

COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI ANCONA

OMAGGIO
del Collegio dei Geometri
della Provincia di Ancona

EQUO CANONE ABITAZIONI

Modello per la determinazione dell'equo canone per i nuovi contratti e delle integrazioni per i contratti in corso ai sensi della legge 27 luglio 1978 n. 392 (pubblicata nella G.U. n. 211 del 29 luglio 1978, entrata in vigore il 30 luglio 1978)

Il sottoscritto geometra
con studio in via n.
tel., iscritto all'Albo dei geometri della provincia di Ancona con il n.
su incarico de... sig.....
proprietario e conduttore dell'appartamento appresso indicato, ha effettuato:

- ☐ le misurazioni sul posto
- ☐ le planimetrie in base a tale rilevamento

☐ il calcolo delle superfici

- ☐ in base alle misure rilevate
- ☐ in base alle planimetrie eseguite
- ☐ in base alle planimetrie richieste al N.C.E.U.
- ☐ in base alle planimetrie fornite dal committente

☐ la determinazione dell'equo canone

Individuazione dell'appartamento e dei relativi accessori e pertinenze

Appartamento sito a via
n. piano

Accessori e pertinenze:

- ☐ n. garage..... singol.....
- ☐ n. cantin.....
- ☐ n. terrazz..... a livello
- ☐ area condominiale a verde

- ☐ n. posti macchina nel garage comune
- ☐ n. soffitt.....
- ☐ area di uso esclusivo
- ☐

Note

.....
.....

P A R T E P R I M A
Determinazione equo canone

Articoli
della legge
n. 392
27-7-78

Art. 12

ARREDAMENTO (Ka)

Ka = 1,00 ☐ appartamento **non** arredato

Ka = 1,30 ☐ appartamento arredato

Art. 13

A) SUPERFICIE CONVENZIONALE (Sc) (vedi allegati calcoli ed eventuali rilievi)

— a) appartamento = mq.

b) autorimessa singola = mq. × 0,50 = + mq.

c) posto macchina in autorimessa
di uso comune = mq. × 0,20 = + mq.

d) balconi + terrazze + cantine + soffitte ed altri accessori
= mq. × 0,25 = + mq.

e) area scoperta di uso esclusivo (max 100/15 di a)
= mq. × 0,15 = + mq.*

f) quota parte area condominale « a verde »
mq. ×/1000 (caratura) = mq. × 0,10 = + mq.

Sommano mq.

— Eventuale detrazione per vani di altezza inferiore a ml. 1,70
mq. × 0,30 = — mq.

** — Eventuale coefficiente di maggiorazione per ridotte superfici
dell'appartamento

— superf. di a) fra mq. 46 e mq. 70 = mq. × 0,10 = + mq. =

— superf. di a) inferiore a mq. 46 = mq. × 0,20 = + mq. =

Totale superficie convenzionale (Sc) = mq.

* N.B. - Questo dato non dovrà comunque essere riportato per una superficie superiore a quella dell'appartamento di cui alla lettera a).

** - Questo coefficiente non si applica in caso di stato di manutenzione scadente (successivo art. 21/c)

Art. 14/22

B) COSTO UNITARIO DI PRODUZIONE

COSTO BASE (Cb)

☐ Costruzione ultimata entro il 31-12-75 costo base L. 250.000 mq.

☐ Costruzione ultimata nell'anno 19..... (dopo il 31-12-75) costo base L. /mq.*

* come da D.P.R. n. del

Art. 16

TIPOLOGIA (CATEGORIA CATASTALE)

a) Kc = 2,00 ☐ A/1 (Abitazione di tipo signorile)

b) Kc = 1,25 ☐ A/2 (Abitazioni di tipo civile)

c) Kc = 1,05 ☐ A/3 (Abitazioni di tipo economico)

d) Kc = 0,80 ☐ A/4 (Abitazioni di tipo popolare)

e) Kc = 0,50 ☐ A/5 (Abitazioni di tipo ultrapopolare)

f) Kc = 0,70 ☐ A/6 (Abitazioni di tipo rurale)

g) Kc = 1,40 ☐ A/7 (Abitazioni in villini)

h) Kc = 0,80 ☐ A/11 (Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi)

