

AFFITTO CASA GARANTITO – CASTELFRANCO EMILIA

INFORMAZIONI DI BASE AI PROPRIETARI

I proprietari possono avere prime informazioni sull'iniziativa dall'Ufficio Casa del Comune di Castelfranco Emilia / Istituzione - Piazza Vittoria 8 - telefono 059 959 205 – email: casa@comune.castelfranco-emilia.mo.it . Possono approfondire il tema e prendere eventuale appuntamento a Castelfranco Emilia o anche a Modena con l'incaricato ACER Stefano Borsari ai numeri seguenti (orario ufficio): 059 891 809 e 335 127 4014 – Fax 059 891 869 – email: stefano.borsari@aziendacasamo.it

L'alloggio da affittare deve essere **ubicato nel comune di Castelfranco Emilia**, in buono stato di conservazione per le strutture, con gli impianti funzionanti e a norma.

Tipo di contratto: locazione "a canone concordato" anni 3+2 di base con vincoli (specificati nel contratto stesso), e prorogabile successivamente per periodi di 3 anni (3+3+3 ecc.) senza vincoli particolari.

Minori imposte sull'immobile:

- Riduzione imposta registro (-30%)
- Riduzione reddito imponibile canoni (-40,5%)
- ICI ridotta al 3 x 1000 (normalmente al 5 o al 7 x1000).

Garanzia totale massima di Euro 5.000 per i primi 5 anni di contratto, così funzionante:

- **Garanzia per mancati canoni, spese condominiali impagate e danni** pari a Euro 3.500 per i primi 5 anni di contratto. *Solo per danni all'alloggio da incuria: franchigia di Euro 500; non sono compresi nella garanzia impianti, arredi, suppellettili; non sono comprese eventuali muffe a pareti o soffitti.*
- **Assistenza legale** fino a eventuale sfratto esecutivo e rilascio fisico dell'immobile. Copertura delle **spese legali** col Fondo di Garanzia fino a un valore massimo di Euro 1.500 (solitamente sufficienti per giungere all'esecuzione dello sfratto).

Obbligo di **avviso tempestivo** ad ACER Modena di mancato pagamento canoni, spese condominiali o eventuali danni, e di **collaborazione** nell'eventuale procedimento legale per morosità e sfratto, pena l'annullamento della garanzia.

Costo di **adesione al fondo di garanzia: Euro 100 una tantum** per ogni contratto, da versare entro 30 giorni dalla data di stipula. Conto corrente ACER/ACG Castelfranco Emilia - codice **IBAN: IT72Q 02008 12908 00010 09034 42**. Il mancato versamento nei termini contrattuali annulla le garanzie.

Inquilini selezionati dall'Ufficio Casa del Comune / Istituzione in base a criteri di reddito sufficiente per pagare il canone (ISE tra 12.395 e 45.000 euro - ISEE di almeno 6.500 Euro), residenza o lavoro nel comune, in condizione di occupazione o di pensionamento. E' comunque possibile trovare **inquilini per conto proprio**, purché rientrino nei parametri dell'iniziativa. Per tutti la **verifica delle condizioni** è presso l'Ufficio Casa del Comune.

Valutazione del **canone di affitto** da parte di ACER, in conformità con le tabelle degli **Accordi Territoriali** per il comune, con una **riduzione del 15%** in ragione delle garanzie sul contratto, della gratuità del servizio di raccordo tra domanda e offerta, per le pratiche gratuite di stipula e registrazione del contratto e per le condizioni attuali del mercato delle locazioni. Il valore è calcolato a partire dalla **superficie calpestabile** dell'alloggio, escluse le parti esterne (es. balconi) e le pertinenze.

Affidamento provvisorio ad ACER Modena del **deposito cauzionale** dell'inquilino (pari a 3 mesi di locazione), per il tempo della durata del contratto di locazione, con restituzione al proprietario alla risoluzione del contratto stesso. Conto corrente ACER/ACG Castelfranco Emilia - codice **IBAN: IT72Q 02008 12908 00010 09034 42**. Il mancato versamento del deposito cauzionale nei termini contrattuali annulla la garanzia.

Per procedere nella ricerca dell'inquilino occorre prima stabilire l'ammontare del canone di affitto. Occorre dunque che il proprietario fornisca ad ACER i seguenti dati:

1. valore della superficie *calpestabile* dell'alloggio (in genere il calpestabile è l'80% della superficie totale commerciale dell'alloggio - sempre escluse le pertinenze)
2. planimetria dell'alloggio
3. ubicazione, composizione, disposizione e stato dell'alloggio
4. arredi eventualmente presenti nell'alloggio (totalmente arredato, parzialmente arredato, non arredato)
5. eventuale dotazione di impianto fisso per aria condizionata
6. se riscaldamento autonomo o centralizzato
7. se dotato di cantina e/o soffitta
8. se con doppi servizi igienici
9. se dotato di terrazzo/balcone (oltre i 5mq di superficie)
10. se dotato di giardino e fruibile come tale
11. se tinteggiato o meno
12. valore delle spese condominiali annuali a carico dell'inquilino

