



Comune Castelfranco Emilia

## AFFITTO CASA GARANTITO – CASTELFRANCO EMILIA

### INFORMAZIONI DI BASE A PROPRIETARI E INQUILINI

#### ELEMENTI ESSENZIALI DELL'INIZIATIVA "AFFITTO CASA GARANTITO" 2016-2020:

- CONTRATTO DI AFFITTO A CANONE CONCORDATO RIBASSATO
- CONTRATTO **ANNI 3+2 PROROGABILI** (3+3+3 ECC.) SENZA LIMITE DI TEMPO
- **GARANZIA SUI PRIMI 6 ANNI DI CONTRATTO** AI PROPRIETARI - FINO A **EURO 6.000** (SEIMILA) PER MANCATI AFFITTI, CONDOMINIALI NON PAGATE, DANNI ALL'ALLOGGIO, SPESE LEGALI
- 2 MESI DI DEPOSITO CAUZIONALE
- IMPOSTE LOCALI SULLA CASA RIDOTTE, IN BASE A QUANTO STABILITO ANNUALMENTE DAL COMUNE
- POSSIBILITA' DI ADERIRE ALLA CEDOLARE SECCA DEL 10% SOSTITUTIVA IRPEF
- SGRAVI IRPEF PER L'INQUILINO COME PREVISTO PER I CANONI CONCORDATI
- CONTRATTO STIPULATO TRA PROPRIETARI E INQUILINO, CON ACER IN QUALITA' DI GARANTE E GESTORE DELLE GARANZIE

I **proprietari** di alloggi sfitti possono avere prime informazioni sull'iniziativa "Affitto Casa Garantito" dall'**Ufficio Casa del Comune** di Castelfranco Emilia / Istituzione - Piazza Vittoria 8 - telefono 059 959 205 - Email: [casa@comune.castelfranco-emilia.mo.it](mailto:casa@comune.castelfranco-emilia.mo.it) . Possono approfondire il tema e prendere appuntamento a Castelfranco Emilia o anche a Modena con gli incaricati **ACER Modena** ai numeri seguenti (orario ufficio): 059 891 809 - 059 891 863 - Fax 059 891 869 - Email: [affitto.garantito@aziendacasamo.it](mailto:affitto.garantito@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. Le certificazioni obbligatorie si possono presentare anche in fase di stipula del contratto di locazione.

I potenziali **inquilini** in cerca di alloggio possono fare richiesta di inserimento nella lista ACG presso l'**Ufficio Casa del Comune** di Castelfranco Emilia / Istituzione - Piazza Vittoria 8 - telefono 059 959 205 - Email: [casa@comune.castelfranco-emilia.mo.it](mailto:casa@comune.castelfranco-emilia.mo.it) . Gli inquilini richiedenti debbono essere residenti nel comune o svolgervi l'attività economica principale.

**Inquilini selezionati** dall'Ufficio Casa del Comune / Istituzione in base a criteri di reddito sufficiente per pagare il canone (**ISEE compreso tra 5.500 e 25.000**). Persone con residenza o lavoro prevalente nel comune, in condizione di occupazione o di reddito da pensione. E' comunque possibile che un proprietario individui per conto proprio un inquilino, purché rientri nei parametri dell'iniziativa. Per tutti gli inquilini la **verifica delle condizioni** è presso l'Ufficio Casa del Comune. E' anche possibile che un inquilino trovi un alloggio autonomamente, invitando poi il proprietario a prendere contatto con ACER per la valutazione dell'alloggio e del canone di affitto.

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

Valutazione del **canone di affitto** da parte di ACER, in conformità con le tabelle degli **Accordi Territoriali**, con una **riduzione di almeno il 20%** in ragione delle garanzie sul contratto, della gratuità del servizio di raccordo tra domanda e offerta, per le pratiche sempre gratuite di stipula e registrazione del contratto, e per le condizioni del mercato delle locazioni. Il valore è calcolato a partire dalla **superficie calpestabile** netta dell'alloggio (somma dei metri quadrati delle stanze), escluse quindi parti esterne (es. balconi) e pertinenze (cantina, solaio, ecc.).

**Garanzia totale massima di Euro 6.000 (SEIMILA) per i primi 6 anni di contratto:** a copertura di morosità canoni, mancato pagamento di oneri condominiali e accessori e danni all'alloggio da imperizia nella conduzione, nonché delle spese legali (queste ultime entro il massimale di euro 1.500). Il rimborso delle spese legali è previsto per procedimenti legali relativi a: licenza per finita locazione (prima della scadenza del contratto), intimazione di sfratto (dopo la scadenza del contratto), intimazione di sfratto per morosità, intimazione di sfratto per violazione delle norme contrattuali.

I locatori per l'attivazione e lo svolgimento dei procedimenti legali potranno avvalersi di legali di propria fiducia oppure dei servizi legali convenzionati con ACER Modena.