CLASSE DEMOGRAFICA DEI COMUNI (Kd)

Kd = 1,05 ☐ c) Comuni con popolazione superiore a 100.000 abitanti

ANCONA

Kd = 0,95 ☐ d) Comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti

(Provincia di Ascoli Piceno)

ASCOLI PICENO

(Provincia di Pesaro)

FANO, PESARO

Kd = 0,90 ☐ e) Comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti

(Provincia di Ancona)

CASTELFIDARDO, CHIARAVALLE, FABRIANO, FALCONARA M., JESI, LORETO, OSIMO, SENIGALLIA

(Provincia di Ascoli Piceno)

FERMO, GROTAMMARE, MONTEGRANARO, PORTO S. GIORGIO, PORTO SANT'ELPIDIO, S. BENEDETTO DEL TRONTO, SANT'ELPIDIO A MARE

(Provincia di Macerata)

CINGOLI, CIVITANOVA MARCHE, CORRIDONIA, MACERATA, POTENZA PICENA, RECANATI, SAN SEVERINO MARCHE, TOLENTINO

(Provincia di Pesaro)

URBINO

Kd = 0,80 ☐ f) Comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti

(Provincia di Ancona)

AGUGLIANO, ARCEVIA, CAMERANO, CAMERATA PICENA, CASTELBELLINO, CASTELPLANIO, CERRETO D'ESI, CORINALDO, CUPRAMONTANA, FILOTTRANO, MAIOLATI, MONTEMARCIAANO, MONTERADO, NUMANA, OFFAGNA, OSTRA, RIPE, SASSOFERRATO, SERRA DE' CONTI

(Provincia di Ascoli Piceno)

CASTEL DI LAMA, CASTORANO, CUPRA MARITTIMA, FOLIGNANO, MALTIGNANO, MONSAMPOLO DEL TRONTO, MONTEGIORGIO, MONTEPRANDONE, MONTE URANO, OFFIDA, PEDASO, SPINETOLI

(Provincia di Macerata)

APPIGNANO, BOLOGNOLA, CAMERINO, CASTELRAIMONDO, GAGLIOLE, MATELICA, MONTECASSIANO, MONTECOSARO, MONTE SAN GIUSTO, MORROVALLE, POLLENZA, PORTO RECANATI, TREIA

(Provincia di Pesaro)

ACQUALAGNA, CAGLI, CARTOCETO, COLBORDOLO, FERMIGNANO, FOSSOMBRONE, GABICCE MARE, MONDOLFO, MONTECALVO IN FOGLIA, MONTE PORZIO, NOVAFELTRIA, PERGOLA, PETRIANO, SALTARA, SANT'ANGELO IN LIZZOLA, TALAMELLO, URBANIA

Nelle Marche, attualmente, ai sensi dell'art. 26 penultimo comma, la normativa relativa alla determinazione dell'equo canone (dall'art. 12 al 25) non si applica nei territori dei comuni di:

(Provincia di Ancona)

BARBARA, BELVEDERE OSTRENSE, CASTEL COLONNA, CASTELLEONE DI SUASA, GENGA, MERGO, MONSANO, MONTECAROTTO, MONTE ROBERTO, MONTE SAN VITO, MORRO D'ALBA, OSTRA VETERE, POGGIO SAN MARCELLO, POLVERIGI, ROSORA, SAN MARCELLO, SAN PAOLO DI JESI, SANTA MARIA NOVA, SERRA SAN QUIRICO, SIROLO, STAFFOLO.

