

## ACCORDO TERRITORIALE 2003

### - COMUNE DI TRIESTE -

IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998, N. 431  
E DEL DECRETO MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI 30 DICEMBRE 2002

Fra le seguenti organizzazioni:

- CONFEDILIZIA – ASSOCIAZIONE PROPRIETA' EDILIZIA DELLA PROVINCIA DI TRIESTE in persona del proprio Presidente avv. Armando Fast
- U.P.P.I. in persona del proprio Presidente avv. Manuela Marinelli
- CONFAPPI in persona del proprio Presidente Provinciale signor Filippo Caputo
- A.N.I.A. in persona del Segretario Regionale Sig. Claudio Vianello
- S.U.N.I.A. in persona del proprio Segretario Provinciale Sig. Giorgio Apostoli
- S.I.C.E.T. in persona del proprio Segretario Provinciale Sig. Giorgio Gortani
- U.N.I.A.T. in persona del proprio Segretario .....
- ASSOCASA in persona del Segretario Provinciale signor Marino Tuzzi
- FEDERCASA in persona del proprio Segretario Provinciale dott. Fulvio Lunardis e con l'intervento, per la parte relativa ai contratti di locazione di natura transitoria riguardanti gli studenti universitari, anche delle seguenti organizzazioni:
- E.R.DI.S.U. in persona .....

Premesso

che in attuazione dell'art. 2 comma 3 della L.431/98 e del d.m. 30/12/2002 si intende addivenire alla stipula di un accordo territoriale per la definizione del contratto agevolato relativo alle locazioni di immobili ad uso abitativo a canone agevolato; con validità fino a sottoscrizione di un nuovo accordo;

che si auspica verrà sottoscritto un protocollo d'intesa tra il sindaco di Trieste e le Associazioni sopra citate, che preveda il riconoscimento di una detrazione ICI per i proprietari che concedano in locazione gli immobili sulla base del canale convenzionato, ai sensi dell'art. 2 comma 3 L. 431/1998 e del presente accordo territoriale;

che il comune di Trieste potrà stabilire che l'aliquota e/o la detrazione ICI di favore, per i contratti agevolati, sia subordinata alla presentazione di una attestazione che certifichi la congruità del canone e il rispetto di ogni normativa afferente ai contratti qui disciplinati, rilasciata dalle Associazioni che sottoscrivono il presente accordo;

che verrà istituita presso le associazioni sottoscrittrici il presente accordo la lista dei delegati delle medesime, quali membri per le commissioni di conciliazione previste dal d.m. 30/12/2002. Le medesime si impegnano a redigere il regolamento applicativo della sopra chiamata commissione.

### **1) CONTRATTI AGEVOLATI**

**(art. 2, comma 3, L. 431/98 e art. 1 D.M. 31/12/2002)**

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Trieste.

Il territorio del Comune di Trieste viene suddiviso in 4 (quattro) "zone omogenee" così come risulta dalle planimetrie di zonizzazione che sono allegate al presente accordo sub A.

In tali planimetrie:

- la zona omogenea 1 risulta evidenziata con colore verde
- la zona omogenea 2 risulta evidenziata con colore azzurro
- la zona omogenea 3 risulta evidenziata con colore rosa
- la zona omogenea 4 risulta evidenziata con colore avorio

A miglior chiarimento di quanto sopra detto si allega sub A il prospetto dove sono indicate le strade che delimitano le singole zone e le sub aree di particolare pregio o degrado.

Per ciascuna delle quattro zone omogenee vengono individuate 3 (tre) subfasce di immobili e per ciascuna delle tre subfasce vengono fissati i valori minimi e massimi; tali valori, espressi in Euro al metro quadro/anno sono riportati nell'allegato sub B.

Per le aree di particolare pregio ubicate nella zona omogenea 4, valgono i valori minimi e massimi di subfascia previsti per la zona omogenea 2.

Per le aree particolarmente degradate ubicate nelle zone omogenee 1 e 2, valgono i valori minimi e massimi di subfascia previsti per la zona omogenea 3.

La collocazione di ciascun'unità immobiliare nella subfascia di competenza avverrà in base ai criteri previsti nell'allegato C).

Le parti contraenti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo i moduli approvati dal D.M. 30/12/2002 pubblicato nel suppl. ord. N. 59 GU n. 85 del 11/04/2003. Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti all'interno delle fasce di oscillazione di cui all'allegato B e sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione ISTAT-FOI.

