

ACCORDO PER IL COMUNE DI SPINETOLI DEL 10/03/2019

TRA LE OO.SS. UPPI - ASPPI - CONFABITARE - CONFEDILIZIA - SUNIA - SICET - UNIAT - UNIONE INQUILINI

VERBALE DI CONSEGNA E ATTESTATO DI RISPONDENZA

dell'immobile, del contratto e del canone agli accordi territoriali in vigore alla data della sottoscrizione del presente verbale

VERBALE COMPILATO DA: [ORGANIZZAZIONE SINDACALE]

La/il sottoscritta/o , in qualità di proprietario/a/i dell'immobile di seguito identificato, consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 76 DPR 28/12/2000, n. 445 per le dichiarazioni mendaci e per la formazione e per l'uso di atti falsi, afferma/affermano, ai sensi del combinato disposto degli artt.21 comma 2° e 47 del predetto DPR 445/2000, che il contratto è conforme ai modelli ministeriali e che le dichiarazioni di seguito rese corrispondono al vero.

LOCATORE/I				CONDUTTORE/I						
INDIRIZZO ALLOGGIO										
Fg.		Particella		Subalterno		Categoria		Rendita cat.		
Fg.		Particella		Subalterno		Categoria		Rendita cat.		
Fg.		Particella		Subalterno		Categoria		Rendita cat.		
Totale Rendita Catastale €				0,00		Totale Valore Catastale Aggiornato €		0,00		
1. COMUNE E ZONA		Spinetoli - Zona Centrale					Zona OMI			
2. VALORE Area Omogenea (€uro/mq./annui)				FASCIA BASSA DA		€	36,00	A	€	60,00
FABBRICATI NUOVI NON INTENSIVI				FASCIA MEDIA DA		€	40,20	A	€	67,00
				FASCIA ALTA DA		€	43,20	A	€	72,00
3.a 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.* 0,00 0,00
max 95 mq.+50% della superf. eccedente		** MQ.	0 X 0,50=MQ. 0,00

3. b, c, d, e, f: PERTINENZE A USO ESCLUSIVO

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	(comunicanti)
MQ.	X 0,25 =	MQ.	0,00	(non comunicanti)

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.	11,00 X 0,25 =	MQ.	2,75	(comunicanti)
MQ.	X 0,10 =	MQ.	0,00	(non comunicanti)

d) la superficie dell'**area scoperta o a questa assimilabile**, che costituisca pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, che 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.		* MQ.	0,00 X 0,10 =	MQ.	0,00
		** MQ.	0,00 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.	20,00 X 0,20 =	MQ.	4,00
-----	----------------	-----	-------------

TOTALE MQ.					6,75
-------------------	--	--	--	--	-------------

SUPERFICIE CONVENZIONALE DI RIFERIMENTO PER CALCOLO CANONE MQ.	6,75
---	-------------

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

a. Dotazione di pertinenze		Punti	Note
	garage in uso esclusivo	5	0
	posto auto coperto riservato	3	0
*	posto auto scoperto riservato	2	2
	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
	area verde in godimento esclusivo	3	0
	lavatoio o stenditoio in godimento esclusivo	1	0
	Balconi: superiori a mq 10 complessivi (in assenza di terrazza e/o lastrico)	2	2
		4	

b. Stato di conservazione dell'immobile e degli impianti		Punti	Note
	STATO	Valutazione	
pavimenti	Discreto	-	1
pareti, soffitti e tinteggiatura	Discreto	-	1
infissi	Discreto	-	1
servizi igienici e sanitari	Discreto	-	1
accessi, scale, ascensore	Discreto	-	1
facciate, coperture e parti comuni	Discreto	-	1
		6	

c. Dotazione di servizi		Punti	Note
	ascensore	5	0
	assenza di barriere architettoniche nell'edificio (legge 13/1989)	3	0
*	cucina abitabile	2	2
	doppi servizi	3	0
*	porta blindata e/o sbarre anti intrusione	2	2
	sistema di allarme o sorveglianza	1	0
	impianto di gestione domotica completo di impianti	2	0
	video-citofono	1	0
	portiere	1	0
	condizionamento aria su almeno 50% dei vani	2	0
	APE: Classe C, D, E	2	2
		6	

Fascia collocazione per dotazione di pertinenze (€/mq/anno)	da	€ 36,00	a	€ 60,00
Fascia collocazione per stato di conservazione (€/mq/anno)	da	€ 40,20	a	€ 67,00
Fascia collocazione per servizi e accessori (€/mq/anno)	da	€ 36,00	a	€ 60,00

****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	36,84	A	61,40
--	-----------	--------------	----------	--------------

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 (tra 9 e 15 unità immobiliari nello stesso fabbricato)	-2	-
	a.1 Alloggi collocati in immobili intensivi (oltre 15 unità immobiliari nello stesso fabbricato)	-4	-
	presenza di cortile con eventuale piantumazione e/o parcheggio in uso comune	2	-
	presenza di area a verde in uso comune	1	-
	lastrico solare agibile in uso comune	1	-
	lavatoio o stenditoio in uso comune	1	-
	aree coperte (androni, ripostigli, cantina, soffitta, ecc.) in uso comune	1	-
	piano Seminterrato (almeno il 50% della superficie)	-6	-
*	piano Terra o primo, senza ascensore	0	-
	piano secondo senza ascensore	-3	-
	piano terzo senza ascensore	-5	-
	Oltre il terzo piano senza ascensore	-10	-
	Ingresso indipendente o alloggio singolo	5	-
	Assenza di impianto di riscaldamento esteso a tutti i vani	-10	-

b. Categoria Catastale

Categoria catastale A/2 o A/3	0	-
--------------------------------------	---	---

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 - come da apposita concessione edilizia) (*)

ANNO DI COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE O ADEGUAMENTO ANTISISMICO		ESEGUITA MANUTENZIONE STRAORDINARIA DOPO IL 2010		
	fino al 1967		-10	-
	dal 1968 al 1990		-8	-
*	dal 1991 al 2010		-4	- 4
	dal 2011 in poi		0	-

(*) In caso di interventi di manutenzione straordinaria effettuati dopo l'anno 2010, la riduzione per vetustà si riduce del 50%.

6. MAGGIORAZIONE PER ALLOGGIO AMMOBILIATO

Non ammobiliato	0
MOBILIO PRESENTE IN CONDIZIONI SCADENTI (*)	0

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

7 . TIPOLOGIA CONTRATTUALE

Contratto 3+2	-
----------------------	---

In caso di Contratto Transitorio, le parti contraenti dichiarano di aver verificato la seguente motivazione:

Nessuna transitorietà

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

CALCOLO DEL CANONE CONVENZIONATO

SOMMA (algebraica) DELLE % CORRETTIVE						-4	
Media valore a mq.	da	€	36,84	(+/- percentuale correttiva)	-4	%	
	a	€	61,40				€
						€	58,94

CANONE CONVENZIONATO							
DA	SUP. MQ.	6,75	X	€	2,95	MQ/Annuo =	€ 19,89 annui
A	SUP. MQ.	6,75	X	€	4,91	MQ/Annuo =	€ 33,16 annui

CANONE MINIMO MENSILE AMMESSO DALL'ACCORDO TERRITORIALE	€ 19,89
--	----------------

CANONE MASSIMO MENSILE AMMESSO DALL'ACCORDO TERRITORIALE	€ 33,16	mensili
---	----------------	----------------

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

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

La valutazione dell'alloggio e la scelta del contratto 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
 INQUILINI O DELLA PROPRIETA' EDILIZIA

.....