(Provincia di Ascoli Piceno)

ACQUASANTA TERME, ACQUAVIVA PICENA, ALTIDONA, AMANDOLA, APPIGNANO DEL TRONTO, ARQUATA DEL TRONTO, BELMONTE PICENO, CAMPOFILONE, CARASSAI, CASTIGNANO, COLLI DEL TRONTO, COMUNANZA, COSSIGNANO, FALERONE, FORCE, FRACAVILLA D'ETE, GROTTAZZOLINA, LAPEDONA, MAGLIANO DI TENNA, MASSA FERMANA, MASSIGNANO, MONSAMPietro MORICO, MONTALTO DELLE MARCHE, MONTAPPONE, MONTEDINOVE, MONTEFALCONE APPENNINO, MONTEFIORE DELL'ASO, MONTEFORTINO, MONTEGALLO, MONTE GIBERTO, MONTELEONE DI FERMO, MONTEPARO, MONTEMONACO, MONTE RINALDO, MONTERUBBIANO, MONTE SAN PIETRANGELI, MONTE VIDON COMBATTE, MONTE VIDON CORRADO, MONTOTONE, MORESCO, ORTEZZANO, PALMIANO, PETRITOLI, PONZANO DI FERMO, RAPAGNANO, RIPATRANSONE, ROCCAFLUVIONE, ROTELLA, SANTA VITTORIA IN MATENANO, SERVIGLIANO, SMERILLO, TORRE SAN PATRIZIO, VENAROTTA.

(Provincia di Macerata)

ACQUACANINA, APIRO, BELFORTE DEL CHIANTI, CALDAROLA, CAMPOROTONDO DI FIASTRONE, CASTELSANTANGELO SUL NERA, CESSAPALOMBO, COLMURANO, ESANATOGLIA, FIASTRA, FIORDIMONTE, FIUMINATA, GUALDO, LORO PICENO, MOGLIANO, MONTECAVALLO, MONTEFANO, MONTELUPO, MONTE SAN MARTINO, MUCCIA, PENNA SAN GIOVANNI, PETRILO, PIEVEBOVIGLIANA, PIEVE TORINA, PIORACO, POGGIO SAN VICINO, RIPE SAN GINESIO, SAN GINESIO, SANT'ANGELO IN PONTANO, SARNANO, SEFRO, SERRAPETRONA, SERRAVALLE DI CHIANTI, URBISAGLIA, USSITA, VISSO.

(Provincia di Pesaro)

APECCHIO, AUDITORE, BARCHI, BELFORTE ALL'ISAURO, BORGO PACE, CANTIANO, CARPEGNA, CASTELDELCI, FRATTE ROSA, FRONTINO, FRONTONE, GRADARA, ISOLA DEL PIANO, LUNANO, MACERATA FELTRIA, MAIOLO, MERCATELLO SUL METAURO, MERCATINO CONCA, MOMBAROCCHIO, MONDAVIO, MONTE CERIGNONE, MONTECICCARDO, MONTE COPIOLO, MONTEFELCINO, MONTEGRIMANO, MONTELABBATE, MONTEMAGGIORE AL METAURO, ORCIANO DI PESARO, PEGLIO, PENNABILLI, PIAGGE, PIANDIMELETO, PIETRARUBBIA, PIOBBICO, SAN COSTANZO, SAN GIORGIO DI PESARO, SAN LEO, SAN LORENZO IN CAMPO, SANT'AGATA FELTRIA, SANT'ANGELO IN VADO, SANT'IPPOLITO, SASSOCORVARO, SASSOFELTRIO, SERRA SANT'ABBONDIO, SERRUNGARINA, TAVOLETO, TAVULLIA

