

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:

Elementi di tipo A

- impianto elettrico funzionante
- impianti acqua corrente funzionante
- allacciamento rete gas funzionante
- bagno interno completo di tutti gli elementi (tazza, lavabo, bidet, 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 per unità abitative oltre il terzo piano 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 o autonomo
- limitatamente al lato bora serramenti con doppi vetri o doppi serramenti o vetrocamera o isolamento termico

Elementi di tipo C

- doppio bagno di cui almeno uno completo di tutti gli elementi (tazza, lavabo, bidet, 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
- doppi vetri su tutti i serramenti o doppi serramenti o vetrocamera o isolamento termico
- terrazza o balcone
- cantina o sottotetto o soffitta

Elementi di tipo D

- 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
- 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 la dichiarazione di inizio attività (DIA)

- APE certificante una classe energetica A o B.

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, tranne nelle ipotesi di immobile completamente ristrutturato negli ultimi 10 anni, o di ristrutturazione totale del singolo alloggio negli ultimi 5 anni oppure, in assenza di dette due ipotesi, se ubicato nella zona omogenea 1 (verde)
- se pur dotato di riscaldamento esso è realizzato con stufe nei singoli locali, comunque alimentate, 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 tre 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 tre elementi fra quelli del tipo C e del tipo D.

In ogni caso non possono essere collocati in questa subfascia gli immobili se di tipologia catastale A/3 (di classe 1, 2 e 3) e A/6.

Con riferimento alla tipologia catastale si intende fatte salve le situazioni reali certificate.

Per gli alloggi che hanno almeno quattro elementi del tipo D è applicabile il valore massimo della subfascia di appartenenza.

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.

In caso di mancato allacciamento alla rete fognaria o di altro sistema di smaltimento degli scarichi consentito dalla vigente normativa, il canone dell'unità immobiliare oggetto del contratto di locazione sarà individuato all'interno di un'oscillazione dal minimo della subfascia 1 della zona in cui si trova ubicato l'alloggio ad una percentuale del 10% superiore a tale minimo.