

**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 — bombolone gas interrato
- 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 — sanitari 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, ancorché 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 (BIANCO)
- 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 \_\_\_\_\_

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

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

\_\_\_\_\_

nella qualità di locatore dell'immobile/porzione di immobile sito a MUGGIA

in Via \_\_\_\_\_

piano \_\_\_\_\_ sub \_\_\_\_\_,

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

\_\_\_\_\_

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 Muggia, 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 MUGGIA

Via/P.za \_\_\_\_\_ piano \_\_\_\_\_ - sub \_\_\_\_\_

Categoria catastale \_\_\_\_\_ classe catastale \_\_\_\_\_

IN CASO DI PORZIONE IMMOBILE:

1) stanza data in locazione AD USO ESCLUSIVO mq. \_\_\_\_\_

2) stanza a disposizione o locata con altro contratto mq. \_\_\_\_\_

3) stanza a disposizione o locata con altro contratto mq. \_\_\_\_\_

4) stanza a disposizione o locata con altro contratto 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

2) la superficie del posto macchina

coperto: 50% su ubicato in zona 1

60% se ubicato in zona 2

3) la superficie del posto macchina

scoperto: 60% se ubicato in zona 1

40% se ubicato in zona 2

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 sidenti 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 (bianca):** 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)**

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.....

....., lì.....

Il richiedente .....