

## RELAZIONE SULL'ISTITUZIONE DI UN NUOVO SERVIZIO CONSISTENTE NELLA STIPULA DI CONTRATTI DI AFFITTO ASSISTITI

### Definizione

Il *contratto d'affitto assistito* si basa sulla stipula di un contratto di locazione ad uso abitativo, ai sensi della Legge n. 431/1998, in cui sono presenti tre soggetti: il proprietario privato - LOCATORE, l'inquilino - CONDUTTORE e l'ente pubblico quale garante del rispetto delle condizioni contrattuali e, eventualmente, quale soggetto che contribuisce a parte delle spese da sostenere.

### Beneficiari

I contratti possono essere stipulati nei confronti dei cittadini aventi le seguenti caratteristiche:

1. residenza nel Comune
2. possesso dei requisiti per l'assegnazione di alloggi di E.R.P.S. di cui all'art. 2 della L.R. 46/95;
3. appartenenza ad una delle seguenti categorie:
  - o nuclei familiari **con presenza di minore/i** con sfratto per morosità incolpevole o finita locazione;
  - o nuclei familiari **con presenza di persone ultrasessantenni** con sfratto per morosità incolpevole o finita locazione;
  - o nuclei familiari con **presenza di gravi situazioni di disabilità** certificata residenti in alloggi con barriere architettoniche;
  - o nuclei familiari con presenza **di uno o più minori** e di un solo adulto di genere femminile, anche conviventi con altri nuclei familiari;
  - o situazioni particolari in cui vi sia una progettazione congiunta con i servizi del territorio (A.S.L. e CISSP), nella quale si evidenzino anche oggettive situazioni di difficoltà economiche, con l'obiettivo dell'autonomizzazione della persona;

I beneficiari di contratti assistiti mantengono la posizione nelle graduatorie di assegnazione di alloggi di E.R.P. e il diritto all'assegnazione di tali alloggi, attraverso la graduatoria o con la riserva.

Nel caso in cui venga offerto al nucleo familiare un alloggio di E.R.P. e questo venga rifiutato, la persona perde il diritto a future proposte di alloggi di E.R.P. e all'integrazione dell'affitto.

## Intervento economico del Comune

I cittadini con cui si stipuleranno contratti d'affitto assistito contribuiscono al pagamento del canone mensile di locazione, attraverso quote di contribuzione rapportate al proprio ISEE, nel modo seguente:

A) in caso di nuclei familiari con ISEE superiore ai 10.000 € nessun contributo da parte del Comune che potrà svolgere solo una funzione di garante;

B) in caso di nuclei familiari con ISEE compreso tra € 5900,01 e € 10.000,00 versamento dell'intero canone mensile di riferimento;

C) in caso di nuclei familiari con ISEE inferiore a € 5.900,01 versamento di una quota pari al 30% del canone mensile di riferimento

<b>Calcolo canone mensile di riferimento</b>
1) <i>Costo unitario di produzione</i> <sup>(1)</sup> in base alla formula = Costo base di costruzione x Tipologia x Classe demografica x Ubicazione x Livello del piano x Vetustà x Stato di conservazione x Superficie utile;
2) <i>Canone annuo aggiornato</i> <sup>(2)</sup> = <i>Costo unitario di produzione</i> <sup>(1)</sup> x coefficiente fisso (0,0385) x coefficiente di rivalutazione Istat
3) <b>Canone mensile di riferimento</b> = <i>Canone annuo aggiornato</i> <sup>(2)</sup> / 12

La quota di affitto a carico del conduttore sarà verificata annualmente a seguito di rideterminazione dell'ISEE;

La differenza tra il **canone mensile di riferimento**, a carico dell'inquilino, e il canone di mercato richiesto dal proprietario determina la somma a carico del Comune di Volpiano

## Durata dei contratti

Contratto libero: 4 anni + 4 di proroga come previsto dall'art. 2 comma 1 della legge n. 431/98

Se ricorrono motivazioni particolari (quelle indicate nell'Accordo Territoriale di Settimo o di Torino) si possono stipulare contratti di locazione transitori per un massimo di 18 mesi, non rinnovabili.

## Tipologia degli alloggi

Caratteristiche degli alloggi:

- destinati a civile abitazione e di categoria catastale compresa tra la A/3 e A6;
- dotati di impianti conformi alle vigenti prescrizioni legislative;
- dotati di impianto di riscaldamento (centralizzato o autonomo);

- adeguati agli standards edilizio-urbanistici vigenti;
- non interessati da abusi edilizi non sanati o non condonati;
- essere in buono stato di conservazione e non richiedere opere di manutenzione

per l'immediato utilizzo dell'immobile (fatta eventualmente eccezione per la tinteggiatura);

Viene data priorità agli alloggi che:

- risultino immediatamente disponibili e liberi da persone e cose,
- situati in stabili dotati di ascensore e comunque privi di barriere architettoniche;
- prevedano canoni di affitto inferiori ai € 400 mensili, escluse spese

La quota a carico dell'inquilino sarà rideterminata annualmente sulla base della verifica del reddito ISEE del locatario, come precedentemente indicato ;

**Benefici ai proprietari** di alloggi per incentivarli a stipulare tale forma di contratto:

- un contributo economico annuale, proporzionato ai mesi di stipula del contratto, per un importo massimo non superiore al 50% dell'ICI dovuta;
- Versamento in due soluzioni annue della quota d'affitto dovuta dal Comune.

Tale quota sarà rideterminata annualmente sulla base della verifica del reddito ISEE del locatario, come precedentemente indicato; la 2° rata è a conguaglio ;

- Totale garanzia degli adempimenti contrattuali;
- A giudizio insindacabile dell'A. C. la spesa (o parte di essa), in caso di sfratto per finita locazione o per morosità, potrà essere posta a carico del Comune;
- Revisione canone alla scadenza contrattuale di una quota non superiore al 20% in caso di rinnovo;

Aggiornamento canone di locazione annuale in base al 100% dell'ISTAT

### **Limiti di spesa**

Sulla base del budget inserito nel bilancio preventivo verrà stabilito il numero di contratti assistiti che potranno essere attivati e verrà fatta una graduatoria delle domande escluse, in ordine di arrivo. In caso di aumenti di budget o conclusione di precedenti contratti assistiti, si attingerà dalla graduatoria.

La stipula del contratto avviene da parte del responsabile del competente servizio, sulla base della bozza di contratto allegata.

TABELLA LIMITI DI REDDITO PER L'ACCESSO ALL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA, PER GLI ANNI 2007-2008, attualmente in vigore

<b>REDDITO CONVENZIONALE (lavoratori autonomi)</b>		
<b>COMPONENTI CONV. FAMIGLIA</b>	<b>LIMITE DI ACCESSO</b>	<b>LIMITE DI DECADENZA</b>
FINO A 2	11.520,23	23.040,46
2,5	12.787,46	25.574,91
3	14.054,68	28.109,36
3,5	15.206,70	30.413,41
4	16.358,73	32.717,45
4,5	17.395,55	34.791,09
OLTRE 4,5	18.432,37	36.864,74
<b>REDDITO LAVORO DIPENDENTE O PENSIONE</b>		
<b>COMPONENTI CONV. FAMIGLIA</b>	<b>LIMITE DI ACCESSO</b>	<b>LIMITE DI DECADENZA</b>
FINO A 2	19.200,38	38.400,77
2,5	21.312,43	42.624,85
3	23.424,47	46.848,94
3,5	25.344,51	50.689,01
4	27.264,54	54.529,09
4,5	28.992,58	57.985,16
OLTRE 4,5	30.720,61	61.441,23