



CITTÀ DI  
CASTELFRANCO  
EMILIA

## NOTA INFORMATIVA

### **Ricerca alloggi di proprietà privata da destinare al progetto “Alloggi in Garanzia” ( Delibera di Giunta Comunale n.148 - 09/08/2016)**

Ai proprietari di alloggi sfitti ad uso abitativo posti nel Comune di Castelfranco Emilia:

#### **REQUISITI DEI PROPRIETARI**

I proprietari di immobili intenzionati ad aderire al progetto non devono essere destinatari di provvedimenti di decadenza, sospensione o divieto di cui all'art. 67 D.Lgs. n. 159 del 6 settembre 2011 né di eventuali tentativi d' infiltrazione mafiosa e dovranno dichiarare l'assenza di provvedimenti di sospensione dell'attività imprenditoriale o di provvedimenti interdittivi alla contrattazione con le Pubbliche Amministrazioni e alla partecipazione a gare pubbliche.

#### **REQUISITI DEGLI ALLOGGI**

Gli immobili devono essere ubicati nel territorio del Comune di Castelfranco Emilia ed essere in stato manutentivo tale da non richiedere opere di manutenzione per l'immediato utilizzo, devono essere accatastati con destinazione d'uso di civile abitazione e di categoria catastale compresa tra A2 e A5, dotati di certificazione di conformità degli impianti (idrico sanitario, elettrico, gas etc.) e di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

La stipula del contratto di locazione è subordinata al sopralluogo e controllo da parte di A.C.E.R. Modena ( Azienda Casa Emilia Romagna) sul possesso della documentazione dichiarata dal proprietario e sulla valutazione dello stato dei luoghi. E' prevista la redazione di apposito verbale in contraddittorio con il proprietario.

Gli immobili devono essere nella piena disponibilità giuridica e materiale del proprietario al momento della sottoscrizione del contratto di locazione con A.C.E.R. .

Il numero di alloggi destinati al progetto “Alloggi in garanzia” non deve superare il 30% delle unità immobiliari presenti nella stessa scala.

#### **CARATTERISTICHE DEI CONTRATTI, SISTEMA DI GARANZIE E VANTAGGI PER I PROPRIETARI**

I contratti di affitto, proposti ai proprietari/locatori da parte di A.C.E.R. che pagherà direttamente il canone pattuito, rispondono alle seguenti caratteristiche

1. canone concordato (Legge 431/98) nella modalità 3+2 anni, salvo tempestiva disdetta;
2. importo canone concordato ridotto dal 15 al 25% del valore tabellare (accordo territoriale), in accordo con la proprietà;

3. pagamento dell'affitto ai proprietari direttamente da A.C.E.R. con bonifico al netto del costo per l'operazione di pagamento;
4. canone senza applicazione I.V.A. (da indicarsi sul contratto);
5. nessun deposito cauzionale versato alla proprietà in ragione della certezza di pagamento del canone, delle spese condominiali e della restituzione dell'alloggio nelle medesime condizioni della prima consegna, fatto salvo il normale stato di usura;
6. possibile disdetta contrattuale da parte di A.C.E.R. con 3 mesi di preavviso per necessità/urgenza;
7. se tecnicamente possibile, si chiede l'adesione del proprietario alla cedolare secca (tranne le aziende), non modificabile negli anni successivi alla stipula, al fine di facilitare l'iter di registrazione dei contratti e di riduzione dei costi; in caso il locatore non utilizzi la cedolare secca si dovrà far carico dell'iter di registrazione del contratto;
8. eventuali spese di registrazione del contratto vengono suddivise in parte uguale tra locatore e A.C.E.R. (con addebito sulla gestione del progetto).

Avuta l'adesione di massima del proprietario, A.C.E.R. procede come segue:

1. valuta lo stato complessivo, la validità e l'utilizzabilità dell'alloggio sulla base dei parametri correnti;
2. verifica l'esistenza delle certificazioni tecniche obbligatorie (elettrica, termo idraulica-gas, energetica); in caso di mancanza di tale certificazione ne fa richiesta alla proprietà che dovrà necessariamente produrle per poter procedere con la stipula del contratto di locazione;
3. raccoglie la documentazione tecnica e fotografica dell'alloggio;
4. stabilisce il canone di affitto insieme alla proprietà, in base alle tabelle di canone concordato e applicando le riduzioni previste nell'Accordo Alloggi in Garanzia;
5. predispose il contratto e la documentazione accessoria per la firma delle parti;
6. predispose il verbale di consegna alloggio firmato dalle parti;
7. registra il contratto presso l'Agenzia delle Entrate

Per quanto non espressamente detto in questa nota si fa riferimento

- all'Accordo tra il Comune di Castelfranco Emilia e A.C.E.R. Modena per l'utilizzo di immobili da destinare al progetto "Alloggi in Garanzia"
- alle norme di legge applicabili