

<p>SETTEMBRE 2022</p> <p><b>AGENZIA CASA AFFITTO CASA GARANTITO</b></p>	<p><b>UNIONE COMUNI DELLE TERRE D'ARGINE</b></p> <p>Campogalliano, Carpi, Novi, Soliera</p> <p><b>AGENZIA CASA - ACER MODENA</b></p> <p><b>AFFITTO CASA GARANTITO - ACG</b></p> <p><b>DOCUMENTO DI SINTESI TECNICA</b></p>
<p>Responsabile Settore Progetti Speciali          e Agenzia Casa: VITTORIO REGGIANI  <a href="mailto:agenziacasa.acermodena@aziendacasamo.it">agenziacasa.acermodena@aziendacasamo.it</a></p>	
<p>ACER MODENA          VIALE ENRICO CIALDINI 5 – 41123 MODENA          TEL. 059 890 811 - SITO: <a href="http://www.aziendacasamo.it">www.aziendacasamo.it</a></p>	

## ELEMENTI ESSENZIALI DEL SERVIZIO "AFFITTO CASA GARANTITO":

- CONTRATTO DI AFFITTO BASE A **CANONE CONCORDATO**
- DURATA CONTRATTO **ANNI 3+2 PROROGABILI** (2+2+2 ECC.)
- **GARANZIA SUI PRIMI 9 ANNI DI LOCAZIONE** AI PROPRIETARI - FINO A **EURO 9.000** PER MANCATI AFFITTI, CONDOMINIALI NON PAGATE, DANNI ALL'ALLOGGIO, SPESE LEGALI
- 2 MESI DI DEPOSITO CAUZIONALE INQUILINO
- **IMU RIDOTTA** PER CANONE CONCORDATO, E ULTERIORE DIMINUIZIONE COME STABILITO ANNUALMENTE DAL COMUNE OVE SORGE L'IMMOBILE LOCATO
- POSSIBILITA' DI ADERIRE ALLA **CEDOLARE SECCA** SOSTITUTIVA IRPEF
- SGRAVI IRPEF PER L'INQUILINO, IN BASE AL REDDITO
- CONTRATTO STIPULATO TRA PROPRIETA' E INQUILINO CON ACER IN QUALITA' DI GARANTE
- **NESSUN COSTO** PER IL SERVIZIO CONTRATTUALE ACER PER PROPRIETARI E INQUILINI

### ACER Modena – Agenzia Casa - Servizio Affitto Casa Garantito:

Alloggi: raccolta delle disponibilità, verifica dei requisiti, valutazione del canone di affitto.  
 Preselezione inquilini presenti in lista comunale e incrocio con alloggi resi disponibili.  
 Preparazione dei contratti di affitto e gestione delle garanzie.

Stefano Borsari - Tel. 059 891 809 – 335 127 4014 (la mattina) - mail: [stefano.borsari@aziendacasamo.it](mailto:stefano.borsari@aziendacasamo.it)

Documentazione (informazioni generali, Accordi Territoriali e canone concordato, modelli di contratto ACG) disponibile sul sito ACER Modena: [www.aziendacasamo.it](http://www.aziendacasamo.it) sezione Affitto Casa Garantito e Modulistica.

## INFORMAZIONI ESSENZIALI

### GLI INQUILINI:

1. Gli inquilini sono selezionati dall'Unione/Comune di residenza. Viene verificata la capacità economica della famiglia richiedente alloggio di potere sostenere autonomamente 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. il proprietario si esprime sul gradimento o meno per l'inquilino proposto. Se l'incontro non va a buon fine, viene proposto un diverso nucleo familiare. Anche il proprietario può presentare una famiglia di proprio gradimento, che dovrà comunque rispondere ai requisiti ACG.