Per quanto attiene la ripartizione degli oneri accessori tra locatore e conduttore viene applicata, come previsto dal D.M. 31/12/2002, la tabella oneri accessori allegata allo stesso all. G.

I metri quadrati utili (si precisa che per superficie utile s'intende la superficie calpestabile) di ciascun'unità immobiliare sono calcolati sulla base della superficie convenzionale con una tolleranza del 5% (cinqueper cento) in più o in meno.

Si precisa che le superfici accessorie verranno aggiunte alla superficie principale – come sopra calcolata – in base ai seguenti criteri:

- la superficie delle autorimesse singole (box) verrà computata in ragione del:
  - 100 % (centoper cento) se ubicate in zona omogenea 1;
  - 70% (settantaper cento) se ubicate in zona omogenea 2
  - 50% (cinquantaper cento) se ubicate in zona omogenea 3 e 4;
- la superficie dei posti macchina coperti verrà computata in ragione del:
  - 80% (ottantaper cento) se ubicati in zona omogenea 1;
  - 60% (sessantaper cento) se ubicati in zona omogenea 2;
  - 40% (quarantaper cento) se ubicati in zona omogenea 3 e 4;
- la superficie dei posti macchina scoperti verrà computata in ragione del:
  - 60% (sessantaper cento) se ubicati in zona omogenea 1;
  - 40% (quarantaper cento) se ubicati in zona omogenea 2;
  - 30% (trentaper cento) se ubicati in zona omogenea 3 e 4;
- resta inteso che la superficie di box posti macchina coperti e posti macchina scoperti non deve essere inferiore a 8 (otto) mq.
- la superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili verrà computata in ragione del 25% (venticinqueper cento);
- la superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in uso esclusivo del conduttore verrà computata in ragione del 15% (quindiciper cento) fatta esclusione per la superficie dei posti macchina scoperti, calcolata come detto sopra;
- la superficie delle aree a verde di pertinenza dell'edificio dove si trova ubicata l'unità immobiliare oggetto della locazione verrà computata in ragione del 10% (dieciper cento) nella misura corrispondente alla quota di pertinenza dell'unità immobiliare oggetto del contratto.

Il canone verrà quindi determinato moltiplicando il valore unitario per la superficie convenzionale calcolata ai sensi di quanto sopra.

Per gli alloggi di superficie inferiore a 60 (sessanta) mq. la superficie effettiva s'intende incrementata del 10% (dieciper cento) fino al limite di 60 mq.

Ove le singole parti contraenti concordino delle durate contrattuali superiori ai 3 (tre) anni, i valori minimi e massimi riportati nell'allegato B, integrati da quanto previsto nel presente accordo e nell'allegato C), s'intendono così incrementati per l'intera durata contrattuale:

- del 4% (quattroper cento) se la durata è di 4 (quattro) anni;
- del 7% (setteper cento) se la durata è di 5 (cinque) anni;
- del 8% (otto per cento) se la durata è di 6 (sei) anni.

Per gli immobili vincolati ai sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089, o inclusi nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, che sono sottoposti esclusivamente alla disciplina di cui agli articoli 1571 e seguenti del codice civile i valori minimi e massimi previsti nell'allegato B, s'intendono incrementati del 15 % (quindiciper cento), tale incremento è cumulabile con tutti gli altri incrementi previsti dal presente accordo, fatta eccezione per gli incrementi previsti per gli immobili ubicati in zone considerate di particolare pregio.

Per gli immobili arredati i valori minimi e massimi risultanti dall'allegato B, integrati secondo quanto previsto dal presente accordo e nell'allegato C), possono essere ulteriormente aumentati fino al 15 % (quindiciper cento).

## **2) CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI**

**(art. 5, comma 1, Legge 431/1998 e art. 2, comma 2 D.M. 30/12/2002)**

L'ambito di applicazione dell'accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Trieste.

Ai fini dell'art. 2, comma 2, D.M. 30/12/2002, le organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuati in epigrafe sarà definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione dei contratti agevolati secondo quanto previsto al punto 1) del presente accordo, incrementati fino al 10% (dieciper cento), tale variazione non si calcola in caso di immobile ammobiliato, in quanto già assoggettato a maggiorazione del 15%.

Per gli immobili arredati i valori minimi e massimi risultanti dall'allegato B, integrati secondo quanto previsto dal presente accordo e nell'allegato C), possono essere ulteriormente aumentati fino al 15 % (quindiciper cento).

