0,02 =	MQ.	0,00

e) il garage ad uso esclusivo o posto auto coperto nella misura del 50% della sua superficie

MQ.	X 0,50 =	MQ.	0,00
-----	----------	-----	------

f) il posto auto scoperto assegnato nella misura del 20% della sua superficie

MQ.	X 0,20 =	MQ.	0,00
-----	----------	-----	------

TOTALE MQ.	0,00
SUPERFICIE CONVENZIONALE DI RIFERIMENTO PER CALCOLO CANONE MQ.	0,00

4. ELEMENTI QUALIFICANTI PER MARGINI DI OSCILLAZIONE TRA VALORI MASSIMI E MINIMI

a. Dotazione di pertinenze

		Punti	Annotazioni
garage in uso esclusivo	5	0	.....
posto auto coperto riservato	3	0	.....
posto auto scoperto riservato	2	0	.....
cantina di superficie di almeno 4mq	3	0	.....
soffitta praticabile di superficie di almeno 4mq	2	0	.....
ripostiglio esterno, sottoscala soffitta o cantina di superficie inferiore a 4 mq	1	0	.....
balconi o terrazzi o lastrico solare in uso esclusivo (sup. complessiva < 10mq)	1	0	.....
terrazza o lastrico solare in uso esclusivo o più balconi (superficie > 10mq)	2	0	.....
area verde in godimento esclusivo	2	0	.....
lavatoio o stenditoio in godimento esclusivo	1	0	.....
		0	

b. Stato di conservazione dell'immobile e degli impianti

	MEDIOCRIO SCADENTI	NORMALI O DISCRETE	BUONE O NUOVE	Valutazione	Punti	Annotazioni
pavimenti	0	1	2		0	.....
pareti, soffitti e tinteggiatura	0	1	2		0	.....
infissi	0	1	2		0	.....
servizi igienici e sanitari	0	1	2		0	.....
accessi, scale, ascensore	0	1	2		0	.....
facciate, coperture e parti comuni	0	1	2		0	.....
					0	

c. Dotazione di servizi e accessori

	Punti	Annotazioni
ascensore	2	0
assenza di barriere architettoniche nell'edificio (legge 13/1989)	2	0
assenza di barriere architettoniche nell'abitazione (legge 13/1989)	1	0
riscaldamento autonomo o contabilizzato	1	0
doppi vetri, vetri termici o doppie finestre, su almeno il 50% degli infissi	1	0
cucina abitabile (superficie minima 9 mq. + finestra)	2	0
doppi servizi	3	0
porta blindata e/o sbarre anti-intrusione a infissi	1	0
sistema di allarme singolo e/o video camera e/o impianti di sicurezza e/o automazione (domotica)	2	0
sistema di allarme condominiale e/o video camera e/o impianti di sicurezza e/o automazione (domotica)	1	0
impianto di citofono	1	0
impianto di video-citofono	2	0
portiere	1	0
condizionamento aria su almeno il 50% dei vani	1	0
impianto TV autonomo o centralizzato	1	0
impianto antenna parabolica e/o collegamento in rete	1	0
APE Classe Energetica A-B	4	0
APE Classe Energetica C-D-E	2	0
APE Classe Energetica F-G	0	0
dotazione di fonti enrgetiche rinnovabili	2	0
		0

Fascia collocazione per dotazione di pertinenze (€/mq/anno)	da	0	a	0
Fascia collocazione per stato di conservazione (€/mq/anno)	da	0	a	0
Fascia collocazione per servizi e accessori (€/mq/anno)	da	0	a	0

****Il Valore Massimo a mq/anno da attribuire all'unità immobiliare sarà determinato per i due quinti dal valore attribuito al punto a (pertinenze), per un quinto dal valore attribuito al punto b (stato di conservazione) e per i rimanenti due quinti dal valore attribuito al punto c (servizi e accessori) .****

VALORE MASSIMO ATTRIBUIBILE (€/MQ./ANNO):	DA	0,00	A	0,00
--	-----------	-------------	----------	-------------

5. CORRETTIVI PER TIPOLOGIA DELL'IMMOBILE E VETUSTA'

a. Collocazione dell'unità immobiliare e presenza/assenza di elementi essenziali

a.1 Alloggi collocati in immobili intensivi (oltre 8 unità immobiliari nello stesso fabbricato)	-10	-
presenza di cortile con eventuale piantumazione e/o parcheggio in uso comune	1	-
presenza di area a verde in uso comune	2	-
stenditoio o lavatoio in uso comune	1	-
lastrico solare agibile in uso comune	1	-
aree coperte (androni, ripostigli, cantina, soffitta, ecc.) in uso comune	1	-
a.2 Piano Intermedio e ultimo con ascensore	2	-
piano Intermedio (1° o 2°) senza ascensore	0	-
piano Terra	0	-
piano Seminterrato	-4	-
assenza di ascensore oltre il 2° piano	-4	-
assenza di ascensore oltre il 3° piano	-6	-
a.3 Abitazione AUTONOMA (alloggi singoli, o con ingresso indipendente anche se in immobile intensivo, a schiera, ecc.)	5	-
a.4 assenza di servizi igienici interni all'abitazione	-15	-
a.5 assenza di allacciamento alla rete fognaria	-4	-
a.6 assenza di impianto di riscaldamento esteso a tutti i vani	-12	-

