

ELEMENTI PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUBFASCIA DI APPARTENENZA DELL'APPARTAMENTO

Elementi di tipo A)

- Impianto elettrico funzionante
- Impianto di acqua corrente funzionante
- Allacciamento alla rete del gas funzionante
- Impianto di riscaldamento (centrale o autonomo) funzionante
- Bagno interno completo di tutti gli elementi (tazza, lavabo, vasca o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di aerazione meccanica

Elementi di tipo B)

- Autorimessa singola o posto auto coperto o scoperto (singolo o in autorimessa comune)
- Cortile comune o area verde comune
- Cantina o magazzino
- Sottotetto o soffitta
- Terrazza o balcone o poggiolo calpestabile
- Ascensore (per le unità immobiliari ubicate al terzo piano e superiori)
- Locale adibito a cucina con almeno una finestra *
- Impianti tecnologici, di esalazione e scarico conformi alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti alla data di stipula del contratto

Elementi di tipo C)

- Area verde di pertinenza della singola unità
- Doppi servizi igienici di cui almeno uno completo di tutti gli elementi (tazza, lavabo, vasca o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di aerazione meccanica, il secondo con almeno tazza e lavabo
- Ulteriore autorimessa singola, o posto auto coperto o scoperto oltre al primo sia singolo che in autorimessa od area comune
- Impianto di condizionamento
- Impianto sportivo di pertinenza dell'edificio
- Porta blindata
- Doppi vetri o doppi serramenti o vetro camera su almeno il 50% delle finestre
- Terrazza esclusiva superiore a 20 mq.
- Impianto videocitofonico

Elementi di tipo D) (solo per appartamenti situati a Venezia)

- Altana ad uso esclusivo
- Riva d'acqua per l'edificio
- Altezza superiore a ml. 3,20 su una superficie superiore al 50% dell'alloggio
- Presenza di affreschi, stucchi, bassorilievi di pregio all'interno dell'alloggio
- Affaccio esterno di pregio

* Per locale cucina si intende anche il locale soggiorno-angolo cottura negli appartamenti con superficie calpestabile inferiore a 70 mq.

ALLEGATO E)

Le parti contraenti individueranno la collocazione dell'immobile oggetto del contratto nella subfascia di competenza sulla base del seguente criterio che si riferisce agli elementi elencati nell'allegato D).

nella subfascia superiore debbono essere presenti:

- tutti gli elementi di tipo A)
- almeno tre elementi tra quelli di tipo B)
- almeno due elementi tra quelli di tipo C) per gli immobili in terraferma
- almeno due elementi tra quelli di tipo D) per gli immobili nel centro storico di Venezia o uno di quelli di tipo C) ed uno di quelli di tipo D)

nella fascia intermedia devono essere presenti:

- almeno quattro elementi di tipo A) con presenza obbligatoria dell'impianto elettrico, di quello di acqua corrente e dell'allacciamento alla rete del gas o dell'allacciamento ad un serbatoio esterno del gas funzionanti
- almeno tre elementi tra quelli di tipo B) e C) per gli immobili in terraferma
- almeno tre elementi tra quelli di tipo B), C) e D) per gli immobili in centro storico di Venezia

nella fascia inferiore:

- quando mancano tre o più elementi tra quelli di tipo A)
- se pur avendo quattro o più elementi di tipo A) hanno meno di tre elementi tra quelli di tipo B), di tipo C) e di tipo D)
- in ogni caso se di tipologia catastale A/5

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

Nel caso di unità immobiliari fatte oggetto, negli ultimi 10 (dieci) anni, d'intervento edilizio manutentivo per il quale è richiesta la dichiarazione in Comune di inizio Attività (D.I.A.), il valore massimo di ciascuna subfascia subirà un incremento del 10% (dieci per cento).

Nel caso di unità immobiliare ultimata o ristrutturata da più di 30 anni il valore massimo subirà una riduzione del 10% con esclusione degli immobili situati nel centro storico di Venezia, intendendosi per tale la microzona 5 in zona omogenea 1, la microzona 4 in zona omogenea 2 e le microzone 2 e 3 in zona omogenea 3.

Nel caso di unità immobiliare ultimata o ristrutturata da più di 30 anni il valore minimo subirà una riduzione pari al 10%.

La presenza del rischio di acqua alta (110 cm) comporta la classificazione nella subfascia minima.

In caso di assenza di servizi igienici interni all'abitazione per l'unità immobiliare oggetto del contratto di locazione il canone sarà individuato all'interno di un'oscillazione dal minimo della subfascia di competenza ad una percentuale del 10 (dieci) superiore a tale minimo.

In caso di mancato allacciamento alla rete fognaria o in caso di assenza di altro sistema di smaltimento degli scarichi consentito dalla vigente normativa, per l'unità immobiliare oggetto del contratto il canone sarà individuato all'interno di un'oscillazione dal minimo della subfascia di competenza ad una percentuale del 10 (dieci) superiore a tale minimo.

Le parti contraenti concorderanno poi il relativo canone tenendo conto di quanto previsto dall'art. 1, comma 4, del D.M. 5 marzo 1999, e in particolare, dello stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile.

Qualora nel corso del rapporto di locazione o nel biennio successivo l'unità immobiliare oggetto della locazione o l'edificio dove la stessa è ubicata siano interessati da lavori di rilevante entità concordati tra locatore e conduttore, il locatore a partire dalla data di scadenza del triennio avrà diritto a pretendere in aggiunta a quanto previsto dalla vigente normativa, che per il periodo fino all'effettivo rilascio dell'alloggio gli venga riconosciuto, rispetto al canone originariamente convenuto, una maggiorazione pari all'interesse legale sulle somme impiegate.