

**ALLEGATO I (accordi territoriali tipo 3+2 – comuni di Savona, Albenga ed altri in provincia) - SCHEDA DATI PER CALCOLO CANONE E CONTROLLO CONFORMITÀ O REDAZIONE CONTRATTO**

**SI PREGA DI SCRIVERE IN STAMPATELLO**

**DATI GENERALI:**

Estremi contratto già redatto il ..... da parte di .....

**DECORRENZA CONTRATTO DA REDIGERE:** indicare giorno, mese ed anno .....

**1- PROPRIETARI:** N.B. – occorre fornire, pena sanzioni da parte dell'agenzia entrate, gli estremi di tutti i proprietari e/o usufruttuari e relative quote percentuali. Pertanto gli spazi vanno ampliati a seconda delle necessità

A - cognome ..... nome .....

data e luogo di nascita .....

residenza .....

codice fiscale .....

quota di possesso .....% -  - mail

cedolare secca  SI  NO

B) cognome ..... nome.....

data e luogo di nascita .....

Residenza .....

Codice fiscale .....

Quota di possesso .....% -  - mail

cedolare secca  SI  NO

C) cognome ..... Nome .....

Data e luogo di nascita .....

Residenza .....

Codice fiscale .....

Quota di possesso ..... % - - telefono ..... - mail .....

cedolare secca [ ] SI [ ] NO

**DATI DI EVENTUALI ALTRI COMPROPRIETARI:**

.....  
.....  
.....  
.....

**2 – CONDUTTORI:**

A) cognome ..... nome .....

data e luogo di nascita .....

residenza .....

codice fiscale .....

documento di identità: carta identità/patente ecc. ....

Nr. .... rilasciata da .....

Il ..... Scadente il .....

B) cognome ..... nome .....

Data e luogo di nascita .....

Residenza .....

Codice fiscale .....

documento di identità: carta identità/patente ecc. ....

Nr. .... rilasciata da .....

Il ..... Scadente il .....

**DATI DI EVENTUALI ALTRI CONDUTTORI:**

.....  
.....

.....  
.....  
**Se il/i conduttore/i è/sono cittadino/i extracomunitario/i** occorre copia del permesso di soggiorno

Nr. .... Rilasciato da ..... il.....

Scadenza. ....  
.....

**3 – INDIRIZZO E COMPOSIZIONE IMMOBILE** – città .....

Via/corso/ecc. .... Civ. .... int. ....

Piano .....composto da: .....

Indicare eventuali pertinenze (es. cantine, soffitte, box auto ecc.)  
.....  
.....

**Stato immobile:**  ottimo  buono  normale (in altro settore di questa scheda si cita il verbale di consegna immobile nel quale conviene precisare meglio lo stato e la qualità dell'immobile)

– si allega planimetria catastale in scala oppure planimetria firmata da tecnico, oppure superficie netta calpestabile mq. ....

- superficie comunicata dal locatore  SI  NO

Eventuale concessione in comodato di pertinenze (es. cantine, cortile, ecc.)  
.....

Eventuali altre note in merito a quanto sopra  
.....  
.....  
.....

**4 – DATI CATASTALI COMPLETI:** (anche di eventuali pertinenze se non inserite nella planimetria dell'alloggio):

appartamento: Comune di ..... Sezione ..... foglio ..... Mapp..... sub .....  
cat. ...., classe ..... vani/mq..... rendita .....

Pertinenze Comune di .....: sezione ..... foglio ..... mapp. ....  
sub ..... cat. .... classe ..... mq..... rendita .....

**5 – PRESTAZIONE ENERGETICA: indicare se esiste o se è in corso di esecuzione**

Precisare la classe (es. le classi da A a D valgono 1 punto, dalla E alla G invece non danno punti)

.....  
.....

