

APRILE 2015 <b>SETTORE PROGETTI SPECIALI</b> <b>AGENZIA CASA - AFFITTO CASA GARANTITO</b>	<b>COMUNE DI MIRANDOLA</b>  <b>AGENZIA PER LA LOCAZIONE</b> <b>ACER MODENA</b> <b>ASPPI – SICET - SUNIA</b>  <b>AFFITTO CASA GARANTITO - ACG</b>  <b>DOCUMENTO DI SINTESI TECNICA PREDISPOSTO DA ACER MODENA</b>
Responsabile Settore: Dr. Paolo Pettazoni	
ACER MODENA VIALE ENRICO CIALDINI 5 – 41123 MODENA TEL. 059 890 011 – FAX 059 891 869 SITO: <a href="http://www.aziendacasamo.it">www.aziendacasamo.it</a>	

## ELEMENTI ESSENZIALI DELL'INIZIATIVA "AFFITTO CASA GARANTITO":

- CONTRATTO DI AFFITTO A CANONE CONCORDATO E RIBASSATO DEL 17,5 %.
- CONTRATTO **ANNI 3+2 PROROGABILI** (3+3+3 ECC.) SENZA LIMITE DI TEMPO
- **GARANZIA SUI PRIMI 6 ANNI** AI PROPRIETARI - FINO A **EURO 6.000** PER MANCATI AFFITTI, CONDOMINIALI NON PAGATE, DANNI ALL'ALLOGGIO
- 2 MESI DI DEPOSITO CAUZIONALE
- SGRAVI IRPEF PER L'INQUILINO
- POSSIBILITA' DI ADERIRE ALLA CEDOLARE SECCA DEL 10% SOSTITUTIVA IRPEF
- CONTRATTO STIPULATO TRA PROPRIETA' E INQUILINO CON ACER IN QUALITA' DI GARANTE

## A - INFORMAZIONI ESSENZIALI

### GLI INQUILINI:

1. Gli inquilini sono selezionati dal Comune (Servizi Sociali) in base a parametri indicati nella Guida Operativa ACG. Tra i parametri figura la capacità economica che viene valutata per sostenere l'affitto.
2. Gli inquilini sono proposti al proprietario che ha messo a disposizione un alloggio in base all'incrocio tra dati economici, caratteristiche dell'immobile ed esigenze della famiglia richiedente alloggio.
3. Gli inquilini selezionati visitano l'alloggio ed esprimono l'eventuale gradimento.
4. Anche il proprietario deve esprimere gradimento o meno per l'inquilino proposto.

### VALUTAZIONE ALLOGGIO E CANONE:

5. L'alloggio deve essere in condizione di abitabilità e senza evidenti pecche strutturali. Anche l'edificio deve essere almeno in discrete condizioni, e non presentare problemi di funzionamento degli impianti comuni.
6. Viene compiuta una pre-valutazione indicativa del canone, prima della visita tecnica all'alloggio. Questo per dare da subito l'idea dei valori economici.
7. Il proprietario deve inoltre fornire una indicazione di massima ma realistica delle spese condominiali annue in carico al conduttore.
8. L'immobile deve essere ubicato nel comune di Mirandola. Per una più precisa indicazione del canone, occorre che il locatore disponga dei dati catastali dell'alloggio.
9. Per la valutazione del canone di affitto, come indicato dagli Accordi Territoriali, si considera la superficie calpestabile interna dell'alloggio (MQ), con esclusione dunque di muri, garage, pertinenze, balconi. In genere la superficie calpestabile corrisponde alla "superficie utile riscaldata" indicata nella certificazione energetica (detta ACE o APE) dell'alloggio.
10. L'alloggio è visionato e la valutazione canone verificata da ACER, secondo il metodo standard dell'iniziativa ACG e come previsto dagli Accordi Territoriali in vigore.
11. La fascia di appartenenza dell'alloggio viene stabilita in base a parametri oggettivi riguardanti la conformazione dell'alloggio, il posizionamento nel fabbricato, e gli impianti esistenti.
12. Al valore base del canone risultante dalle tabelle degli Accordi Territoriali si applica, per il progetto ACG, una riduzione del 17,5 %.
13. Il valore del canone di locazione può essere incrementato se l'alloggio risulta in parte arredato (+5 %) o completamente arredato (+10 %).