Art. 18 secondo la zonizzazione effettuata dal Comune di competenza	UBICAZIONE (Ku) Comuni con popolazione oltre i 20.000 abitanti (Provincia di Ancona) ANCONA, FABRIANO, FALCONARA, JESI, OSIMO, SENIGALLIA (Provincia di Ascoli Piceno) ASCOLI PICENO, FERMO, SAN BENEDETTO DEL TRONTO (Provincia di Macerata) CIVITANOVA MARCHE, MACERATA (Provincia di Pesaro) FANO, PESARO Ku = 0,85 ☐ a) zona agricola Ku = 1,00 ☐ b) zona periferica * Ku = 1,20 ☐ c) zona semi centrale * Ku = 1,20 ☐ d) zona di pregio in zona agricola o periferica Ku = 1,30 ☐ e) centro storico * *Ku = 0,90 ☐ i) edifici o comparti dichiarati « particolarmente degradati » (nelle zone b - c - e - g - h) dal consiglio comunale.	Comuni con popolazione fino a 20.000 abitanti Tutti gli altri comuni nei cui territori si applica l'equo canone (vedi art. precedente) Ku = 0,85 ☐ f) zona agricola Ku = 1,00 ☐ g) centro edificato * Ku = 1,10 ☐ h) centro storico *
---	---	---

Art. 19

LIVELLO DI PIANO * (Ke)**Fabbricato con ascensore**Ke = 0,80 ☐ a) piano seminterr.Ke = 0,90 ☐ b) piano terrenoKe = 1,00 ☐ c) piani elevatiKe = 1,20 ☐ d) piano attico**Fabbricato senza ascensore**Ke = 0,80 ☐ a₁) piano seminterr.Ke = 0,90 ☐ b₁) piano terrenoKe = 1,00 ☐ c₁) piano 1°, 2°, 3°Ke = 0,95 ☐ c₂) piano 4° fino all'ultimoKe = 1,10 ☐ d₁) piano attico

*N.B. - Questo coefficiente si applica solo in caso di fabbricato costituito da almeno tre piani fuori terra.

Art. 20

VETUSTA' (Kv)

Anno di ultimazione della costruzione o di integrale ristrutturazione o di completo restauro 19....., vetustà anni n. coefficiente di vetustà Kv =

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

Art. 21

STATO DI CONSERVAZIONE E DI MANUTENZIONE * (Km)Km = 1,00 ☐ a) normaleKm = 0,80 ☐ b) mediocreKm = 0,60 ☐ c) scadente

* in conformità al D.M. di cui all'art. 21 della legge.

RIEPILOGO DETERMINAZIONE EQUO CANONE

Art. 12 — **Arredamento** $Ka = \dots \times$

Art. 13 — **A) Superficie convenzionale** $Sc = mq. \dots \times$

B) Costo di produzione

Art. 14 — Costo base $Cb = L. \dots \times$

Art. 16 — Tipologia - (categoria catastale) $Kc = \dots \times$

Art. 17 — Classe demografica $Kd = \dots \times$

Art. 18 — Ubicazione (o edifici degradati) $Ku = \dots \times$

Art. 19 — Livello di piano $Ke = \dots \times$

Art. 20 — Vetustà $Kv = \dots \times$

Art. 21 — Stato di manutenzione $Km = \dots =$

Costo unitario di produzione $= L. \dots /mq. = L. \dots /mq. =$

Valore locativo dell'immobile (v.l.i.) $= L. \dots$

Canone annuo $= L. \dots \times 3,85/100 = L. \dots +$
(v.l.i.)

Art. 23 — Eventuale integrazione del canone
per lavori di straordinaria manuten-
zione

Importo lavori $L. \dots -$

Eventuale indennità
o contributi

$L. \dots =$
 $= L. \dots \times 0,05 = L. \dots =$

Canone annuo complessivo $= L. \dots : 12 =$

Equo canone mensile (Ec) $= L. \dots$

$\dots$ li $\dots$

IL TECNICO

Geom. $\dots$

PARTE SECONDA

Aumenti e aggiornamenti del canone di locazione per i contratti in corso al 30-7-78

Equo canone mensile (v. pag. precedente)

(Ec) = L. —

Canone effettivamente pagato
(al netto degli oneri accessori)

(Ca) = L. =

Differenza (Δ) = L.