### VALUTAZIONE ALLOGGIO E CANONE:

5. L'alloggio deve essere in condizione di normale abitabilità e senza evidenti carenze strutturali. Anche l'edificio deve essere almeno in discrete condizioni, e non presentare pecche evidenti di funzionamento degli impianti comuni.
6. Quando possibile, viene compiuta una pre-valutazione indicativa del canone, prima della visita tecnica con sopralluogo all'alloggio.
7. Il proprietario deve 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 delle Terre d'Argine (Campogalliano, Carpi, Novi di Modena, Soliera).
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. Sul valore base del canone risultante dalle tabelle degli Accordi Territoriali è possibile stabilire, se in accordo con la proprietà, una riduzione fino al 10%.
13. Il valore del canone di locazione viene normalmente 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 (2+2+2 ecc.) senza particolari limitazioni di tempo.
15. Servizio di stipula del contratto di affitto, raccolta e verifica della documentazione tecnica, predisposizione degli atti fornito da ACER Modena, con PRIMA REGISTRAZIONE del contratto di locazione all'Agenzia delle Entrate.
16. 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 essi provvedano direttamente alla registrazione del contratto.
17. In caso di cessazione del contratto per iniziativa del locatore senza effettiva motivata ragione (es. mancato rispetto delle regole contrattuali dell'inquilino, morosità) 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.

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

18. Deposito cauzionale corrispondente a 2 mensilità, versato da parte dell'inquilino al proprietario prima di procedere alla firma del contratto.
19. 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 9.000 euro.
20. La copertura di eventuali spese legali dovute a procedimenti per morosità o per finita locazione ha un massimale di 3.000 euro per singolo contratto, all'interno della garanzia globale dei 9.000 euro.
21. Libera scelta di un avvocato di fiducia del proprietario, per gli atti che si rendessero necessari per il rispetto del contratto di locazione.
22. Possibile assistenza legale specializzata – se richiesta da un proprietario - con Studio Legale convenzionato ACER, se necessario fino all'esecuzione dello sfratto.
23. La garanzia ha durata per un periodo contrattuale di 9 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.
24. 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).
25. Solo in caso il locatore non rispetti i propri obblighi contrattuali, dopo adeguato confronto con ACER, e perdurando tale inadempienza sarà possibile previo avviso formale la sospensione od in caso estremo la revoca delle garanzie.

#### **FISCALITA', REGISTRAZIONE E COSTI:**

26. Adesione alla CEDOLARE SECCA – E' applicabile la cedolare secca del 10% sui redditi da affitto nei comuni ancora presenti nel cratere sismico 2012. E' applicabile la cedolare secca del 10% nei comuni riconosciuti ad alta tensione abitativa (Campogalliano, Carpi). Per gli altri comuni si applica la cedolare secca del 21%. La cedolare evita il cumulo con altri redditi personali tassati attraverso gli scaglioni IRPEF. La cedolare secca evita costi di registrazione (bolli, tassa annuale, ecc.). Non si applica l'incremento ISTAT al canone di affitto.
27. In caso di cedolare secca, ACER si occupa della prima registrazione del contratto.
28. Registrazione SENZA cedolare secca: costi di registrazione del contratto (tasse di registrazione e bolli) ripartiti al 50% tra proprietario e inquilino. Ad oggi il costo di prima registrazione di un contratto, incluse le imposte per le garanzie, è di circa 350-400 euro.
29. In caso di applicazione della tassazione ordinaria, per il canone concordato è previsto un abbattimento dell'imponibile, salvo modifiche normative.