**6 – CERTIFICAZIONE IMPIANTI (GAS E LUCE):**

**CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' O dichiarazione di RISPONDENZA SI NO**

**ALTRE CERTIFICAZIONI:** .....

**7 - TABELLE MILLESIMALI:**

proprietà .....- scala ..... – ascensore ..... – riscaldamento ....., altre tabelle .....

Indicare criteri alternativi di suddivisione spese (es. pro capite a unità immobiliare e quando esistono contatori condominiali e non esclusivi))

.....

N.B. annotare per quale motivo non vengono precisati i millesimi (es fabbricato singolo)

.....

**8 – CANONE CHE SI VORREBBE REALIZZARE: euro ...../mese**

**9 – IN CASO DI COMPROPRIETA' SOGGETTO A CUI VA VERSATO IL CANONE:**

.....

**10 - CAUZIONE: [ ] si euro ..... (non più di tre mesi) [ ] no**

**Altre forme di garanzia**

.....

.....

eventuale fideiussore (art. 1936 del Codice Civile che dovrà controfirmare il contratto) :  
COGNOME ..... NOME ..... - nato a  
..... II ..... residente in  
..... - cod. fisc. ....

**11 - COMPONENTI NUCLEO FAMILIARE INQUILINO:** specificare se il conduttore occupa da solo l'immobile o con altri. (es. moglie/marito/convivente/figli o altro)  
.....

**12- SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE DICHIARATA DAL PROPRIETARIO/LOCATORE (si calcola al netto delle murature, direttamente, oppure graficamente da planimetria in scala corretta):**  
appartamento mq. ...., poggioni (indicare la superficie per intero) mq. .... - cantine (per intero) mq. .... - box (per intero) mq. .... - posto auto scoperti (per intero) mq. ...., - posto auto coperto mq. ....- giardini/ cortili mq. ....  
SUPERFICIE CONVENZIONALE: MQ. ....  
**N.B. - LA SUPERFICIE DICHIARATA AI FINI TASSA RIFIUTI OPPURE QUELLA RISULTANTE DAL CERTIFICATO ENERGETICO E AL CATASTO NON SONO UTILIZZABILI**

**13 - APPARTAMENTO AMMOBILIATO:**  SI  NO  interamente  parzialmente  
N.B.- la condizione di "ammobiliato" deve risultare da un verbale firmato per accettazione dalle parti (che non va allegato al contratto ma conservato privatamente (vedi fac simile consigliato dall' UPPI) Quando il locatore non vuole locare anche gli elettrodomestici può concederli in comodato e locare solo i mobili. La percentuale quindi sarà inferiore al 30%  
**La percentuale massima di aumento sul canone base è del 30%**  
.....  
.....  
.....  
.....

**14 – A) ANNO DI COSTRUZIONE: .....B) ANNO DI RISTRUTTURAZIONE .....  
C) ANNO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ..... D) ANNO DI MANUTENZIONE  
ORDINARIA .....**

Citare eventuali interventi testimoniati da pratiche edilizie comportanti aumento percentuale (es. per la pratica edilizia Scia data di presentazione):

.....

(\*) N.B. - ai sensi dell'art. 31 lett. d legge 457/78. Attenzione: solitamente la ristrutturazione si confonde con la manutenzione od i lavori generici. Si tratta invece di due interventi assolutamente diversi fra loro.

