

Accordo 2014 per il Comune di Ancona

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/

CONDUTTORE/

INDIRIZZO ALLOGGIO

Fg.	Particella	Subalterno	Categoria	R. Cat.
Fg.	Particella	Subalterno	Categoria	R. Cat.
Fg.	Particella	Subalterno	Categoria	R. Cat.

Totale Rendita Catastale €

Totale Valore Catastale Aggiornato €

1. ZONA

IDENTIFICATIVO (AREA Omogenea) COMUNE ZONA R

2. VALORE Area Omogenea (€uro/mq./annui)
FABBRICATI NUOVI NON INTENSIVI

MASSIMO	€ -
MEDIO	€ -
MINIMO	€ -

3. SUPERFICIE ALLOGGIO

☐ **LOCAZIONE DI PORZIONE DI IMMOBILE**

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. 45,50 si applicherà una maggiorazione del 30%, per gli appartamenti la cui superficie è compresa tra mq. 45,50 e 65 mq. tale incremento verrà applicato in misura proporzionale alla differenza tra la superficie calpestabile e i mq. 65, applicando la formula: superficie convenzionale = [superficie calpestabile*(65-superficie calpestabile)/65 + superficie calpestabile]; per gli appartamenti di misura superiore a 90 mq. calpestabili, la superficie eccedente verrà calcolata soltanto nella misura del 50%. LE CORREZIONI SUDETTE NON SI APPLICANO IN CASO DI LOCAZIONE PARZIALE.

*Maggiorazione massima del 30% * * *

MQ. X 1=MQ. *	* MQ. X 1,30=MQ.* 0,00	
max 90 mq. + 50% delle sup. eccedente	** MQ. X 0,50=MQ.	

b) la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, (quali soffitte, cantine, verande 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.
MQ. X 0,25 =	MQ.

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 siano comunicanti:

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

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.
MQ. X 0,02 =	MQ.

e) il garage ad uso esclusivo o posto auto coperto nella misura

* del 50% della sua superficie

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

f) il posto auto scoperto assegnato nella misura

* del 20% della sua superficie

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

4. MARGINI DI OSCILLAZIONE TRA I VALORI MASSIMI E MINIMI DI MERCATO

a. Tipologia Catastale

- ☐ A/2-A/7
☐ A/3
☐ A/4 - A/5 - A/6

valore attribuito

€ -

b. Dotazione di pertinenze

- ☐ garage
☐ posto auto coperto
☐ posto auto scoperto assegnato
☐ cantina
☐ soffitta praticabile
☐ balconi o terrazzi
☐ terrazza (sup. maggiore di 10mq)
☐ area verde in godimento esclusivo
☐ lavatoio o stenditoio in godimento esclusivo

da 8 a 13
da 4 a 7
da 0 a 3 punti

	punti
3	-
2	-
1	-
1	-
1	-
1	-
2	-
1	-
1	-
0	-

totale punti

valore massimo

valore medio

valore minimo

valore attribuito

€ -

c. Stato di manutenzione dell'immobile e degli impianti

- ☐ pavimenti
☐ pareti e soffitti
☐ infissi
☐ impianto elettrico a norma
☐ impianto idrico e serv. Ig. Sanit. Princ.
☐ servizio igienico senza finestra o 2°
☐ impianto di riscaldamento a norma
☐ accessi, scale, ascensore
☐ facciate, coperture e parti comuni in genere

da 9 a 12 punti
da 6 e 8 punti
da 0 a 5 punti

valutazione di incidenza

	punti
1	-
1	-
1	-
2	-
2	-
1	-
2	-
1	-
1	-
0	-

totale punti

valore massimo

valore medio

valore minimo

valore attribuito

€ -

d. Livello del piano

- ☐ attico con asc. e cop. a tetto, o piano interm. con ascensore
☐ attico con cop. a lastrico solare, intermedio senza ascens., piano terra
☐ seminterrato

valore attribuito

€ -

e. Dotazione di servizi

☐	ascensore
☐	riscaldamento autonomo o contabilizzato
☐	riscaldamento centralizzato
☐	riscaldamento privo di impianto
☐	doppi vetri o doppie finestre, su almeno il 50% degli infissi
☐	doppi servizi
☐	porta blindata
☐	sistema di allarme
☐	impianto di citofono
☐	impianto di video-citofono
☐	condizionamento aria su almeno il 50% dei vani o generatore di energia autonomo o APE classe A-B-C-D-E
☐	portineria
☐	impianto TV
☐	impianto ant. Parabolica

da 8 a 14 punti
da 5 a 7 punti
da 0 a 4 punti

1	-
3	-
2	-
1	-
1	-
1	-
1	-
1	-
1	-
2	-
1	-
1	-
1	-
1	-

totale punti

valore massimo

valore medio

valore minimo

valore attribuito

0

€ -

f. Presenza di spazi comuni***

☐	cortili anche con eventuali piantumazioni
☐	aree verdi
☐	stenditoi o lavatoi
☐	lastrici solari agibili
☐	aree condominiali o rispostigli comuni

