

CONTRATTI DI LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO - ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI URBINO SOTTOSCRITTO IN DATA 19/10/2020, DEPOSITATO A MEZZO PEC IN DATA 06/11/2020, INTEGRATO CON NOTA DEL 22/07/2021 CONTENENTE IL NUOVO FAC SIMILE DEL VERBALE DI CONFORMITA' DEL CANONE.

### INTEGRAZIONE


In relazione a quanto in oggetto, con la presente le OO.SS. della proprietà e degli inquilini, recepite le segnalazioni provenienti dalle agenzie immobiliari e uffici comunali di Urbino, integranti specifiche e rilevanti esigenze di verifica, provvedono ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 c. 4 D.M. 16/01/2017 all'integrazione dell'accordo in premessa come di seguito:

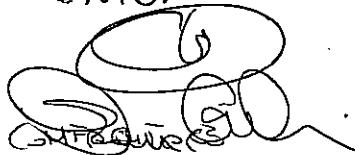
-il punto 6, pagina 5, riguardante gli incrementi del canone per contratti stipulati con studenti universitari è così integrato:

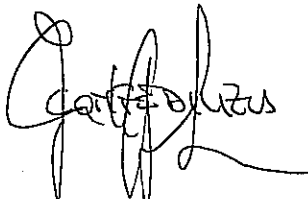
*"per gli immobili situati nelle zone B2 (CENTRO STORICO ENTRO LE MURA E MERCATALE) e C1 (FUORI LE MURA, MAZZAFERRO, STAZIONE E SAN DONATO) è applicabile la maggiorazione del 12%"*


Ad evitare che gli utenti facciano confusione, si allega alla presente il testo corretto dell'intero accordo, nonché il modello corretto del Verbale di Consegna e Conformità del Canone, pregando di darne pubblicazione sul Vostro sito istituzionale, rimuovendo il vecchio modello.


Si ringrazia per l'attenzione.


  
Unione Nazionale Inquilini Marche e Territorio  
Via XXV Aprile, 37/A - ANCONA  
centralino 071227631 - Fax 0712276300

UNIONCASA  


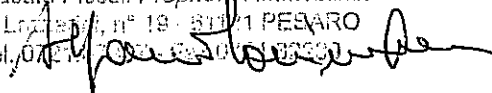


ASPP  
  
U.P.P.I.

SICET MARCHE  




Sindacato Piccoli Proprietari Immobiliari  
P.le Libertà, n° 19 - 61101 PESARO  
Tel. 0714211111 - Fax 0714211111



<b>ACCORDO per il COMUNE di</b>		<b>tra:</b>
<b>UPPI -CONFEDILIZIA-UNION CASA-ASPPI-CONFABITARE e SUNIA-SICET-UNIAT-UNIONE INQUILINI</b>		
<b>VERBALE DI CONSEGNA E DI CONFORMITA' DEL CANONE</b> 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		

<b>LOCATORE/I</b>		<b>CONDUTTORE/I</b>	
<b>INDIRIZZO ALLOGGIO</b>			
Fg.	Particella	Subalterno	Categoria
Fg.	Particella	Subalterno	Categoria
Fg.	Particella	Subalterno	Categoria
Totale Rendita Catastale €		Totale Valore Catastale Aggiornato €	
<b>1. ZONA</b>			
<b>2. VALORE Area Omogenea (Euro/mq./mensili)</b>	FASCIA INFERIORE A	val. mass. €	
	FASCIA MEDIA B	val. mass. €	
	FASCIA SUPERIORE C	val. mass. €	

**3. Le superfici si computano al netto dei muri - superfici calpestabili.**

**a) SUPERFICIE ALLOGGIO:** MQ

		Conduttore	Locatore
	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 ripartata per la sola quota percentuale degli spazi in uso comune, come sopra calcolata =			

b) la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali (quali soffitte, cantine, verande, soppalchi, ripostigli) esterni al perimetro dell'appartamento, sarà computata nella seguente misura :

MQ.	TOTALE superficie		CONDUTT.	LOCAT.	CONDUTT.		ALIQUOTA	CONDUTT.	b1) b2) Totale
	superficie ponderata	superficie esclusiva	superficie uso esclusivo	superficie uso esclusivo	Parte comune	Totale		superficie ponderata	
							0,55		b1)
							0,30		b2)
									Totale

b1) DIRETTAMENTE comunicanti con i vani lettera a);  
b2) NON DIRETTAMENTE comunicanti.