### **IMPOSTE SULL'IMMOBILE E COSTI DI REGISTRAZIONI RIDOTTI:**

- Col **regime di cedolare secca** si applica **l'aliquota fissa del 10% sul canone riscosso, senza cumulo sul reddito**; in tale regime non si pagano i bolli, l'imposta di registro iniziale e annuale, e non si paga l'imposta per le garanzie. Non si applica, in cedolare secca, l'incremento ISTAT al canone di affitto.
- Col **regime fiscale IRPEF tradizionale** - sempre vigente - si ha la seguente fiscalità: riduzione 15% + ulteriore 30% sul reddito imponibile. Il reddito da locazione fa cumulo con gli altri redditi personali. La registrazione senza cedolare secca implica inoltre:
  - ✓ Tassa di registro annuale pari al 2% sul 70% del valore del canone annuo (da dividere al 50% tra inquilino e proprietario);
  - ✓ Imposta per le garanzie, pari ad euro 200 una tantum prima registrazione (da dividere al 50% tra inquilino e proprietario);
  - ✓ Bolli da 16 euro in base al numero di copie del contratto (in genere sono sufficienti 6 bolli per un totale di 96 euro);
  - ✓ Si rammenta che ogni anno andrà corrisposta l'imposta di registro, sempre da dividere a metà tra locatore e inquilino.

NOTA BENE: In caso di registrazione del contratto **SENZA CEDOLARE SECCA** sarà il locatore a doversi attivare direttamente per la registrazione del contratto, ed inoltre ne dovrà anticipare i costi che andranno poi ripartiti a metà con l'inquilino.

*Il Comune potrà disporre annualmente di riduzione di imposta comunale IMU applicando aliquote da prima casa. Da verificare annualmente presso Ufficio Tributi del Comune.*

### **COSA SERVE PER VALUTARE IL CANONE DI AFFITTO DELL'ALLOGGIO:**

Prima di procedere nella ricerca dell'inquilino occorre stabilire l'ammontare del **canone di affitto** e degli oneri condominiali a carico. Occorre che il proprietario fornisca ad ACER i seguenti dati primari:

1. valore della superficie calpestabile dell'alloggio (in genere il calpestabile è l'80/90% 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 con 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 (da non confondere con il cortile o con le aiuole)
11. se tinteggiato di fresco o meno
12. valore delle spese condominiali annuali ordinarie poste a carico dell'inquilino.

### **COSA SERVE PER STIPULARE IL CONTRATTO DI LOCAZIONE:**

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, anche in fotocopia:

1. certificazione di conformità (o di rispondenza alle norme) dell'impianto elettrico dell'alloggio
2. certificazione di conformità (o di rispondenza alle norme) dell'impianto termo-idraulico, o in mancanza di esso, dell'impianto del gas
3. attestato di prestazione energetica dell'alloggio - APE
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 locatore (proprietario o usufruttuario a altro avente diritto per la stipula)
6. Residenza attuale e recapiti telefonici (con eventuale email)
7. Copia del bilancio condominiale o dichiarazione della proprietà sulla tipologia di spese comuni (utenze, espurgo, ecc.) e sul loro ammontare indicativo annuale a carico dell'inquilino.

*Oltre alle parti contraenti, il contratto è firmato dal Presidente o dal Direttore ACER Modena per la parte delle garanzie.*

Dopo la stipula del contratto occorre predisporre un **VERBALE di CONSEGNA ALLOGGIO** all'inquilino, da compilare in accordo tra le parti contraenti e quindi da consegnare ad ACER in copia firmata. Sul verbale dovranno essere annotate eventuali anomalie riscontrate nell'alloggio al momento della consegna, con termine di 30 giorni ulteriori dalla data indicata sul verbale per segnalare eventuali problematiche riscontrate dopo la consegna dell'alloggio.

### **ACER Modena per ACG IN SINTESI:**

- raccoglie la disponibilità degli alloggi e la documentazione tecnica necessaria
- compie il sopralluogo per verificare lo stato dell'alloggio e del fabbricato
- valuta il valore del canone di alloggio, sulla base dei parametri fissati negli accordi territoriali e nella convenzione ACG
- predisporre il contratto di locazione standard, da sottoporre alla firma delle parti
- firma il contratto in qualità di garante
- registra materialmente il contratto presso l'Agenzia delle Entrate (in caso di cedolare secca)
- consegna al proprietario e all'inquilino copia conforme del contratto registrato
- conserva la documentazione fornita dalle parti e il contratto in originale registrato
- fornisce supporto sul rispetto del contratto in caso di contenzioso tra proprietà e inquilino
- si attiva per tutto quanto fosse necessario in caso di ricorso ai servizi di tutela legale o di accesso ai contributi del fondo di garanzia.

*Nel caso la pratica di Affitto Casa Garantito sia avviata e il contratto di locazione sia portato a termine da un altro soggetto (associazioni degli inquilini, associazioni della proprietà) verranno comunque effettuate le verifiche e fornite tutte le garanzie ed i servizi previsti da ACER Modena per l'iniziativa. Anche in tale evenienza ACER Modena firmerà il contratto in qualità di garante e gestore del Fondo di Garanzia.*