### CONTRATTO DI AFFITTO E ITER:

14. Il contratto di locazione è nella tipologia a canone concordato, nella modalità di anni 3+2 eventualmente prorogabili (3+3+3 ecc.) senza particolari limitazioni di tempo.
15. Servizio di predisposizione del contratto di affitto, raccolta e verifica della documentazione tecnica, predisposizione degli atti fornito dalle associazioni ASPPI, SICET, SUNIA e da ACER Modena, con prima registrazione del contratto all'Agenzia delle Entrate.
16. In caso di cessazione del contratto per iniziativa del locatore con diniego di rinnovo dopo i primi 3 anni o con disdetta negli ulteriori 2 anni di proroga, non sarà possibile per il locatore la sottoscrizione di un

nuovo contratto di locazione con accesso ai benefici ACG con riguardo alle unità immobiliari oggetto del contratto cessato.

17. E' possibile che il proprietario dell'alloggio sia una società, un ente o un condominio; in tale caso occorre documentazione specifica (ragione sociale, indirizzo sede, codice fiscale / partita Iva, iscrizione Camera di Commercio, n° REA, dati del legale rappresentante).
18. E' possibile ad uno stesso locatore affittare con ACG e avere in garanzia per un massimo di 3 alloggi.

#### **TUTELE E GARANZIE:**

19. Deposito cauzionale corrispondente a 2 mensilità, versato da parte dell'inquilino al proprietario prima di procedere alla firma del contratto.
20. Garanzia economica a copertura di eventuali impagati (affitto e condominio) e per danni all'alloggio dovuti a cattiva conduzione, fino ad un valore massimo corrispondente a 6.000 euro.
21. La copertura di eventuali SPESE LEGALI dovute a procedimenti per morosità o per finita locazione ha un massimale di 1.000 euro per singolo contratto, all'interno della garanzia globale dei 6.000 euro.
22. Libera scelta di un avvocato di fiducia del proprietario, per gli atti che si rendessero necessari per il rispetto del contratto di locazione.
23. Possibile assistenza legale specializzata – se richiesta da un proprietario - con Studio Legale convenzionato ACER, se necessario fino all'esecuzione dello sfratto.
24. La garanzia ha durata per un periodo contrattuale di 6 anni, e comunque fino al rilascio dell'immobile da parte dell'inquilino in caso di attivazione di procedimento di sfratto entro il termine della garanzia.

#### **FISCALITA' E COSTI DI REGISTRAZIONE**

25. Adesione alla CEDOLARE SECCA – In quanto comune colpito dal sisma del 2012 è applicabile la cedolare secca del 10% sui redditi da affitto. La cedolare secca evita il cumulo con altri redditi personali, solitamente tassati con aliquote a partire dal 23% e fino al 43% a seconda della fascia di reddito. Inoltre: nessun costo di registrazione (bolli, tassa annuale, ecc.). Non si applica l'incremento ISTAT al canone di affitto.
26. Registrazione SENZA cedolare secca: costi di registrazione del contratto (tasse di registrazione e bolli) ripartiti al 50% tra proprietario e inquilino. Al momento il costo di prima registrazione di un contratto, incluse le imposte per le garanzie, è di circa 400 euro.
27. In caso di applicazione della tassazione ordinaria, per il canone concordato è previsto un abbattimento dell'imponibile (-5% per Mirandola) salvo modifiche normative.
28. Per riduzioni ICI/IMU e altre imposte comunali, data la variabilità della materia è consigliabile consultare direttamente l'Ufficio Tributi del Comune.

#### **DOCUMENTAZIONE TECNICA NECESSARIA:**

29. Documentazione catastale: planimetrie, estratto dati catastali aggiornato, dati catastali dell'immobile.
30. Impianto elettrico: certificazione di conformità (o dichiarazione di rispondenza dell'impianto, ai sensi del DM 22/1/2008 n.37 art.7). Le rilasciano gli elettricisti.
31. Impianto gas/termoidraulico: certificazione di conformità (o rispondenza) dell'impianto gas (o termoidraulico-gas in caso di riscaldamento autonomo). Questa certificazione non va confusa con quella della sola caldaia a gas, o con le verifiche annuali dei fumi. Le rilasciano i tecnici termoidraulici.
32. Certificazione energetica dell'alloggio (ACE o APE, da non confondere con la certificazione dell'impianto elettrico), dove si determina la classe di consumo di energia per riscaldare l'immobile. Tale certificazione ha durata di 10 anni. In genere le rilasciano geometri, periti e ingegneri autorizzati.
33. Gli eventuali costi per le certificazioni obbligatorie sono a carico della proprietà. La preparazione del contratto di affitto può avvenire solo dopo consegna delle certificazioni obbligatorie (in qualunque formato) ad ACER.

**INADEMPIENZE:** In caso di inadempienza contrattuale da parte dell'inquilino, il proprietario è tenuto a comunicare tempestivamente e in forma scritta ad ACER il fatto, così da potersi attivare l'eventuale percorso delle garanzie (richiami, tutele legali, procedimenti, rimborsi).

