

APRILE 2015 SETTORE PROGETTI SPECIALI AGENZIA CASA - AFFITTO CASA GARANTITO	<p style="text-align: center;">UNIONE DEL SORBARA Comuni di Bastiglia, Bomporto, Nonantola, Ravarino</p> <p style="text-align: center;">AGENZIA PER LA LOCAZIONE ACER MODENA</p> <p style="text-align: center;">AFFITTO CASA GARANTITO - ACG DOCUMENTO DI SINTESI TECNICA PREDISPOSTO DA ACER MODENA</p>
Responsabile Settore: Dr. Paolo Pettazoni	
ACER MODENA VIALE ENRICO CIALDINI 5 - 41123 MODENA TEL. 059 890 011 - FAX 059 891 869 SITO: www.aziendacasamo.it	

ELEMENTI ESSENZIALI DELL'INIZIATIVA "AFFITTO CASA GARANTITO":

- CONTRATTO DI AFFITTO A CANONE CONCORDATO E RIBASSATO (IN MEDIA 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, SPESE LEGALI
- 2 MESI DI DEPOSITO CAUZIONALE
- IMPOSTE LOCALI SULLA CASA RIDOTTE, SE STABILITO ANNUALMENTE DAL COMUNE OVE SORGE L'IMMOBILE LOCATO
- POSSIBILITA' DI ADERIRE ALLA CEDOLARE SECCA DEL 10% SOSTITUTIVA IRPEF
- SGRAVI IRPEF PER L'INQUILINO, IN BASE AL REDDITO
- CONTRATTO STIPULATO TRA PROPRIETA' E INQUILINO CON ACER IN QUALITA' DI GARANTE

A - INFORMAZIONI ESSENZIALI

GLI INQUILINI:

1. Gli inquilini sono selezionati dall'Unione/Comune di residenza (Servizi Sociali). 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 carenze strutturali. Anche l'edificio deve essere almeno in discrete condizioni, e non presentare problemi evidenti 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 del valore di affitto.
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 in uno dei comuni dell'Unione del Sorbara (Bastiglia, Bomporto, Nonantola, Ravarino). 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 nell'attestato di prestazione energetica / certificazione energetica (detta 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 dal 15 al 20% (con media base del 17,5 %).
13. Il valore del canone di locazione può essere incrementato se l'alloggio risulta in parte arredato (+5 %) o completamente arredato e dotato di elettrodomestici (+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 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). Per le società e gli enti è richiesto che provvedano direttamente alla registrazione del contratto.
18. E' possibile ad uno stesso locatore affittare con ACG e avere in garanzia per un massimo di 5 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 1.500 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:

1. Adesione alla CEDOLARE SECCA - Per i comuni colpiti 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.
2. 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.
3. In caso di applicazione della tassazione ordinaria, per il canone concordato è previsto un abbattimento dell'imponibile (-5% nei comuni dell'Unione del Sorbara), salvo modifiche normative.
4. Sono previste riduzioni ICI/IMU e altre imposte comunali: data la variabilità della materia è consigliabile consultare direttamente ogni anno l'Ufficio Tributi del Comune dove sorge l'immobile.

DOCUMENTAZIONE TECNICA NECESSARIA:

5. Documentazione catastale: planimetrie, estratto dati catastali aggiornato, dati catastali dell'immobile.
6. Impianto elettrico: certificazione di conformità (o dichiarazione di rispondenza dell'impianto, ai sensi del DM 22/1/2008 n.37 art.7). La rilasciano gli elettricisti.
7. 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, con le prove di tenuta dell'impianto o con le verifiche annuali dei fumi. La rilasciano i tecnici termoidraulici.
8. Attestato di prestazione energetica / Certificazione energetica dell'alloggio (detto 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 la rilasciano geometri, periti e ingegneri autorizzati.
9. 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 (in media 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 residenza** o (se non residenti nell'Unione del Sorbara) nel comune dove si svolge la principale attività lavorativa (documentabile). 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 in un comune dell'Unione del Sorbara.
3. Essere percettore di reddito, anche da pensione.
4. avere un ISE compreso tra Euro 12.500 ed euro 45.000 all'atto della domanda;
5. avere un ISEE in corso di validità superiore a 6.000 all'atto della domanda;
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 gli Uffici Casa.
8. Il reddito mensile deve consentire di pagare l'affitto, al momento della stipula del contratto.
9. Se disponibile, verrà proposto un alloggio ACG con costo di affitto e spese condominiali la cui somma non superi il 50% del reddito netto della famiglia, e comunque in base alle possibilità di spesa indicate all'atto della domanda dalla famiglia richiedente.

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 dei requisiti e delle certificazioni dell'alloggio).

UNIONE DEL SORBARA: RECAPITO OPERATIVO DEI SOGGETTI COINVOLTI IN ACG

SOGGETTO/ENTE	INDIRIZZO	RECAPITO E TELEFONO	E-MAIL e SITO WEB	
COMUNI DELL'UNIONE DEL SORBARA	Comune di BASTIGLIA Apertura al pubblico: lunedì 8,30 – 12,30 mercoledì 8,30 – 12,30 venerdì 8,30 – 12,30 sabato dalle 8:30 alle 12,30	P.za Della Repubblica, 53 059 800 916	maurizia.meschiari@unionedelsorbara.mo.it www.comune.bastiglia.mo.it	
	Comune di BOMPORTO Apertura al pubblico Lunedì 8,30 – 12,30 Mercoledì 8,30 – 12,30 Giovedì 8,30 – 12,30 Sabato 8,30 – 12,30	P.za Matteotti, 34 059 80 0730	roberta.barbieri@unionedelsorbara.mo.it www.comune.bomporto.mo.it	
	Comune di NONANTOLA Apertura al pubblico Lunedì 8,30 – 12,30 Mercoledì 8,30 – 12,30 Venerdì 8,30 – 12,30 Sabato 8,30 – 12,30	Via Marconi, 11 059 896 658	sonia.govoni@unionedelsorbara.mo.it www.comune.nonantola.mo.it	
	Comune di RAVARINO Apertura al pubblico Lunedì 8,30 – 12,30 Martedì 8,30 – 12,30 Giovedì 8,30 – 12,30 Sabato 8,30 – 12,30	Via Roma, 173 059 800 820	frontofficesociale@unionedelsorbara.mo.it www.comune.ravarino.mo.it	
	UNIONE DEL SORBARA			www.unionedelsorbara.mo.it
	ACER Modena Riferimento: Stefano Borsari Giuseppe Dinota	Viale Cialdini 5 – 41123 Modena Dal lunedì al venerdì Orario ufficio Incontri su appuntamento	059 891 809 059 891 863 con segreteria telefonica	affitto.garantito@ziendacasamo.it
		Nonantola - Sportello ACER Martedì alterni ore 9-12 Via Marconi – container piano terra Presso il Municipio	Fax 059 891 869	www.aziendacasamo.it

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