b. Categoria Catastale

b.1 categoria catastale A/7 e categorie A/1-A/8-A/9	10	-
b.2 categoria catastale A/2	0	-
b.3 categoria catastale A/3	-2	-
b.4 categoria catastale A/4-A/5-A/6	-4	-

c. Vetustà relativa all'anno di costruzione odi restauro e risanamento conservativo o di completa ristrutturazione e adeguamento antisismico (ai sensi dell'art. 3 DPR 380/2001 - T.U. Edilizia) come da apposita concessione edilizia (*)

ANNO DI COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE O ADEGUAMENTO ANTISISMICO	ESEGUITA MANUTENZIONE STRAORDINARIA DOPO IL 2000		
fino al 1955		-10	-
precedenti al 1955 in condizioni di degrado		-20	-
dal 1955 al 1974		-8	-
dal 1975 al 1999		-4	-
dal 2000 in poi		0	-

(*) In caso di interventi di manutenzione straordinaria effettuati dopo l'anno 2000, la riduzione per vetustà si riduce del 50%.

SOMMA (algebrica) DELLE % CORRETTIVE

0

6. MAGGIORAZIONE PER ALLOGGIO AMMOBILIATO

completamente ammobiliato compresi elettrodomestici essenziali (frigo, cucina, lavatrice)	25	-
parzialmente ammobiliato (es. solo cucina, solo bagno, solo qualche elettrodomestico)	15	-
MOBILIO PRESENTE IN CONDIZIONI SCADENTI (*)		0

(*) In caso di mobilio in condizioni scadenti le percentuali individuate vengono ridotte del 20%.

7. EVENTUALE DURATA CONTRATTUALE SUPERIORE AL MINIMO

Contratti superiori a 3 anni + 2	per durata di 4 anni + 2	3	-
	per durata di 5 anni + 2	5	-
	per durata di 6 anni + 2	7	-
Contratti per studenti Fuori sede	da 10 a 12 mesi + rinnovo	5	-
	da 13 a 24 mesi + rinnovo	8	-
	da 25 a 36 mesi + rinnovo	10	-
			0

Incremento microzona dotata di sede o sezione universitaria (contratti studenti)	5	-
--	---	---

CALCOLO DEL CANONE CONVENZIONATO

Media valore a mq.	da	€	-	(+/- percentuale correttiva)	0	%	€	-
	a	€	-				€	-

Incremento arredamento	0,00	% = da	€	-	a	€	-
------------------------	------	--------	---	---	---	---	---

Incremento maggior durata	0,00	% = da	€	-	a	€	-
---------------------------	------	--------	---	---	---	---	---

Incremento zona universitaria	0,00	% = da	€	-	a	€	-
-------------------------------	------	--------	---	---	---	---	---

CANONE CONVENZIONATO							
DA	SUP. MQ.	0,00	X	€	-	MQ/Annuo =	€ - annui
A	SUP. MQ.	0,00	X	€	-	MQ/Annuo =	€ - annui
							€ - mensili
							€ - mensili

Aggiornamenti ISTAT al 75% dall'inizio del 4° anno							
con ultimo indice pubblicato su G.U. precedente la decorrenza					0,000%	€	- aumento
<i>* Aggiornamenti da prevedere alla scadenza dell'Accordo qualora sia rinnovabile senza altre modifiche</i>							
							€ - mensili

CANONE MINIMO AMMESSO DALL'ACCORDO TERRITORIALE	€	-
--	---	---

CANONE MASSIMO AMMESSO DALL'ACCORDO TERRITORIALE	€	- mensili
---	---	-----------

CANONE PATTUITO TRA LE PARTI		mensili
-------------------------------------	--	---------

* Rendimenti utili per valutazioni statistiche omogenee tra le diverse tipologie urbano-abitative territoriali		
Rendimento Effettivo in Rapporto al Valore Catastale Aggiornato	-	%
Rendimento Massimo Consentito dall'Accordo Comunale	-	%

La valutazione dell'alloggio viene effettuata su dati forniti direttamente dalle parti contraenti le quali, firmando il presente verbale, se ne assumono la totale responsabilità, esonerandone le Organizzazioni Sindacali intervenute.

data

IL/I LOCATORE/I

IL/I CONDUTTORE/I

.....

.....

.....

.....

L'ORGANIZZAZIONE SINDACALE
DELLA PROPRIETA' EDILIZIA

L'ORGANIZZAZIONE SINDACALE
DEGLI INQUILINI

.....

.....