**15 - PARAMETRI CALCOLO CANONE: zona urbana ..... sottozona o tipologia .....**

**ELEMENTI DIFFERENZiatorI E PUNTEGGIO**

- |  |                |
|--|----------------|
| <input type="checkbox"/> 1 - servizi igienici (almeno WC, lavabo, vasca o doccia) interni o verandati –  | <b>punti 1</b> |
| <input type="checkbox"/> 2 - riscaldamento <input type="checkbox"/> centrale autonomo <input type="checkbox"/>   | <b>punti 1</b> |
| <input type="checkbox"/> 3 - impianto di riscaldamento/rinfrescamento con pompa di calore ad alto rendimento – N.B. – la caratteristica è alternativa al punto nr. 2 -   | <b>punti 2</b> |
| <input type="checkbox"/> 4 - ascensore oppure montacarichi ordinari od alloggio entro il 2° piano –  | <b>punti 1</b> |
| <input type="checkbox"/> 5 - presenza di ascensore costruito ai sensi della L. 13/89 (privo di barriere architettoniche)– N.B. –caratteristica alternativa al punto 4 -  | <b>punti 2</b> |
| <input type="checkbox"/> 6 - presenza di almeno il 50% di doppie finestre o doppi vetri –  | <b>punti 1</b> |
| <input type="checkbox"/> 7 - doppi servizi di cui almeno un bagno avente la dotazione di cui al punto 1  | <b>punti 1</b> |
| <input type="checkbox"/> 8 - impianto di condizionamento di tipo generico –  | <b>punti 1</b> |
| <input type="checkbox"/> 9 - impianti sfruttamento energia alternativa, solare termico, fotovoltaico, eolico od altro –  | <b>punti 1</b> |
| <input type="checkbox"/> 10 - impianto antifurto –   | <b>punti 1</b> |
| <input type="checkbox"/> 11- porta blindata o portoncino rinforzato dotato di serratura di sicurezza avente almeno tre punti di chiusura –   | <b>punti 1</b> |
| <input type="checkbox"/> 12 - portineria –   | <b>punti 1</b> |
| <input type="checkbox"/> 13 - area verde condominiale (giardino/prato)-almeno 50 mq. –   | <b>punti 1</b> |
| <input type="checkbox"/> 14 - vista aperta su piazza, giardini o panoramica –  | <b>punti 1</b> |
| <input type="checkbox"/> 15 - restauro interno riscontrabile da non oltre 10 anni –  | <b>punti 1</b> |
| <input type="checkbox"/> 16 - restauro esterno riscontrabile da non oltre 10 anni –  | <b>punti 1</b> |
| <input type="checkbox"/> 17 - impianto elettrico dotato anche, almeno in un vano, di linea telefonica e tv fornito comunque di certificazione di legge –   | <b>punti 1</b> |
| <input type="checkbox"/> 18 - certificato energetico dell'immobile corrispondente almeno alla fascia "D"   | <b>punti 1</b> |
| <input type="checkbox"/> 19 - assenza di significativi fattori di inquinamento ambientale (acustico, atmosferico, elettromagnetico). la circostanza è fatta valere a mezzo di dichiarazione redatta da professionista competente. In alternativa ed in caso di situazione evidente, la circostanza può esser dichiarata tramite verbale sottoscritto dalle parti contraenti previa assistenza dei rappresentanti di due associazioni sindacali, proprietari e conduttori – | <b>punti 1</b> |
| <input type="checkbox"/> 20 - presenza di persiane blindate e/o inferriate di sicurezze/o altro mezzo di eguale funzione –   | <b>punti 1</b> |
| <input type="checkbox"/> 21 - spazio carrabile d'uso comune, senza perimetrazione personalizzata, adibito a parcheggio di moto, cicli e vetture –  | <b>punti 1</b> |
| <input type="checkbox"/> 22 - spazio cintato ed attrezzato, d'uso comune, sport e giochi d'infanzia -  | <b>punti 1</b> |

23 - presenza di sedile montascale per accedere all'alloggio

**punti 1**

**FASCIA A** : se presenti 2 punti - **FASCIA B**: se presenti da 3 a 5 punti –

**FASCIA C**: se presenti da 6 a 9 punti - **FASCIA SUPER** se presenti 10 punti ed oltre

NOTA: l'immobile privo del requisito di cui al punto 1 è comunque inserito nella subfascia A