Per la **stipula del contratto di affitto**, dopo che si è trovato l'inquilino e ci si è accordati sul canone e su tutti gli altri aspetti contrattuali, **occorre che il proprietario consegni ad ACER:**

1. certificazione (copia) di conformità dell'impianto elettrico dell'alloggio
2. certificazione (copia) di conformità dell'impianto termo-idraulico, o in mancanza di esso, dell'impianto del gas
3. certificazione (copia) energetica dell'alloggio
4. documentazione catastale alloggio (ed eventuale autorimessa), con indicati foglio, mappale, subalterno, categoria, classe, rendita catastale
5. fotocopia di documento di identità e codice fiscale del proprietario o dei proprietari dell'alloggio
6. Residenza attuale e recapiti telefonici (con eventuale email)
7. Intestazione e IBAN di un conto corrente (per eventuali versamenti ACER e per la restituzione del deposito cauzionale)
8. Copia del bilancio condominiale o dichiarazione firmata dalla proprietà sulla tipologia di spese comuni (utenze, espurgo, ecc.) e sul loro ammontare indicativo a carico dell'inquilino.
9. Sei (6) marche da bollo del valore di Euro 14,62 ciascuna.

Una volta firmato il contratto tra le parti (e con firma del Presidente ACER Modena per la garanzia) ACER si occupa della preparazione della documentazione necessaria per la registrazione del contratto stesso all'Agenzia delle Entrate (sede di Modena). I **costi di prima registrazione** (inclusi i bolli e i costi per la registrazione della garanzia) e i costi dei rinnovi e proroghe annuali sono divisi al 50% tra proprietario e conduttore. La spesa indicativa di prima registrazione è di 170 Euro per il modello F23, e di circa 90 Euro di bolli, per un totale indicativo di Euro 260 (e pertanto circa **130 Euro a testa per le due parti contraenti**).

Al momento della firma del contratto, ACER consegna al proprietario i seguenti moduli:

1. **Modello F23** per il pagamento delle imposte, da riconsegnare ad ACER
2. **Tabella dei codici** per rinnovi e proroghe, da utilizzare negli anni successivi
3. **VERBALE di consegna alloggio**, da compilare insieme all'inquilino e quindi da riconsegnare ad ACER in copia firmata dai contraenti
4. **Modulo per richiesta per riduzione ICI** del Comune di Castelfranco Emilia (detto COMUNICAZIONE DI CONTRATTO DI LOCAZIONE) e speculare modulo per fine contratto e fine riduzione ICI (detto di CESSAZIONE DI CONTRATTO DI LOCAZIONE)
5. **Modulo di comunicazione cessione fabbricato**, da consegnare in due copie all'Ufficio Protocollo del Comune, che provvede a inoltrarlo alla locale autorità di pubblica sicurezza.

AVVERTENZE per i locatori:

- Il deposito cauzionale indicato sul contratto va sempre versato, con eventuale ricevuta, prima della firma del contratto stesso (bonifico, assegno, contante).
- Il contratto di locazione è valido a partire dalla data di firma delle parti.
- ENTRO 48 ore dalla consegna delle chiavi dell'alloggio all'inquilino, il PROPRIETARIO deve presentare denuncia DI CESSIONE FABBRICATO alla locale autorità di pubblica sicurezza.

ACER MODENA, IN SINTESI:

- raccoglie la disponibilità degli alloggi e la documentazione necessaria
- compie il sopralluogo per verificare lo stato dell'alloggio e dell'immobile
- valuta il valore del canone di alloggio, sulla base dei parametri fissati negli accordi territoriali
- predispone il contratto di locazione standard, da sottoporre alla firma delle parti
- firma il contratto in qualità di garante
- compila il modello F23 per i pagamenti di tasse e imposte inerenti il contratto di locazione
- registra il contratto presso l'Agenzia delle Entrate (3 copie), dopo che il proprietario abbia provveduto al pagamento di tasse, imposte e bolli (da dividere al 50% con l'inquilino)
- consegna il contratto registrato in originale a ciascuna delle parti
- conserva la documentazione fornita dalle parti, e il contratto registrato in copia
- fornisce supporto sul rispetto del contratto in caso di contenzioso tra proprietà e inquilino.

Nel caso la pratica di Affitto Casa Garantito sia avviata da un altro soggetto (associazioni degli inquilini, associazioni della proprietà) all'atto della firma tra locatore e conduttore non è obbligatoria la presenza di ACER Modena. Verranno comunque effettuate tutte le verifiche e fornite tutte le garanzie ed i servizi previsti da ACER Modena per l'iniziativa, e dovrà essere consegnata ad ACER la documentazione indicata nelle note informative specificamente predisposte per proprietari e inquilini.

ACER Modena – Affitto Casa garantito - Stefano Borsari ai numeri seguenti (orario ufficio): 059 891 809 e 335 127 4014 – Fax 059 891 869 – Email: stefano.borsari@aziendacasamo.it