A) Calcolo degli aumenti del canone di locazione per i contratti in corso al 30-7-78 e **soggetti a proroga** (art. 62 - 63)

Decorrenza degli aumenti e aggiornamenti	Canone	Aumenti a scaglioni	Aggiornamenti in base agli indici I.S.T.A.T. *	Canone
dall'1 novembre 1978 al 31 ottobre 1979	A	$A = Ca + 20\% \Delta$	—	$A = L.$
dall'1 novembre 1979 al 29 luglio 1980 (pratic. 31-7-80)	B	$B = A + 20\% \Delta$	—	$B = L.$
dal 30 luglio 1980 (pratic. 1-8-80) al 31 ottobre 1980	C	—	$C = B + B \times 0,20$ dell'indice I.S.T.A.T. per l'anno 1979	$C = L.$
dall'1 novembre 1980 al 29 luglio 1981 (pratic. 31-7-81)	D	$D = C + 15\% \Delta$	—	$D = L.$
dal 30 luglio 1981 (pratic. 1-8-81) al 31 ottobre 1981	E	—	$E = D + D \times 0,40$ dell'indice I.S.T.A.T. per l'anno 1980	$E = L.$
dall'1 novembre 1981 al 29 luglio 1982 (pratic. 31-7-82)	F	$F = E + 15\% \Delta$	—	$F = L.$
dal 30 luglio 1982 (pratic. 1-8-82) al 31 ottobre 1982	G	—	$G = F + F \times 0,60$ dell'indice I.S.T.A.T. per l'anno 1981	$G = L.$
dall'1 novembre 1982 al 29 luglio 1983 (pratic. 31-7-83)	H	$H = G + 15\% \Delta$	—	$H = L.$
dal 30 luglio 1983 (pratic. 1-8-83)	I	$I = H + 15\% \Delta +$	$H \times 0,75$ dell'indice I.S.T.A.T. per l'anno 1982	$I = L.$

B) Calcolo degli aumenti del canone di locazione per i contratti in corso al 30-7-1978 e **non soggetti a proroga** (art. 65)

Decorrenza degli aumenti e aggiornamenti	Aumenti e aggiornamenti	Canone
dal 1 novembre 1978 al 29 luglio 1979 (pratic. 31-7-79)	$(Ca) + 50\% \Delta$	$L.$
dal 30 luglio 1979 (pratic. 1-8-79)	$(Ec) + (Ec) \times 0,75$ dell'indice I.S.T.A.T. per l'anno 1978	$L.$

* N.B. - Gli indici ISTAT applicabili sono quelli dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

....., li

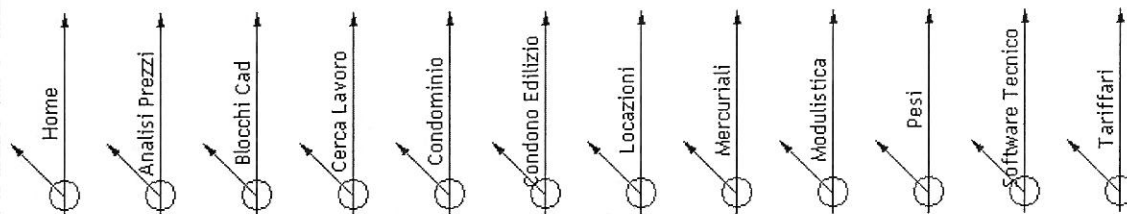
IL TECNICO

Geom.

Calcolo superfici e annotazioni

TUTTO TECNICA

by Vomero.it



COSTO BASE DI PRODUZIONE A MQ DI EDIFICI DI CIVILE ABITAZIONE (ai sensi dell'art. 22 della Legge 27/7/n. 392)

Anno ultimazione dei lavori	Costo Base		Provvedimento	Data pubblicazione Gazzetta Ufficiale
	regioni centro settentrionali	Regioni meridionali		
fino al 1975	250000	225000	L.27/7/1978 n. 392 art. 14	G.U. 211 del 29/7/1978
1976	285000	260000	DPR 23/12/1978 n. 1018	G.U. 70 del 12/3/1979
1977	325000	300000	DPR 23/12/1978 n. 1018	G.U. 70 del 12/3/1979
1978	370000	340000	DPR 20/7/1979 n. 394	G.U. 229 del 22/8/1979
1979	430000	395000	DPR 16/5/1980 n. 262	G.U. 170 del 23/6/1980
1980	500000	460000	DPR 9/4/1982 n. 279	G.U. 144 del 27/5/1982
1981	580000	530000	DPR 9/4/1982 n. 280	G.U. 144 del 27/5/1982
1982	680000	620000	DPR 17/5/1983 n. 494	G.U. 259 del 21/9/1983
1983	770000	700000	DPR 18/4/1984 n. 330	G.U. 196 del 18/7/1984
1984	840000	765000	DPR 4/6/1985 n. 267	G.U. 140 del 15/6/1985
1985	900000	820000	DPR 11/7/1986 n. 496	G.U. 191 del 19/8/1986
1986	930000	850000	DPR 11/12/1987 n. 522	G.U. 300 del 24/12/1987
1987	970000	890000	DPR 4/5/1989 n. 182	G.U. 118 del 23/5/1989
1988	1030000	950000	DPR 4/5/1989 n. 182	G.U. 118 del 23/5/1989
1989	1090000	1010000	DPR 3/9/1990 n. 266	G.U. 223 del 24/9/1990
1990	1155000	1070000	DPR 26/9/1991	G.U. 34 del 11/2/1992
1991	1250000	1160000	D.M. 9/11/1994	G.U. 31 del 7/2/1995
1992 (01-08)	1275000	1180000	D.M. 9/11/1994	G.U. 31 del 7/2/1995
1992 (09-12)	1277000	1185000	D.M. 30/1/1997	G.U. 49 del 28/2/1997
1993	1309000	1215000	D.M. 30/1/1997	G.U. 49 del 28/2/1997
1994	1347000	1250000	D.M. 30/1/1997	G.U. 49 del 28/2/1997
1995	1383000	1284000	D.M. 30/1/1997	G.U. 49 del 28/2/1997
1996	1422000	1320000	D.M. 19/12/1997	G.U. 60 del 13/3/1998
1997	1450000	1346000	D.M. 18/12/1998	G.U. 303 del 30/12/1998

Seeglii Tutl ▶ Istat ▶ Edilizia ▶ Immobili ▶ Edifici

Per gli immobili costruiti dopo il 31 dicembre 1997, il costo base e' determinato adeguando i valori fissati dal decreto del Ministro dei lavori pubblici in data 18 dicembre 1998, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 303 del 30 dicembre 1998, nella misura del 75 per cento della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi negli anni precedenti

In relazione alla classe demografica, si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,20 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 500.000 abitanti;
- b) 1,10 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 250.000 abitanti;
- c) 1,05 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 100.000 abitanti;
- d) 0,95 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti;
- e) 0,90 per gli immobili siti in comuni con popolazione inferiore a 50.000 abitanti.

In relazione all'ubicazione degli immobili sul territorio comunale, si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,20 per la zona urbana del centro storico;
- b) 1,10 per la zona urbana compresa tra il centro storico e la zona periferica;
- c) 1,00 per la zona urbana periferica;
- d) 0,90 per la zona agricola.

In relazione al livello di piano dell'alloggio, si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 0,90 per gli alloggi situati al piano terreno;
- b) 1,00 per gli alloggi situati ai piani intermedi;
- c) 1,10 per gli alloggi situati all'ultimo piano.

In relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'alloggio, si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,00 se lo stato e' normale;
- b) 0,80 se lo stato e' mediocre;
- c) 0,60 se lo stato e' scadente.

Tuttotecnica.it
Il portale dei tecnici

Dwgfree
Blocchi cad gratuiti



► Scegli Tui

► Relazione

► Costruzione

► Costo case