30. Le registrazioni in regime fiscale ordinario sono in carico al PROPRIETARIO / LOCATORE, che in seguito e tempestivamente deve fornire copia del documento di registrazione ad ACER.
31. E' prevista riduzione IMU: data la variabilità della materia è opportuno consultare direttamente ogni anno l'Ufficio Tributi del Comune ove sorge l'immobile.
32. Il PROPRIETARIO/LOCATORE si deve rivolgere all'Ufficio Tributi del Comune per le riduzioni di legge, fornendo copia del contratto a canone concordato Affitto Casa Garantito, unitamente alla registrazione del contratto stesso.
33. Dal 2018 esiste la possibilità di una ulteriore riduzione del 25% sull'IMU se si è in presenza di un contratto a canone concordato. Per questo serve l'ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' del contratto rilasciata da una delle Associazioni firmatarie degli Accordi Territoriali (ASPPI, SICET, SUNIA, UNIAT) da presentare sempre all'Ufficio Tributi de Comune.
34. Per maggiori chiarimenti su aspetti fiscali, tributari, amministrativi inerenti il contratto a canone concordato, l'imposizione, la cedolare, i rinnovi, le proroghe e le cessazioni è sempre consigliato rivolgersi a chi si occupa professionalmente di tali aspetti, vista la normativa in costante evoluzione.
35. Anche gli inquilini in canone concordato possono beneficiare di riduzioni fiscali, dipendendo queste dal reddito imponibile del nucleo familiare.

#### **DOCUMENTAZIONE TECNICA NECESSARIA PER STIPULA CONTRATTUALE:**

36. Documentazione catastale: planimetrie alloggio e pertinenze, estratto dati catastali aggiornato.
37. 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.
38. 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 il libretto della caldaia a gas, o con la prova di tenuta dell'impianto o con le verifiche annuali dei fumi. La rilasciano i tecnici termoidraulici.
39. 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.
40. Gli eventuali costi per le certificazioni obbligatorie sono a carico della proprietà.
41. La preparazione del contratto di affitto può avvenire solo dopo consegna delle certificazioni obbligatorie (in formato cartaceo o digitale) ad ACER.

## **INFORMAZIONI PER INQUILINI "AFFITTO CASA GARANTITO"**

Le persone interessate ad un **alloggio in affitto a canone concordato con garanzie ACG** possono avere informazioni sui requisiti di ammissione e per l'inserimento nelle liste AFFITTO CASA GARANTITO (e quindi presentare domanda) presso l'**UFFICIO CASA del Comune di residenza** (o anche di attività lavorativa prevalente, se non residenti) nel territorio dell'**UNIONE TERRE D'ARGINE**.

#### **REQUISITI PER I NUCLEI FAMILIARI RICHIEDENTI ALLOGGIO ACG:**

Per entrare in lista **AFFITTO CASA GARANTITO** – LA CASA NELLA RETE occorre essere/avere:

- Cittadini italiani e UE, oppure extra-UE con regolare permesso di soggiorno.
- Residenza (oppure attività lavorativa principale) nei comuni delle Terre d'Argine.
- Nessuna proprietà o usufrutto di alloggio in Emilia-Romagna (esclusa nuda proprietà).
- ISEE familiare compreso tra un minimo di 5.000 e un massimo di 40.000 euro.
- La lista di "aventi requisiti" è tenuta presso gli Uffici Casa dei Comuni e presso ACER Modena, dalla quale si attingono i nominativi per gli alloggi ACG disponibili.
- In fase di proposta di un alloggio ACG al potenziale inquilino, viene verificata la persistenza della capacità economica della famiglia per il pagamento dell'affitto richiesto e delle spese accessorie.

#### **DOVERI E OBBLIGHI PER GLI INQUILINI DOPO STIPULA DI CONTRATTO ACG:**

- L'alloggio deve essere trattato con cura e dovrà essere restituito in condizioni simili a quelle di consegna iniziale, eventualmente ritinteggiato (se previsto dal contratto).
- L'inquilino è tenuto al rispetto di tutte le regole contrattuali e condominiali; rilevanti mancanze possono fare attivare procedimenti legali di sfratto.
- Pagamento tempestivo di affitto o di spese condominiali di competenza, da parte dell'inquilino. In mancanza, il proprietario ne informa ACER che invita l'inquilino a regolarizzare la propria posizione.
- In assenza di pagamento nei tempi indicati, vengono attivate le procedure legali per il recupero delle morosità.
- Perdurando la mancanza, viene attivato il procedimento legale di rilascio alloggio (sfratto).