## **B - INFO BASE A INQUILINI RICHIEDENTI "AFFITTO CASA GARANTITO"**

Le persone interessate ad ottenere un alloggio in affitto a canone concordato ribassato (del 17,5% in meno rispetto ai valori stabiliti negli Accordi Territoriali) possono avere informazioni sui requisiti di ammissione e per l'inserimento nelle liste AFFITTO CASA GARANTITO (e presentare domanda) presso l'**UFFICIO CASA del Comune di Mirandola**. Se ammessi, la presenza nella lista ha validità per dodici mesi.

Requisiti essenziali per ammissione in lista **AFFITTO CASA GARANTITO**:

1. Cittadini italiani e UE, oppure extra-UE con permesso di soggiorno.
2. Residenza oppure attività lavorativa principale nel Comune.
3. Essere percettore di reddito.
4. Il reddito mensile deve consentire di pagare l'affitto.

5. Se disponibile, verrà proposto un alloggio ACG con costo di affitto e spese condominiali la cui somma non superi il 50% del reddito netto.
6. Non essere titolare (anche pro-quota) di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su uno o più immobili ubicati in ambito provinciale modenese o in province confinanti, entro il raggio di 50 chilometri dai confini del territorio comunale, ad esclusione della nuda proprietà.
7. Viene redatta una lista di "aventi requisiti" tenuta presso l'Ufficio Casa.

## C – DOMANDA/OFFERTA CON INCROCIO PREDETERMINATO:

- **E' possibile che un proprietario presenti al progetto ACG un inquilino di sua conoscenza;** in questo caso l'inquilino dovrà verificare la propria situazione presso l'Ufficio Casa per essere inserito (avendone i requisiti) in lista, prima della possibile stipula del contratto di affitto.
- **E' possibile che un inquilino indirizzi un proprietario verso l'iniziativa ACG,** per un abbinamento diretto e per la stipula del contratto di affitto (dopo verifica ACER dei requisiti e delle certificazioni dell'alloggio).

## D - ACCOMPAGNAMENTO E MEDIAZIONE CON ACG

E' previsto un accompagnamento all'abitare e la facilitazione all'inserimento e alla vita condominiale, allo scopo di prevenire l'insorgere di conflitti. In caso di insorgenza di conflitti nel corso della locazione, è possibile rivolgersi alle associazioni ASPPI, SUNIA, SICER od anche ad ACER Modena e ai Servizi Sociali del Comune di Mirandola.

## RECAPITO OPERATIVO DEI SOGGETTI COINVOLTI IN ACG MIRANDOLA:

SOGGETTO/ENTE	INDIRIZZO	TELEFONO	E-MAIL e SITO WEB
<b>Ufficio Casa</b> – Servizi Sociali Mirandola Referenti: Chiara, Mietta, Sara	Via Giolitti, 22 41037 Mirandola (MO) Apertura al pubblico: martedì 8:30 - 12:50 giovedì 8:30 - 12:50 e 15:00 - 17:30 sabato dalle 8:30 alle 12:50	0535 29 646 0535 29 769	rientro.abitazione@comune.mirandola.mo.it
			www.comune.mirandola.mo.it
<b>ASPPI Mirandola</b> Riferimento: Nadia F.	Via U. Smerieri 22 41037 Mirandola Apertura al Pubblico Martedì 9 - 12,30 Giovedì 9 - 12,30	0535 - 26147 0535 - 609280 Fax 0535 - 21987	mirandola@modena.asppi.it
			www.modena.asppi.it
<b>SICET</b>	Via Rainusso n. 56/58 Modena	059 890 858	sicet@cislmodena.org
			www.cislmodena.it
<b>SUNIA Mirandola</b> Riferimento: Silvio Paganelli	c/o CGIL P.zza Cittadella 36 Modena Via Agnini 22 – Mirandola martedì e venerdì: 9:00 -12,30 martedì: 15 - 19.	059 326 301 059 221 824 Fax 059 217 695 Sede Mirandola tel. 0535 22014	suniamo@er.cgil.it silvio_paganelli@er.cgil.it
			www.sunia.it/web/suniaemilia/emilia-romagna
<b>ACER Modena</b> Riferimento: Stefano Borsari Giuseppe Dinota	Viale Cialdini 5 – 41123 Modena Dal lunedì al venerdì Orario ufficio Mirandola - Sportello ACER Venerdì ore 9-12 Via Giolitti, 22 Mirandola A lato della reception PT	059 891 809 059 891 863 con segreteria telefonica Fax 059 891 891	affitto.garantito@ziendacasamo.it
			www.aziendacasamo.it

Documentazione (informazioni generali, Accordi Territoriali per il canone concordato, modelli di contratto ACG, ecc.) disponibile sui siti WEB delle organizzazioni aderenti.