

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 Omogena)	COMUNE	ZONA
	Foglio	Mappale	Sub	
2. VALORE Area Omogenea (lire/mq./annuo)		MASSIMO		
FABBRICATI NUOVI NON INTENSIVI		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.	0,00	* MQ.		X 1,10=MQ.	0,00	0,00	<60
				* MQ.		X 1,20=MQ.	0,00	0,00	<50
				** MQ.		X 0,90=MQ.	0,00	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 *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 siano 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
-----	--	----------	-----	------

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

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

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		1
1		1
2		2
2		2
1		-
2		2
1		1
1		1
totale punti		11

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

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

valore massimo
valore medio
valore minimo

valore attribuito € -

f. Presenza di spazi comuni***

<input type="checkbox"/>	cortili	1	-
<input type="checkbox"/>	aree verdi	2	-
<input type="checkbox"/>	stenditoi	1	-
<input type="checkbox"/>	lastrici solari agibili	1	-
<input type="checkbox"/>	aree condominiali o rispostigli comuni	1	-
		totale punti	0
<input type="checkbox"/>	APPARTAMENTO AUTONOMO (alloggi singoli, con ingr.indip., o a schiera)	valore massimo	-
	da 4 a 6 punti	valore medio	-
	da 2 a 3 punti	valore minimo	-
	da 0 a 1punti	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 0,00**

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

<input type="checkbox"/>	a. alloggi collocati in immobili intensivi (oltre 4 alloggi nello stesso fabbricato)	-10	<input type="text" value="-"/>	%
<input type="checkbox"/>	b. alloggi considerati come villini (categoria A/7)	10	<input type="text" value="-"/>	%
c. Vetustà relativa all'anno di costruzione o di completa ristrutturazione (o restauro, come documentabile da apposita concessione edilizia)				
<input type="checkbox"/>	fino al 1955 (costruzioni in struttura portante senza intelaiatura in c.a.)	-10	<input type="text" value="-"/>	%
<input type="checkbox"/>	precedenti al 1955 in condizioni di degrado	-20	<input type="text" value="-"/>	%
<input type="checkbox"/>	dal 1955 al 1972 (struttura in c.a. o mista, ma non sottoposta ai vincoli delle costruzioni antisismiche)	-8	<input type="text" value="-"/>	%
<input type="checkbox"/>	dal 1973 al 1989 (costruzioni in c.a. antisismiche)	-4	<input type="text" value="-"/>	%
<input type="checkbox"/>	dal 1990 in poi (alloggi di nuova costruzione)	0	<input type="text" value="-"/>	%

* 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

<input type="checkbox"/>	assenza di servizi igienici interni all'abitazione	-15	<input type="text" value="-"/>	%
<input type="checkbox"/>	assenza di allacciamento alla rete fognaria	-6	<input type="text" value="-"/>	%
<input type="checkbox"/>	assenza di impianto fisso di riscaldamento	-12	<input type="text" value="-"/>	%
<input type="checkbox"/>	assenza di ascensore oltre il 2° piano	-3	<input type="text" value="-"/>	%
<input type="checkbox"/>	assenza di ascensore oltre il 4° piano	-10	<input type="text" value="-"/>	%
		SOMMA DELLE % CORRETTIVE	-	%

6. MOBILIO

Alloggio ammobiliato:

<input type="checkbox"/>	completo di elettrodomestici essenziali (frigo, cucina, lavatrice)	25	<input type="text" value="-"/>	%
--------------------------	--	----	--------------------------------	---

7 / 8. EVENTUALE DURATA CONTRATTUALE SUPERIORI AL MINIMO

<input type="checkbox"/>	incremento max consentito +7% (per studenti universitari +10%)	<input type="text" value=""/>	%	
<input type="checkbox"/>	**incremento microzona dotata di sede o sezione universitaria (solo contratti studenti)	10	<input type="text" value=""/>	%

CALCOLO DELL'AFFITTO A CANONE LIBERO

Media valore a Mq.	€ -	(+/- percentuale correttiva)	0	%	€ -
Incremento arredamento	0	%=	€ -		
Incremento > durata	-	%=	€ -		
Incremento zona università	0,00	%=	€ -		
SUP. MQ.	0,00	X	€ -	MQ/Annuo =	€ -
					€ -
					annue mensili

CALCOLO DEL CANONE CONCORDATO

€ - -10% € -) € - **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