

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
- affaccio 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/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 all'Accordo locale per il Comune di Trieste, sottoscritto in data _____

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

Via/P.za _____ piano _____ - sub _____

Categoria catastale _____ classe catastale _____

IN CASO DI PORZIONE 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

MQ. _____

(già calcolata la metratura sulla base delle sopraindicate percentuali)

o 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 e 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