

TAB 3

CRITERI

Le parti contraenti individueranno la collocazione dell'immobile oggetto del contratto nella subfascia di competenza sulla base del seguente criterio:

nella subfascia superiore debbono essere presenti:

tutti gli elementi di tipo A)

almeno tre elementi tra quelli di tipo B) in Venezia c.s. ed isole

almeno quattro elementi di tipo B) in terraferma e Lido di Venezia

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 sebaioio esterno del gas funzionanti

almeno quattro elementi tra quelli di tipo B) e C) per gli immobili in terraferma

almeno quattro elementi tra quelli di tipo B), C) e D) per gli immobili in centro storico di Venezia

nella fascia inferiore:

quando non si raggiungono i requisiti della classe intermedia e in ogni caso se di tipologia catastale A/5

Nel caso di unità immobiliari fatte oggetto, negli ultimi 10 (dieci) anni, d'intervento edilizio manutentivo per il quale è stata presentata almeno la dichiarazione inizio lavori in Comune (C.I.L.), 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 1 in zona omogenea 1, la microzona 2 in zona omogenea 2 e le microzone 3, 4 e 5 in zona omogenea 3.

Nel caso di unità immobiliare ultimata o ristrutturata da più di 30 anni il valore minimo potrà subire una riduzione pari a non oltre il 10%.

La presenza del rischio di acqua alta (110 cm.) comporta la classificazione nella sub-fascia 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.

Per gli immobili in terraferma 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, commi 4 e 5, del D.M. 16 01 2017, 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 biennio 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.

L'incremento del canone per l'arredo si intende normale o parziale se l'appartamento dispone dell'arredo della cucina, del bagno e della camera da letto matrimoniale. Si intende completo se comprende forno/piano cottura-frigorifero-lavatrice-soggiorno.