Nr punti totalizzati: .....- FASCIA RISULTATA:  A  B  C  C super

16 -CANONE BASE - TARIFFE A MQ. utilizzata min. euro .....max euro ..... Superficie convenzionale

mq. .... x tariffa/mq. = euro ----- CANONE BASE RISULTATO

17 -POSSIBILI AUMENTI DA APPLICARE AL CANONE BASE:

+20% immobile costruito dopo l'85 o completamente ristrutturato ( l. 457)

+ 15% immobile completamente restaurato dopo 1.1.2009 con certificazione impianti

+ 2,5% se durata contratto 4+2 +5% se durata 5+2 +7,5% se durata 6+2

+ 10% se presente un totale punti superiore a 9 (fascia C super)

+ .... % ( max 30) se ammobiliato

+ Istat eventualmente maturato dopo il 1° novembre 2018

18 – CALCOLI E IPOTESI ALTERNATIVE:

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

EVENTUALE APPLICAZIONE CLAUSOLA 5/F (che riguarda un canone eccezionalmente più basso del minimo)  SI  NO

Motivo della clausola 5 F: .....

CANONE MINIMO EURO ...../MESE - CANONE MASSIMO EURO ...../MESE

**19 – CANONE FINALE DEFINITO E CONCORDATO TRA LE PARTI (purchè giustificato dai parametri): EURO ...../MESE**

**Modalità pagamento canone e tempi:**  - bonifico bancario –  - contanti –  – altro ..... **entro il .....** (es. entro i primi 5 giorni del mese – tenendo presente che, per legge, il conduttore diventa moroso dopo 20 giorni di ritardo) - N.B. si sconsiglia vivamente di indicare l’iban nel contratto

**(precisare eventuale periodo di “comodato gratuito” e sua motivazione durante il quale il conduttore, previo accordo contrattuale, può entrare nell’alloggio)**

.....

Per es. il conduttore è autorizzato ad entrare nell’alloggio con un mese di anticipo a titolo di comodato per realizzare, più comodamente, il trasloco ed eseguire alcuni piccoli interventi di manutenzione ordinaria motivati da gusti estetici e personali concordati col locatore.

**Attenzione:** il periodo di comodato non può mascherare l’illecito di “arricchimento senza causa”. Non è neanche ammesso che l’inquilino entri in un alloggio in carenti condizioni manutentive e si faccia carico, a sue spese, delle necessarie opere di miglioria, specialmente se si tratta di manutenzione straordinaria

**20 - SALDO ONERI ACCESSORI:**

all’amministratore  1/12 del rendiconto amministrativo annuo cioè euro ..... mensili  al locatore

altro .....

N.B. – gli oneri accessori vengono quantificati tramite la “tabella oneri accessori”, generalmente invece gli amministratori condominiali impiegano criteri diversi che possono non coincidere con quelli di legge. Nel caso poi di riscaldamento centralizzato può essere più prudente per il proprietario ricevere 1/12 della quota dovuta che va, periodicamente controllata e conguagliata



**21 –NOTE PARTICOLARI:**

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**22 – SE IL CONTRATTO E' DEL TIPO TRANSITORIO: motivo della transitorietà per:**

**inquilino** .....  
**proprietario** .....

**ATTENZIONE:** il motivo della transitorietà deve risultare da un documento (es. contratto di lavoro a termine) che va allegato al contratto.

**23 - SE IL CONTRATTO E' PER STUDENTI: corso di laurea o scuola speciale frequentata**

.....

**Documentazione comprovante l'iscrizione al corso di laurea o alla scuola:**

.....

**24 –SE E' RICHIESTA ANCHE LA REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO INDICARE IN QUALE AGENZIA ENTRATE** ..... (per esempio, nelle grandi città esistono più uffici dell'agenzia entrate quindi occorre specificare in quale si vuole registrare)

**25 - il soggetto compilatore (es. proprietario, operatore sindacale, professionista incaricato, agente immobiliare) sottoscrive assumendosi la responsabilità di quanto affermato:**

**firma** .....

**Data** .....