- Si rammenta che il procedimento legale di rilascio alloggio può essere attivato dal proprietario, se in diritto di farlo, anche per la restituzione dell'alloggio alla scadenza contrattuale.
- ACER vigila sul rispetto delle norme e degli accordi sottoscritti tra le parti, in modo imparziale.

## INCROCIO DIRETTO ALLOGGIO/INQUILINO

**E' possibile che un proprietario presenti al servizio Affitto Casa Garantito un inquilino di sua diretta conoscenza:** in questo caso l'inquilino dovrà verificare la propria situazione iscrivendosi presso l'Ufficio Casa del Comune di residenza per essere ammesso (avendone i requisiti), prima della possibile stipula del contratto di locazione con garanzie ACG.

**E' possibile che un inquilino già inserito nelle liste ACG indirizzi un proprietario verso il servizio Affitto Casa Garantito,** per un abbinamento immediato e per la stipula del contratto di locazione ACG. Il proprietario dovrà seguire l'iter descritto in precedenza per la valutazione dell'alloggio e per la stipula del contratto con garanzie ACG.

## RIEPILOGO DEL PERCORSO PER IL CONTRATTO ACG E LE GARANZIE

Il percorso per il contratto di affitto ACG può andare a buon fine se:

- l'alloggio è stato valutato da ACER, la documentazione è stata raccolta e verificata;
- è stato fissato il canone di locazione in accordo con la proprietà;
- l'inquilino ha visto l'alloggio e i costi correlati (incluse le spese condominiali), e ha comunicato ad ACER il suo consenso;
- il proprietario ha dato il suo benestare dopo avere incontrato e accettato l'inquilino;
- l'Unione è stata informata da ACER della stipula del contratto;
- l'inquilino ha versato alla proprietà le mensilità previste di deposito cauzionale, prima della firma del contratto;
- le parti contraenti hanno apposto le proprie firme sul contratto di locazione (inclusa ACER come Garante);
- è stato redatto e firmato il VERBALE DI CONSEGNA DELL'ALLOGGIO all'atto della consegna chiavi;
- una copia del verbale è stata consegnata ad ACER Modena;
- è stato registrato da ACER il contratto, in regime di cedolare secca; se impossibilitato alla cedolare secca, il proprietario si è occupato della registrazione (anticipa le spese di registrazione e bolli da dividere poi al 50% con l'inquilino) e fornisce ricevuta di registrazione ad ACER Modena – Agenzia Casa.

NOTA BENE: Tutti gli adempimenti fiscali e amministrativi successivi alla stipula e prima registrazione del contratto di affitto RESTANO IN CAPO AL LOCATORE.

### INQUILINI:

UFFICI DEI COMUNI DELLE TERRE D'ARGINE PER ACCESSO AL SERVIZIO AFFITTO CASA GARANTITO

<b>Campo-galliano</b>	Piazza Pace, 2	059 899 453	<b>Novi</b>	Via De Amicis, 1	059 6789 121 059 6789 142
<b>Carpi</b>	Via San Rocco, 5	059 643 5288	<b>Soliera</b>	Via XXV Aprile, 30	059 568 571 059 568 578

### PROPRIETARI – LOCATORI:

PER INFORMAZIONI E APPUNTAMENTI DEL SERVIZIO AFFITTO CASA GARANTITO E VALUTAZIONE DI ALLOGGI

ACER Modena 059 891 809 – 335 127 4014 (la mattina) – mail: [stefano.borsari@aziendacasamo.it](mailto:stefano.borsari@aziendacasamo.it)

**Documentazione** (informazioni generali, modelli di contratto ACG, domande e risposte su temi frequenti) disponibile sui siti WEB istituzionale ACER Modena: <http://www.aziendacasamo.it/ita/affitto-casa-garantito>