Per i contratti in epigrafe vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di esigenze dei proprietari e/o dei conduttori.

Fattispecie di esigenze dei proprietari:

- quando il proprietario ha esigenza di adibire entro diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per i seguenti motivi;
- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- matrimonio dei figli;
- separazione e/o divorzio;
- ristrutturazione o demolizione o ampliamento dell'immobile;
- rientro dall'estero o da altro Comune;
- destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studio, esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore;
- destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio;
- qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

Fattispecie di esigenze dei conduttori:

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- contratto di lavoro a T.D. in comune diverso da quello di residenza
- incarico professionale a termine o su commessa
- separazione o divorzio
- assegnazione di alloggio o acquisto di alloggio che si rende disponibile entro 18 mesi
- vicinanza momentanea a parenti bisognosi
- cure mediche e/o riabilitative
- quando il conduttore ha un esigenza transitoria collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

Si specifica che per la stipula dei contratti di cui al presente paragrafo è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti; la necessità che giustifica la transitorietà del contratto deve essere dichiarata e provata allegando opportuna documentazione al contratto.

E' fatto obbligo al proprietario di confermare, a mezzo raccomandata, prima della scadenza del contratto, il motivo che ha dato origine alla transitorietà.

In caso di mancata comunicazione, ovvero nel caso siano venute meno le esigenze di transitorietà poste dal proprietario, il contratto sarà ricondotto alla durata prevista dall'art. 2 comma 1, Legge 9/12/1998 n. 431.

### **3) CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI (art. 5, comma 2 e 3, L: 431/98 e art. 3 D.M. 30/12/2002)**

L'ambito di applicazione dell'accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Trieste sede di Università.

Le fasce di oscillazione dei canoni di locazione per i contratti in epigrafe sono costituite dalle fasce individuate per le zone omogenee di cui agli allegati A – B e C

Il canone sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione ISTAT-FOI, ove il contratto abbia durata superiore ai 12 (dodici) mesi.

Come previsto dal Decreto Ministeriale di data 30/12/2002, possono essere stipulati i contratti utilizzando esclusivamente i tipi di contratto allegati al decreto stesso.

Eventuali pattuizioni aggiuntive potranno essere inserite all'articolo titolato "varie", al punto "altre clausole".

#### **PATTUIZIONI DI CARATTERE GENERALE**

Il presente Accordo verrà depositato presso la Segreteria generale del Comune di Trieste a cura dell'Associazione proprietà edilizia – Confedilizia, mediante consegna alla Segreteria generale dello stesso, Ufficio Protocollo Generale, o invio al medesimo tramite raccomandata A.R.

Letto, confermato e sottoscritto in data ..... dalle Organizzazioni stipulanti:

Confedilizia

U.P.P.I

CONFAPPI

S.U.N.I.A.

S.I.C.E.T.

U.N.I.A.T.

FEDERCASA

ASSOCASA

A.N.I.A.

E.R.Di.S.U.

Associazione Studentesca Unione degli Universitari

- [Allegato A](#): SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI TRIESTE IN QUATTRO ZONE OMOGENEE
- [Allegato B](#): tabella valori
- [Allegato C](#): CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUBFASCIA

## ALLEGATO A

### SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI TRIESTE IN QUATTRO ZONE OMOGENEE

ai fini dell'applicazione dell'accordo territoriale relativo ai contratti di locazione agevolati ed in attuazione della Legge n. 431 del 09/12/01998 e del Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 30 dicembre 2002

Leggenda:

- Zona 1: evidenziata nell'elaborato grafico in colore verde
- Zona 2: evidenziata nell'elaborato grafico in colore azzurro
- Zona 3: evidenziata nell'elaborato grafico in colore rosa
- Zona 4: evidenziata nell'elaborato grafico in colore avorio

#### **ZONA 1) campita COLOR VERDE**

Comprende gran parte del centro cittadino identificabile orientativamente con la IV e V Circostrizione (Città Nuova – Barriera Nuova, San Vito – Città Vecchia e Barriera Vecchia – San Giacomo).