c) la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva va computata nella seguente misura:

MQ.	TOTALE superficie		CONDUTT.	LOCAT.	CONDUTT.		ALIQUOTA	CONDUTT.	c1) c2) Totale
	superficie ponderata	superficie esclusiva	superficie uso esclusivo	superficie uso esclusivo	Parte comune	Totale		superficie ponderata	
							0,35		c1)
							0,25		c2)
									Totale

c1) Tipo A LOGGIA (aperto su un solo lato)  
c2) Balconi aperti, terrazzi, lastrici e simili

d) la superficie dell'area scoperta, che costituisca pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare sarà computata come segue:  
La superficie convenzionale delle Pertinenze del punto d) verrà considerata fino a un massimo del 50% della superficie utile interna di cui al punto a)

MQ.	TOTALE superficie		CONDUTT.	LOCAT.	CONDUTT.		ALIQUOTA	CONDUTT.	d1) d2) Totale (*)
	superficie ponderata	superficie esclusiva	superficie uso esclusivo	superficie uso esclusivo	Parte comune	Totale		superficie ponderata	
							0,15		d1)
							0,20		d2)
									Totale (*)

d1) cortile, giardino, orto e simili;  
d2) Area scoperta in uso esclusivo PORTICATA  
(\* ) Il Totale non può essere superiore al 50% della superficie interna considerata al punto a).

e) il garage ad uso esclusivo o box sarà computato nella seguente misura:

MQ.	TOTALE		CONDUTT.	LOCAT.	CONDUTT.		ALIQUOTA	CONDUTT.	e1)
	superficie	superficie ponderata	superficie uso esclusivo	superficie uso esclusivo	Parte comune	Totale		superficie ponderata	
MQ.							0,50		Totale

e1) rispetto alla superficie calpestabile

f) il posto auto assegnato sarà computato nella seguente misura:

MQ.	TOTALE		CONDUTT.	LOCAT.	CONDUTT.		ALIQUOTA	CONDUTT.	f1)
	superficie	superficie ponderata	superficie uso esclusivo	superficie uso esclusivo	Parte comune	Totale		superficie ponderata	
MQ.							0,35		f1)
MQ.							0,25		f2)
MQ.							0,20		f3)
MQ.									Totale

f1) posto auto COPERTO

f2) posto auto SCOPERTO con TETTOIA

f3) posto auto SCOPERTO

La superficie convenzionale di tutte le pertinenze comunque ponderate e/o limitate verrà considerata fino ad un massimo del 100% della superficie utile di cui al punto a)

Pertinenze Totali ponderate e limitate

MQ.			
-----	--	--	--

Pertinenze effettivamente locatate ponderate e limitate

MQ.			
-----	--	--	--

<b>TOTALE Convenzionale Superfici Calpestabili APP. COMPLESSIVO MQ. (SupT)</b>	
--	--

<b>TOTALE Convenzionale Superfici Calpestabili MQ. EFF. LOCATE (SupE)</b>	
---	--

Calcolo per superfici (SupT) < 55 mq	$(SupT + SupT \times (65 - SupT) / 55) \times (SupE/SupT)$	
Calcolo per superfici (SupT) tra 55 mq e 90 mq	$(SupT + 10 \times (90 - SupT) / (90 - 55)) \times (SupE/SupT)$	
Calcolo per superfici (SupT) > 90 mq	$(90 + (SupT - 90) \times 0,40) \times (SupE/SupT)$	