1	-
2	-
1	-
1	-
1	-

totale punti

valore massimo
valore medio
valore minimo

valore attribuito

0

€ -

☐ APPARTAMENTO AUTONOMO (alloggi singoli, con ingresso indep., o a schiera)

da 4 a 6 punti
da 2 a 3 punti
da 0 a 1 punti

***Questa sesta variabile non può essere presa in considerazione nel caso di fabbricati composti da appartamenti autonomi tra di loro (come gli alloggi singoli, con ingresso autonomo o a schiera).

MEDIA DEI VALORI ATTRIBUITI ALLE 5 o 6 VARIABILI CONSIDERATE = (a+b+c+d+e+f*) : 6 oppure 5

€ -

:

6

EURO MQ./ANNUI

5. CORRETTIVI RELATIVI ALLA TIPOLOGIA DELL'IMMOBILE ED ALLE VETUSTA' MAGGIORI

☐ a. alloggi collocati in immobili intensivi (oltre 4 alloggi nello stesso fabbricato) -10 %

☐ b. alloggi considerati come villini (categoria A/7) 10 %

c. Vetustà relativa all'anno di costruzione o di completa ristrutturazione

(o restauro, come documentabile da apposita concessione edilizia)

☐ fino al 1955 -10 %
(costruzioni in struttura portante senza intelaiatura in c.a.)

☐ precedenti al 1955 in condizioni di degrado -20 %

☐ dal 1955 al 1972 -8 %
(struttura in c.a. o mista, ma non sottoposta ai vincoli delle costruzioni antisismiche)

☐ dal 1973 al 1999 -4 %
(costruzioni in c.a. antisismiche)

☐ dal 2000 in poi 0 %
(alloggi di nuova costruzione)

* In caso di non corrispondenza tra i suddetti periodi (di costruzione) e le tipologie nelle caratteristiche di costruzione, queste ultime avranno la priorità nella scelta della percentuale di riduzione da considerarsi.

d. Carenza di elementi essenziali

☐ assenza di servizi igienici interni all'abitazione	-15	-	%
☐ assenza di allacciamento alla rete fognaria	-6	-	%
☐ assenza di impianto fisso di riscaldamento	-12	-	%
☐ assenza di ascensore oltre il 2° piano	-3	-	%
☐ assenza di ascensore oltre il 4° piano	-10	-	%
SOMMA DELLE % CORRETTIVE		-	%

6. MOBILIO

Alloggio ammobiliato:

☐ completo di elettrodomestici essenziali (frigo, cucina, lavatrice)	25		%
---	----	-------------------------------	---

7 / 8. EVENTUALE DURATA CONTRATTUALE SUPERIORI AL MINIMO

☐ incremento max consentito +7% (per studenti universitari +10%)			%
☐ **incremento microzona dotata di sede o sezione universitaria (solo contratti studenti)	10		%

CALCOLO DELL'AFFITTO A CANONE LIBERO CONVENZIONALE

Media valore a mq.	€ -	(+/- percentuale correttiva)		%	€ -
Incremento arredam.		%=	€ -		
Incremento > durata		%=	€ -		
Incremento z. universit.		%=	€ -		
SUP. MQ.		X	€ -	MQ/Annuo =	€ -
CANONE MEDIO CONVENZIONALE DI MERCATO					€ -

annue
mensili

CALCOLO DEL CANONE CONCORDATO

-25%) mensili

CALCOLO DEL CANONE PER CONTRATTI TRANSITORI

☐ Per il canone dei contratti di natura transitoria è prevista una maggiorazione pari al mensili

Aggiornamenti ISTAT dall'inizio del 4° anno (2019)

01/01/2019 aggiornamento in base all'ISTAT di Novembre - 75% di 0,000% aumento

mensili

CANONE MINIMO IN RAPPORTO AL VALORE CATASTALE

3% MINIMO

CANONE MASSIMO AMMESSO DALL'ACCORDO TERRITORIALE

CANONE PATTUITO TRA LE PARTI

mensili

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, esonerando le Organizzazioni Sindacali intervenute da ogni responsabilità in merito.

data _____

IL/ I LOCATORE/ I

IL/ I CONDUTTORE/ I