



VERBALE DI CONSEGNA E DI CONFORMITA' DEL CANONE

PER ATTESTARE LO STATO DELL'IMMOBILE E

PER BENEFICIARE DELLE AGEVOLAZIONI PREVISTE DALL'ART. 2 CO. 3 L. 431/98

LOCATORE

CONDUTTORE

INDIRIZZO ALLOGGIO

1. ZONA

IDENTIFICATIVO (AREA Omog enea) COMUNE

R

2. VALORE Area Omogenea (lire/mq./annuo)
FABBRICATI NUOVI NON INTENSIVI

MASSIMO
MEDIO
MINIMO

3. SUPERFICIE ALLOGGIO

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 di misura inf. a 60 o inf. a 50 mq. si applicherà una maggiorazione rispettivamente del 10% o del 20% senza superare comunque i 60 mq. o 50 mq.; per gli appartamenti di misura sup. a 110 mq. calpestabili, si applicherà una riduzione rispettivamente del 10% ma non al di sotto comunque dei 110 mq.;

MQ.	X 1=MQ.	* MQ.	X 1,10=MQ.	0,00	<60
		* MQ.	X 1,20=MQ.	0,00	<50
		** MQ.	X 0,90=MQ.	0,00	>110

b) la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, (quali soffitte, cantine, verande e simili) sarà computata nella misura:

* 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 nella misura

* del 50% della sua superficie

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

f) il posto auto condominiale assegnato nella misura

* del 20% della sua superficie

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

SUPERFICIE CONVENZIONALE TOTALE 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

	valore attribuito	€
	3	
	2	
	1	
	1	
	1	
	1	
	2	
	1	
	1	
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
- impianto idrico e serv. Ig. Sanit. Princ.
- servizio igienico senza finestra o 2°
- impianto di riscaldamento
- 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	
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
- doppi servizi
- porta blindata
- sistema di allarme
- impianto di citofono
- impianto di video-citofono
- condizionamento aria
- portineria
- impianto TV
- impianto ant. Parabolica

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

	valore attribuito	€
	1	
	3	
	2	
	1	
	1	
	1	
	1	
	1	
	1	
	2	
	1	
	1	
	1	
totale punti		
valore massimo		
valore medio		
valore minimo		
valore attribuito		€

f. Presenza di spazi comuni***

- cortili
- aree verdi
- stenditoi
- lastrici solari agibili
- aree condominiali o rispostigli comuni

1
2
1
1
1

- APPARTAMENTO AUTONOMO (alloggi singoli, con ingr.indip., o a schiera)
- da 4 a 6 punti
- da 2 a 3 punti
- da 0 a 1 punti

totale punti

valore massimo
valore medio
valore minimo

valore attribuito

€

***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/I) 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 1989 -4 %
(costruzioni in c.a. antisismiche)
- dal 1990 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. Carezza 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

Media valore a Mq.	€	(+/- percentuale correttiva)	%	€
Incremento arredamento		%=		€
Incremento > durata		%=		€
Incremento zona università		%=		€
SUP. MQ.	X	MQ/Annuo =	€	annue
			€	mensili

CALCOLO DEL CANONE CONCORDATO

€ -20% €) € **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.

data _____

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

VISTO DI CONFORMITA' (SE RICHIESTO) DA PARTE DELLE ASSOCIAZIONI SINDACALI.
F.TO