<b>SUPERFICIE CONVENZIONALE di RIFERIMENTO per il CALCOLO del CANONE</b>	
--	--

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

	Punti	Annotazioni
garage in uso esclusivo	4	.....
posto auto coperto riservato	3	.....
posto auto scoperto riservato	2	.....
cantina di superficie di almeno 4mq	3	.....
soffitta praticabile di superficie di almeno 4mq	3	.....
ripostiglio esterno, sottoscala soffitta o cantina di superficie inferiore a 4 mq	2	.....
balconi del tipo a loggia	2	.....
balconi, terrazza o lastricato scoperto	1	.....
Area scoperta in godimento esclusivo (giardino, orto, porticato, ecc.)	2	.....
parcheggio auto/moto/bici di uso comune	1	.....
area verde in uso comune	1	.....
Lavatoio o stenditoio (cantina, soffitta e simili) in uso comune	1	.....
Ascensore, Montacarichi o Servoscale	2	.....
TOTALE Accessibilità allo stabile e all'alloggio (legge 13/1989)	2	.....
PARZIALE Accessibilità allo stabile o all'alloggio (legge 13/1989)	1	.....
RISCALDAMENTO AUTONOMO	2	.....
Riscaldamento Centralizzato con contabilizzatore	1	.....
Condizionamento, climatizzatore- pompa di calore su almeno il 50% dei vani	2	.....
Dotazione di FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI Private	2	.....
Dotazione di FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI Condominiali	1	.....
PORTA BLINDATA e/o sbarre anti-intrusione a infissi (porte esterne/finestre)	2	.....
Impianto Antifurto /Allarme / Video-camera	1	.....
DOMOTICA, (automazione di apparecchiature, impianti e sistemi anche parziale)	1	.....
Impianto di Video-Citofono	2	.....
Impianto di Citofono	1	.....
Impianto TV con antenna Parabolica o collegamento in rete	1	.....
Impianti (luce, gas e acqua, scarichi, ecc. ) a norma	1	.....
DOPPI SERVIZI di cui almeno uno completo e con finestra	2	.....
DOPPI SERVIZI	1	.....
Abitazione unifamiliare o a schiera	4	.....
Abitazione bifamiliare (con ingresso comune)	2	.....
Fabbricato con meno di 9 unità abitative	1	.....
Ingresso autonomo (alternativo ad abitazione unifamiliare, bifamiliare o a schiera)	2	.....
Categoria catastale A7 (da considerarsi come villino)	3	.....
Anno di costruzione o ristrutturazione anti-sismica successivo al 2000	3	.....
Anno di costruzione o ristrutturazione tra il 1/9/1967 e il 31/12/2000	1	.....
APE Classe Energetica A-B	6	.....
APE Classe Energetica C-D	4	.....
APE Classe Energetica E-F	2	.....
APE Classe Energetica G	1	.....

Numero totale elementi qualificanti

Fascia collocazione per elementi qualificanti (€/mq/mese)	Da	A	Fascia	
	0	12	A - Bassa	max €
	13	30	B - Media	max €
	31	Oltre	C - Alta	max €

VALORE MASSIMO ATTRIBUIBILE (€/MQ./MESE):	€.	
---	----	--

**6. MAGGIORAZIONI PERCENTUALI PER ALLOGGIO AMMOBILIATO**

completamente ammobiliato compresi elettrodomestici essenziali (frigo, piano cottura, forno)	15	
parzialmente ammobiliato (es. solo cucina, solo bagno, solo qualche elettrodomestico)	7	

**7. MAGGIORAZIONI PERCENTUALI PER EVENTUALE DURATA CONTRATTUALE SUPERIORE AL MINIMO / PER STUDENTI UNIVERSITARI FUORI SEDE**

Contratti superiori a 3 anni + 2	per durata di 4 anni + 2	2	
	per durata di 5 anni + 2	3	
	per durata di 6 anni + 2	4	
Contratti per studenti universitari fuori sede	da 6 a 11 mesi	0	
	da 12 a 24 mesi	3	
	da 25 a 36 mesi	5	
	Urbino: zone prossime a sede universitaria (B2, C1)	12	

**CALCOLO DEL CANONE CONVENZIONATO**

Val max al mq/mese €

Incremento arredamento €

Incremento maggior durata €

**CANONE CONVENZIONATO**

A	SUP. MQ.	X	€ al mq	€ mensili
				€ annui

Eventuale Quota di Porzione su  
Canone Max Intera Abitaz. di €.

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

**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, 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

**UNIONCASA**  
UNIONCASA  
Via XXV Aprile, 47/100 - CIVITANOVA  
centralino 0712275387 - Fax 0712275380

**UPPI-TOSARO**

UPPI-TOSARO

ASPP  
Sicet Marche

CONFEDUCU  
CONFEDUCU