Confina a Sud ed a Est con la ZONA ROSA, partendo dal mare fino al viale XX Settembre (angolo via Margherita); il confine prosegue lungo il viale fino a largo Volontari Giuliani per poi continuare lungo le vie: Giulia, Marconi, Stoppani, San Francesco e Fabio Severo; qui, passando tra i civici 20 e 22, prosegue in modo irregolare attraverso l'abitato fino a via Tibullo; interseca via di Romagna, scende per la via di Scorcola e prosegue per via Virgilio, indi attraversa la scala Properzio e la "trenovia Trieste – Villa Opicina" in direzione di via del Panorama, scende per vicolo dei Gattorno, attraversa via Commerciale e addentrandosi tra gli edifici giunge al campo Bervedere, prosegue lungo le vie Udine, Monti, Gazzoletti, viale Miramare; all'altezza del civico 77 di viale Miramare (angolo salita della Madonna di Gretta)piega verso il mare comprendendo il molo Zero.

Nella zona omogenea 1 vengono individuate 2 (due) aree particolarmente degradate costituite una, dalla zona posta tra le seguenti coerenze: Via Giulia - Via Piccolomini - Viale XX Settembre e Via Ireneo della Croce; l'altra tra Via G. De Coletti, Via del Lloyd, Via Schiapparelli e Viale Campi Elisi; tali aree sono individuate con colore rosa, ad eccezione di via Piccolomini n. 8 per il quale sono mantenuti i canoni della fascia verde.

#### **ZONA 2) campita COLOR AZZURRO**

Comprende una fascia del territorio identificabile indicativamente con la III Circostrizione (Roiano – Gretta – Barcola e Cologna – Scorcola), che ad Ovest confina con il mare, a Sud – Ovest con la ZONA VERDE, a Sud – Est con la ZONA ROSA ed a Nord – Est con la ZONA GIALLA.

Oltre a quest'area la suddetta zona comprende pure due micro – zone di territorio situate nell'abitato di Villa Opicina.

La prima micro – zona è delimitata dalle vie Nazionale, Carsia Salici.

La seconda è costituita dai numeri civici 40, 42, 44, 46/1, 48, 50 e 66 di via di Prosecco, 7 e 9 di via del Biancospino e dall'anagrafico 698 di Villa Opicina (cabina elettrica).

Nella zona omogenea 2 vengono individuate 2 (due) aree particolarmente degradate costituite dalla zona di Roiano Vecchia e di Gretta Vecchia – tali aree nella planimetria allegata sono individuate con colore rosa

#### **ZONA 3) compita COLOR ROSA**

Coincide grosso modo con la superficie della V e VI Circoscrizione (Barriera Vecchia – San Giacomo e San Giovanni Chiadino – Rozzol) e parte della VII (Servola – Chiarbola, Valmaura – Borgo San Sergio).

La parte Sud – Est coincide con il confine sopra descritto della ZONA GIALLA ed a Sud – Ovest con il mare.

Il confine si addentra dal mare verso la via San Marco (escludendo la “Torre del Lloyd”), prosegue lungo la stessa per poi seguire le vie: Vespucci, Veronese e San Giacomo in Monte, fino a piazza Vico, via del Bosco, piazza Garibaldi, via Molino a Vento, via Petitti di Roreto, largo Pestalozzi; da qui interseca via Molino a Vento per poi arrivare in piazza Foraggi e proseguire per viale Ippodromo (comprendendo il quartiere fieristico), segue il tracciato di via delle Milizie e via Vidacovich (escludendo la caserma Beleno), interseca le vie d’Angeli e Sinico fino a via dell’Eremo, Scende seguendo il tracciato della stessa circa fino a via Fra Pace da Vedano; prosegue verso Nord fino a via dei Porta, segue il tracciato della stessa quasi fino a raggiungere la via Rossetti, indi piega verso Nord fino a via del Farneto, segue la stessa e nei pressi della scala San Luigi (orto botanico) piega verso via Pindemonte per scendere lungo la scala di via Margherita e proseguire per il viale XX Settembre; tra il civico 92 e 94 del viale , si dirige verso via Giulia per poi seguirla fino alla via San Cilino; corre lungo la via Verga comprendendo l’area dell’ex ospedale psichiatrico, attraversa la via Alfonso Valerio, la ferrovia Trieste – Campo Marzio e la strada Nuova per Opicina, prosegue verso nord fino a raggiungere il confine della ZONA GIALLA comprendendo “Le Beatitudini”.

#### **ZONA 4) campita COLOR AVORIO**

Comprende il territorio del Comune costituito dalle Circoscrizioni I e II (Altipiano Ovest ed Altipiano Est) assieme ad una parte delle Circoscrizioni VI e VII (San Giovanni – Chiadino Rozzol e Servola Chiarbola – Valmaura Borgo San Sergio) ad eccezione di due isole (parte della ZONA AZZURRA e che si sviluppano all’interno dell’abitato di Villa Opicina), come meglio e più dettagliatamente descritto di seguito.

