

prospetto per il calcolo dell'EQUO CANONE e per l'ACCORDO tra le parti

IMMOBILE
LOCATORE
CONDUTTORE

Se i parametri, i coefficienti o gli altri elementi necessari non sono noti in tempo, gli adeguamenti del canone si applicano tenendo conto di tutti quelli noti, salvo congruaglio.

Canone annuo attuale L.

Oneri accessori L.

determinazione della SUPERFICIE CONVENZIONALE

DESCRIZIONE IMMOBILE	SUPERFICIE REALE	30% PER VANI CON H. INF. 1,70	SUPERFICIE DA CONSIDERARE	COEFFIC.	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Unità superiore a mq. 70	-	=		× 1,00	=
Unità tra mq. 46 e mq. 70 (*)	-	=		× 1,10	=
Unità inferiore a mq. 46 (*)	-	=		× 1,20	=
Autorimesse singole	-	=		× 0,50	=
Posto macchina in comune	-	=		× 0,20	=
Balconi, terrazze, cantine e simili	-	=		× 0,25	=
Superficie scoperta in godimento esclusivo		_____	=	× 0,15	=
Superficie a verde in condominio (quota milles.)		_____	=	× 0,10	=

(*) I relativi coefficienti non si applicano se lo stato di conservazione è scadente; in tal caso il coefficiente da applicare è 1,00.

Totale superficie convenzionale

determinazione del COSTO UNITARIO di PRODUZIONE

COSTO BASE A MQ.	TIPOLOGIA cat. catastale	DEMOGRAFIA abitanti	UBICAZIONE zona	LIVELLO piano	VETUSTA anni	CONSERVAZ. stato	COSTO UNITARIO DI PRODUZIONE

calcolo EQUO CANONE

SUPERFICIE CONVENZIONALE	COSTO UNITARIO DI PRODUZIONE	VALORE LOCATIVO	COEFFIC. MAX 3,85%	CANONE ANNUO	MESI	CANONE MENSILE
×	=		× 0,0385 =		12	=

Riparazioni straordinarie (5% di L.) 12 =

Maggiorazioni per appartamento ammobiliato (max 30%) 12 =

Equo canone 12 =

Aggiornamento ISTAT _____ % 12 =

aumenti ISTAT

dalla data						
% aumento						
aumento						
canone aggiornato						

Le parti si dichiarano completamente d'accordo su quanto trascritto nel presente prospetto e lo sottoscrivono.

TIPOLOGIA

TIPO ABITAZIONI	CATEGORIA CATASTALE	COEFFIC.
Signorili	A 1	2,00
Civili	A 2	1,25
Economiche	A 3	1,05
Popolari	A 4	0,80
Ultrapopolari	A 5	0,50
Rurali	A 6	0,70
Villini	A 7	1,40
Alloggi tipici dei luoghi	A 11	0,80

UBICAZIONE

comuni superiori a 20.000 abitanti		comuni fino a 20.000 abitanti	
ZONE	COEFFIC.	ZONE	COEFFIC.
Agricole	0,85	Agricole	0,85
Edificate periferiche	1,00 (*)	Centro edificato	1,00 (*)
Fra periferia e centro storico	1,20 (*)	-	-
Zone di pregio	1,20	-	-
Centro storico	1,30 (*)	Centro storico	1,10 (*)

(*) Il coefficiente per edifici particolarmente degradati (designati dai comuni) è dello 0,90.

livello di PIANO

ABITAZIONI SITUATE AL PIANO	COEFFIC.
Seminterrato	0,80
Terreno	0,90
Intermedio e ultimo (*)	1,00
Attico (*)	1,20

(*) Per le abitazioni situate al quarto piano o superiori, sprovviste di ascensore, i coefficienti sono rispettivamente ridotti a 0,95 e 1,10.

N. B. - Questi coefficienti si applicano solamente agli immobili con almeno tre piani fuori terra.

DEMOGRAFIA

ABITANTI COMUNE	COEFF.
Superiori a 400.000	1,20
Superiori a 250.000	1,10
Superiori a 100.000	1,05
Superiori a 50.000	0,95
Superiori a 10.000	0,90
Fino a 10.000	0,80

(*) VETUSTÀ (Anni successivi a quello di costruzione)

ANNI	COEFFIC.	ANNI	COEFFIC.	ANNI	COEFFIC.
1 ÷ 5	1,00	21	0,845	37	0,765
6	0,99	22	0,84	38	0,76
7	0,98	23	0,835	39	0,755
8	0,97	24	0,83	40	0,75
9	0,96	25	0,825	41	0,745
10	0,95	26	0,82	42	0,74
11	0,94	27	0,815	43	0,735
12	0,93	28	0,81	44	0,73
13	0,92	29	0,805	45	0,725
14	0,91	30	0,80	46	0,72
15	0,90	31	0,795	47	0,715
16	0,89	32	0,79	48	0,71
17	0,88	33	0,785	49	0,705
18	0,87	34	0,78	50	0,70
19	0,86	35	0,775	oltre	0,70
20	0,85	36	0,77		

(*) In caso di rinnovo del contratto, va considerato il nuovo coefficiente relativo alla raggiunta vetustà dell'immobile.

CONSERVAZIONE e MANUTENZIONE

STATO	COEFFIC.
Normale	1,00
Mediocre	0,80
Scadente	0,60

AGGIORNAMENTO ISTAT

ANNO	G.U.	VARIAZIONE	75%
Giugno 78 - Giugno 79	226/79	14,7	11,025
Giugno 78 - Giugno 80	196/80	38,4	28,8
Giugno 78 - Giugno 81	198/81	66,91	50,18
Giugno 78 - Giugno 82	187/82	92,3	69,22
Giugno 78 - Giugno 83	189/83	122,9	92,175
Giugno 78 - Giugno 84			

COSTO BASE al mq.

REGIONI	DATA DI ULTIMAZIONE DEGLI IMMOBILI									
	fino al 31-12-1975	nel 1976	nel 1977	nel 1978	nel 1979	nel 1980	nel 1981	nel 1982	nel 1983	nel 1984
Piemonte, Valle d'Aosta, Liguria, Lombardia, Trentino Alto Adige, Veneto, Friuli-Venezia Giulia, Emilia-Romagna, Toscana, Umbria, Marche, Lazio	250.000	285.000	325.000	370.000	430.000	500.000	580.000	680.000		
Campania, Abruzzi, Molise, Puglia, Basilicata, Calabria, Sicilia, Sardegna	225.000	260.000	300.000	340.000	395.000	460.000	530.000	620.000		