

**CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUBFASCIA**

Il posizionamento delle unità immobiliari oggetto dei singoli contratti di locazione in una delle tre subfasce previste dall'allegato 3 avviene tenendo conto dei seguenti elementi:

ALLOGGIO SITO A  - VIA   
 PIANO  - SUB

**Elementi di tipo A**

- impianto elettrico funzionante
- impianti acqua corrente funzionante
- allacciamento rete gas funzionante
- bagno interno completo di tutti gli elementi (tazza, lavabo, vasca da bagno o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di areazione meccanica

**Elementi di tipo B**

- locale cucina con almeno una finestra e con superficie non inferiore a 9 mq.
- ascensore: solo per alloggi siti dal secondo piano (compreso) fuori terra
- impianti tecnologici di esalazione e scarico conformi alle norme igienico — sanitarie e di sicurezza vigenti alla data di stipula del contratto
- riscaldamento:
  - centralizzato
  - autonomo
  - stufa o condizionatore inverter in ogni singolo locale
- serramenti con doppi vetri o doppi serramenti o vetrocamera o isolamento termico anche solo limitatamente al lato bora

**Elementi di tipo C**

- doppio bagno di cui almeno uno completo di tutti gli elementi (tazza, lavabo, vasca o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di areazione meccanica
- autorimessa o posto auto scoperto o posto auto coperto (esclusivo o in comune)
- alloggio ubicato in edificio con meno di 10 unità immobiliari
- impianto videocitofonico
- area verde condominiale
- porta d'ingresso blindata
- terrazza o balcone (inferiore a 20mq)
- cantina o sottotetto o soffitta
- appartamenti di vetustà inferiore a 30 anni o ubicati in immobili di pregio edilizio, ancorchè non vincolati ai sensi di legge
- terrazza superiore a 20 mq.
- edificio con portiere
- allaccio esterno di pregio e/o vista esterna di pregio
- altezze libere di piano superiori a 3,2 m. sul oltre il 50% dell'alloggio
- giardino privato o spazio esterno esclusivo
- impianto di condizionamento
- ulteriore posto auto in aggiunta al primo
- appartamenti fatti oggetto negli ultimi 10 anni di intervento edilizio manutentivo per il quale è richiesta l'autorizzazione amministrativa.
- APE certificante una classe energetica A o B.

DATA  FIRMA

L'alloggio viene collocato nella subfascia 1 ove ricorra uno dei seguenti casi:

- se manca anche uno solo degli elementi sub A, tranne che venga sostituito da altro idoneo elemento tecnologico
- se di tipologia A/4 e A/5, tranne nelle ipotesi di immobile completamente ristrutturato negli ultimi 10 anni, o di ristrutturazione totale del singolo alloggio negli ultimi 5 oppure, in assenza di dette due ipotesi, se ubicato nella zona omogenea 1 (verde acido)
- se pur dotato di riscaldamento esso è realizzato con UNICA STUFA IN TUTTO L'ALLOGGIO, comunque alimentata, fatta eccezione per gli immobili che hanno almeno quattro elementi di tipo B
- se pur avendo tutti gli elementi del tipo A, ha meno di tre elementi del tipo B.

L'alloggio viene collocato nella subfascia 2 ove ricorra uno dei seguenti casi:

- se ha tutti gli elementi del tipo A e almeno tre elementi del tipo B
- se ha tutti gli elementi del tipo A, tre elementi del tipo B e meno di quattro elementi del tipo C

L'alloggio viene collocato nella subfascia 3 ove ricorra uno dei seguenti casi:

- se ha tutti gli elementi del tipo A, almeno tre elementi del tipo B e almeno quattro elementi del tipo C

In caso di assenza dei servizi igienici interni all'abitazione, il canone dell'unità immobiliare oggetto del contratto di locazione sarà individuato all'interno di un'oscillazione dal minimo della subfascia 1 della zona ove si trova ubicato l'alloggio ad una percentuale del 10% superiore a tale minimo.

DATA

FIRMA

(ALLEGATO 5)

**RICHIESTA DI ATTESTAZIONE DI RISPONDEZZA EX D.M. 16.1.2017**

Il sottoscritto (nome-cognome-codice fiscale di tutti i contraenti)

nella qualità di locatore  dell'immobile  della porzione di immobile sito a TRIESTE

in Via  piano  sub

con contratto stipulato con (nome-cognome-codice fiscale di tutti i contraenti)

il  con decorrenza dal

registrato il  al n.  presso l'Agenzia delle Entrate

/in corso di registrazione, essendo i termini non ancora scaduti,

**chiede**

l'attestazione ex D.M. 16/1/2017 di rispondenza dei contenuti economici e normativi del contratto a l'Accordo locale per il Comune di Trieste, sottoscritto in data 14/12/2022

A tal fine dichiara sotto la propria responsabilità che il contratto di locazione è stato stipulato utilizzando il tipo di contratto allegato al D.M. 16.1.2017 e dichiara altresì quanto segue relativamente al contratto di locazione.

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE (metratura calpestabile)**

L'appartamento sito in TRIESTE

piano  sub

Categoria catastale  classe catastale

IN CASO DI PORZIONE DI IMMOBILE:

stanza data in locazione AD USO ESCLUSIVO mq.

parti comuni mq.

**TOTALE SUPERFICIE APPARTAMENTO**

**MQ.**

**ACCESSORI:**

- 1) la superficie delle autorimesse singole:  
100% se ubicate in zona 1  
70% se ubicate in zona 2  
50% se ubicate in zona 3 e 4;
- 2) la superficie del posto macchina coperto:  
80% se ubicato in zona 1  
60% se ubicato in zona 2  
40% se ubicato in zona 3 e 4;
- 3) la superficie del posto macchina scoperto:  
60% se ubicato in zona 1  
40% se ubicato in zona 2  
30% se ubicato in zona 3 e 4
- 4) non oltre il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;

- 5) non oltre il 10% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare
- 6) la superficie di balconi, terrazze, cantine e altri accessori simili verrà computata al 25%

**TOTALE ACCESSORI**

(già calcolata la metratura sulla base delle sopraindicate percentuali)

MQ.

**\* per gli alloggi di superficie inferiore a 60 mq. la superficie effettiva si intende incrementata del 10% fino al limite di 60 mq.**

**TOTALE COMPLESSIVO**

MQ.

**DETERMINAZIONE LIVELLO MASSIMO/MINIMO DELLA FASCIA DI OSCILLAZIONE**

zona di ubicazione dell'immobile:

Livello massimo della fascia di oscillazione:

Livello minimo della fascia di oscillazione:

**• Possibili MAGGIORAZIONI del livello massimo della fascia di oscillazione del canone (cumulabili):**

- ALLOGGIO ARREDATO:  NO -  SI percentuale applicata (max 15%)

- Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/'98 (immobili vincolati ai sensi della legge 1 giugno 1939, n. 1089 o inclusi nelle categorie catastali A/1, A/8 c A/9), un aumento fino al

20%,  (contratti agevolati e transitori ordinari)

15%,  (contratti transitori per studenti universitari)

- DURATA DEL CONTRATTO:

3+2

4+2 (maggiorazione 4%)

5+2 (maggiorazione 7%)

6 (o più) + 2 (maggiorazione 8%)

**• Dichiarazione in caso di categoria A/4 e A/5 in zona diversa dalla 1 (verde):** il locatore dichiara che l'alloggio è stato completamente ristrutturato negli ultimi 5 anni o che è stato ristrutturato l'intero immobile negli ultimi 10 anni.

firma

**• Possibili RIDUZIONI del livello minimo della fascia di oscillazione del canone (cumulabili): (ANCORA DA DEFINIRE)**

Per gli alloggi che presentano particolari ed accertate condizioni o nel caso in cui la metratura dell'alloggio sia superiore ad 80 (ottanta) metri quadrati calpestabili, una riduzione fino al 20%

MOTIVAZIONE:

firma

Allegato: il contratto di locazione dd.

, li

Il richiedente