Partendo dal limite Comunale con Duino – Aurisina il confine segue quello delle Circoscrizioni 1 e 2 fino all’altezza delle cave di San Giovanni, per poi tagliare perpendicolarmente la Strada per Basovizza e la via Damiano Chiesa fino alla ferrovia, segue la stessa verso la stazione di Guardiella e continua fino all’intersezione con il Torrente Grande; da qui, comprendendo gli edifici di “Casa Serena”, segue lungo la via de Marchesetti fino all’incrocio con la via Forlanini, devia verso ovest comprendendo la Casa Cantoniera sita sulla S.S. 202 per poi seguire il tracciato della superstrada (grande viabilità) fino all’intersezione con via Alpi Giulie (zona Altura); segue poi il tracciato delle vie: Alpi Giulie, Brigata Casale, Flavia, Piazzale Cagni, vie Caboto ed Errera fino a giungere al mare; a Sud il confine coincide con quello tra il nostro Comune e quello di San Dorligo, a Nord – Est la ZONA GIALLA è delimitata dal confine di Stato e poi da quello di Monrupino e Sgonico.

Nell’ambito della zona omogenea 4 vengono individuate 3 (tre) aree di particolare pregio costituite dalla Via Scala Santa e da due zone della Frazione di Opicina di cui una prospiciente la via Nazionale e l’altra la Via di Prosecco; tali aree nella planimetria allegata sono individuate con colore azzurro.

## ALLEGATO B

### TABELLA VALORI

#### ZONA OMOGENEA 1

Subfascia 1 minimo Euro 41,00  
massimo Euro 61,00

Subfascia 2 minimo Euro 62,00  
massimo Euro 89,00

Subfascia 3 minimo Euro 90,00  
massimo Euro 98,00

#### ZONA OMOGENEA 2

Subfascia 1 minimo Euro 38,00  
massimo Euro 61,00

Subfascia 2 minimo Euro 62,00  
massimo Euro 81,00

Subfascia 3 minimo Euro 82,00  
massimo Euro 86,00

#### ZONA OMOGENEA 3

Subfascia 1 minimo Euro 34,00  
massimo Euro 55,00

Subfascia 2 minimo Euro 56,00  
massimo Euro 66,00

Subfascia 3 minimo Euro 67,00  
massimo Euro 75,00

#### ZONA OMOGENEA 4

Subfascia 1 minimo Euro 28,00  
massimo Euro 37,00

Subfascia 2 minimo Euro 38,00  
massimo Euro 49,00

Subfascia 3 minimo Euro 50,00  
massimo Euro 65,00

## ALLEGATO C

### CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUBFASCIA

Il posizionamento delle unità immobiliare oggetto dei singoli contratti di locazione in una delle tre subfasce previste nell'allegato B avviene tenendo conto dei seguenti elementi:

#### Elementi di tipo A

- impianto elettrico funzionante
- impianto 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 aerazione meccanica.

#### Elementi di tipo B

- locale cucina con almeno una finestra e con superficie non inferiore a 9 (nove) 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, vasca da bagno o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di aerazione 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
- porte d'ingresso blindate
- 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 ancorché non vincolati ai sensi della legge
- terrazza superiore a 20 mq
- edificio con portiere
- affaccio esterno di pregio
- altezze libere di piano superiori a 3,2 mt. su oltre 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 dichiarazione in Comune di Inizio Attività (D.I.A.)

L'alloggio viene collocato nella subfascia 1 ove ricorra uno dei seguenti casi:

- se manca anche uno solo degli elementi di cui sub A;
- in ogni caso se di tipologia catastale A/4 – A/5;
- 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 ed 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 o D.

L'alloggio viene collocato nella subfascia 3:

- se ha tutti gli elementi del tipo A, almeno tre elementi del tipo B e almeno tre elementi tra quelli di tipo C e di tipo D.

In ogni caso non possono essere collocati in questa subfascia gli immobili se di tipologia catastale A/3 (di classe 1, 2, 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 di tipo D è applicabile il valore massimo della subfascia di appartenenza.

In caso di assenza di 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 scariche 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 ove si trova ubicato l'alloggio ad una percentuale del 10% superiore a tale minimo.

Locatore e conduttore concorderanno poi il relativo canone tenendo conto di quanto previsto dall'articolo 1 del D.M. 30/12/2002, in particolare dello stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile.