

AFFITTO CASA GARANTITO – CASTELFRANCO EMILIA

INFORMAZIONI DI BASE AI POTENZIALI INQUILINI

Le informazioni e le pratiche relative ai potenziali inquilini degli alloggi inclusi nell'iniziativa AFFITTO CASA GARANTITO sono gestite dall'**Ufficio Casa del Comune di Castelfranco Emilia / Istituzione**, Piazza Vittoria 8 - telefono 059 959 205 - email: casa@comune.castelfranco-emilia.mo.it

Possono fare richiesta di alloggio AFFITTO CASA GARANTITO, a prezzi più bassi di quelli presenti sul mercato locale, le persone e/o nuclei familiari con i seguenti **requisiti**:

1. **Residenza** oppure **attività lavorativa** nel comune di Castelfranco Emilia
2. Condizione di occupato: lavoratori dipendenti o autonomi (con partita IVA), inclusi i parasubordinati con contratti di collaborazione in essere
3. Condizione di pensionato
4. Cittadinanza italiana o cittadinanza di altro stato dell'Unione Europea: documento di identità valido
5. Cittadinanza non UE: permesso di soggiorno o carta di soggiorno e documento di identità valido
6. ISE compreso tra euro 12.395 ed euro 45.000
7. ISEE di euro 6.500 o più
8. Le persone del nucleo familiare e le persone intestatarie del contratto di locazione ACG non debbono essere titolari di diritti di proprietà o di uso di abitazione situata in Castelfranco Emilia o in comuni limitrofi (salvo deroghe previste nella specifica convenzione con ACER).

Il contratto viene stipulato tra privati (proprietario e inquilino), con ACER Modena in qualità di garante.

E' previsto un deposito **cauzionale di 3 mensilità**, non derogabili, e da corrispondere alla proprietà prima della firma del contratto. Il deposito cauzionale verrà depositato temporaneamente dal proprietario presso ACER Modena, e restituito al termine del contratto, una volta effettuate le verifiche necessarie (mancati pagamenti, danni, tinteggiatura, ecc.).

E' possibile intestare il contratto a più persone dello stesso nucleo familiare. E' possibile intestare il contratto di locazione anche a più persone senza alcun grado di parentela purché ciascuno dei firmatari – e futuri coinquilini - rientri nei parametri ACG verificati presso l'Ufficio Casa.

I VANTAGGI per gli inquilini sono i seguenti:

1. Reperimento dell'alloggio a cura di ACER Modena, senza costi di intermediazione
2. Alloggio dignitoso, adeguato alla richiesta e in regola con le normative
3. Canone di affitto inferiore a quello vigente sul mercato locale
4. Assistenza nella preparazione e stipula del contratto di affitto
5. Contratto d'affitto regolare e rinnovabile
6. Detrazioni fiscali IRPEF per il canone concordato (in base al reddito – si veda tabella allegata)

7. Riduzioni fiscali per i costi di registrazione del contratto, dei rinnovi annuali e delle eventuali proroghe (tali costi si dividono al 50% tra proprietà e inquilino)
8. Rapporti chiari e tutelati tra proprietà (indicata come "locatore" nel contratto) e inquilino (detto "conduttore" nel contratto)
9. Consulenza ACER gratuita per eventuali contenziosi riguardanti il contratto in essere e le condizioni di funzionamento dell'alloggio.

La **documentazione** dei potenziali inquilini va da loro consegnata all'**Ufficio Casa del Comune di Castelfranco Emilia / Istituzione**, Piazza Vittoria 8. L'Ufficio Casa provvederà a redigere una lista di richiedenti, ordinata in base alla data di presentazione delle domande. Le domande per gli alloggi ACG hanno validità di 12 mesi, e possono essere presentate in qualunque periodo dell'anno.

L'ordine di lista non è vincolante. **L'assegnazione** avviene in base alla disponibilità degli alloggi reperiti da ACER Modena presso i proprietari privati, e in base all'incrocio delle esigenze di inquilini e proprietà, a insindacabile valutazione di ACER anche sulla base degli elementi forniti dai potenziali inquilini all'Ufficio Casa in sede di domanda (numero stanze necessarie, spesa massima mensile per affitto, ecc).

E' anche possibile **reperire proprietari per conto proprio**, chiedendo loro di prendere contatto con **ACER Modena** per informazioni sull'iniziativa e per la valutazione dell'alloggio da affittare. Riferimento ACER è Stefano Borsari ai numeri seguenti (orario ufficio): 059 891 809 e 335 127 4014 – Fax 059 891 869 – Email: stefano.borsari@aziendacasamo.it

Per la **stipula del contratto** l'inquilino dovrà consegnare ad ACER Modena:

1. Occupati dipendenti e parasubordinati: fotocopia dell'ultima busta paga, e numero di telefono del datore di lavoro
2. Occupati autonomi: fotocopia della partita IVA e della eventuale iscrizione alla camera di Commercio
3. Pensionati: fotocopia del certificato di pensione
4. Estremi della banca (nome e indirizzo filiale) e IBAN (anche se postale) del proprio conto corrente
5. Fotocopia della carta identità
6. Fotocopia del codice fiscale
7. Eventuale fotocopia di carta o permesso di soggiorno (se cittadino extra-UE)
8. Recapito telefonico personale ed eventuale e-mail
9. Secondo recapito telefonico (di un familiare) utilizzabile in caso di urgenza.

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**).

AVVERTENZE per i conduttori:

- 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

LE DETRAZIONI NELLA DICHIARAZIONE DEI REDDITI PER I CONTRATTI DI AFFITTO

DETRAZIONE DI IMPOSTA PER GLI INQUILINI A BASSO REDDITO: È prevista una detrazione per chi sostiene le spese dell’affitto per la casa adibita a propria abitazione principale. In particolare, ai soggetti titolari di contratti di locazione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale stipulati o rinnovati a norma della legge 9 dicembre 1998, n. 431, spetta una detrazione complessivamente pari a:

- 300 euro, se il reddito complessivo non supera 15.493,71 euro
- 150 euro se il reddito complessivo è compreso tra 5.493,71 euro e 30.987,41 euro.

Se il reddito complessivo è superiore a quest’ultimo importo, non spetta alcuna detrazione.

DETRAZIONE PER I GIOVANI CHE VIVONO IN AFFITTO: Per i giovani di età compresa tra i 20 ed i 30 anni, che stipulano un contratto di locazione ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431, per l’unità immobiliare da destinare a propria abitazione principale, a condizione che la stessa sia diversa dall’abitazione principale dei genitori o di coloro cui sono affidati è prevista la detrazione pari a 991,60 euro. Tale detrazione spetta per i primi tre anni, se il reddito complessivo non supera euro 15.493,71.

DETRAZIONE DI IMPOSTA PER I CONTRATTI DI LOCAZIONE A CANONE CONVENZIONATO: Una detrazione d’imposta spetta ai contribuenti intestatari di contratti di locazione stipulati sulla base di appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale (c.d. contratti convenzionali ai sensi della legge del 9 dicembre 1998 n. 431). La detrazione d’imposta è di:

- 495,80 euro se il reddito complessivo non supera 15.493,71 euro;
- 247,90 euro se il reddito complessivo e’ compreso tra 15.493,71 euro e 30.987,41 euro.

Se il reddito complessivo è superiore a quest’ultimo importo, non spetta alcuna detrazione.

DETRAZIONE PER TRASFERIMENTO PER MOTIVI DI LAVORO: A favore dei lavoratori dipendenti che abbiano stipulato un contratto di locazione, è prevista una detrazione nella misura di:

- 991,60 euro se il reddito complessivo non supera i 15.493,71 euro
- 495,80 euro se il reddito complessivo supera i 15.493,71 euro ma non i 30.987,41 euro.

Alle seguenti condizioni:

- abbiano trasferito la propria residenza nel comune di lavoro o in un comune limitrofo;
- il nuovo comune si trovi ad almeno 100 chilometri di distanza dal precedente e comunque al di fuori della propria regione;
- la residenza nel nuovo comune sia stata trasferita da non più di tre anni dalla richiesta della detrazione.

La detrazione può essere fruita nei primi tre anni in cui è stata trasferita la residenza (se il trasferimento della residenza è avvenuto nel 2009, detrazione in relazione ai periodi d’imposta 2009, 2010 e 2011).

Questa detrazione non spetta per i redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente.

ATTENZIONE: Le diverse detrazioni per gli inquilini devono essere ragguagliate al periodo dell’anno in cui ricorrono le condizioni richieste, e non possono essere cumulate. La normativa e le detrazioni possono mutare nel corso del tempo. Verificare sempre le informazioni presso un CAAF.