



Prot. N.....

Livorno

REGOLAMENTO ATTUATIVO

AGENZIA PER L'AFFITTO

Art. 1 – Soggetto attuatore

Soggetto attuatore del progetto, è Casa Livorno e Provincia Spa, che metterà a disposizione le proprie competenze acquisite nello svolgimento dei compiti di gestore del patrimonio ERP.

Art. 2 – Fondo di garanzia

Al fine di agevolare l'incontro tra domanda e offerta su valori inferiori a quelli di mercato, stabiliti in base ai criteri del canone concordato, è istituito un Fondo di Garanzia che si pone come finalità principale la tutela dei proprietari dai rischi di morosità del canone e degli oneri condominiali accessori e dell'eventuale danneggiamento degli alloggi conferiti.

Art. 3 – Consistenza del Fondo

Il fondo è costituito da una quota formata dai contributi dei soggetti promotori: il Comune di Livorno e la Fondazione Cassa di risparmi.

Tale quota ammonta complessivamente ad €100.000,00 (centomila).

La consistenza del fondo resta aperta ad ulteriori contributi di altri soggetti che intendano aderire al progetto.

Art. 4 – Utilizzo gestione e amministrazione del Fondo

Il fondo sarà gestito e utilizzato dalla Agenzia al fine di provvedere:

1. Alla copertura dell'eventuale morosità da parte del conduttore fino ad un importo massimo di sei mensilità del canone locativo iniziale.
2. Alla copertura per danni all'immobile fino all'importo massimo di € 2.500.
3. Gli importi da erogare complessivamente ai sensi dei commi precedenti si intendono comprensivi delle somme percepite dal locatore a titolo di deposito cauzionale.

Art. 5 – Destinatari del progetto



Prot. N.....

Livorno

Sono destinatari del progetto, da una parte, i proprietari interessati a stipulare contratti di locazione a canone concordato o comunque calmierato, avvalendosi dei vantaggi delle garanzie offerte dall'Agenzia; dall'altra parte, le persone ed i nuclei familiari che si trovino in situazioni di disagio abitativo.

Art. 6 – Requisiti per accedere alla locazione

1. Essere cittadini italiani o cittadini stranieri regolarmente residenti, da almeno cinque anni, nel territorio della provincia di Livorno ed esercitanti una regolare attività lavorativa.
2. Avere un reddito annuo complessivo convenzionale, giusta art. 21 della legge 457/78, compreso tra il limite di reddito € 14.715,00 (previsto per l'assegnazione degli alloggi di ERP) e euro 38.734,27 (limite fissato dalla Regione per i canoni concordati).
3. Il limite minimo di accesso può essere anche minore di € 14.715,00 convenzionali, purché l'incidenza del canone concordato, relativo all'alloggio proposto, non superi un quinto del reddito netto percepito dal nucleo familiare.
4. Non essere titolari, nell'ambito provinciale, di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione (in forma totalitaria) o disponibilità su alloggio adeguato alle necessità del nucleo familiare. L'adeguatezza dell'alloggio è determinata in applicazione dei parametri di cui alla lettera C) della vigente tabella A allegata alla Legge Regionale n. 96/96 e successive modifiche e integrazioni.
5. Non risultare con sfratto in corso per morosità ad esclusione di quei casi in cui l'alloggio a canone concertato consenta all'aspirante inquilino di rientrare nei parametri di sostenibilità del canone e sempre che lo sfratto sia avvenuto per morosità incolpevole, secondo la definizione di cui alla delibera del Consiglio Regionale n. 30 del 10/12/2010.
6. Non intercorra parentela, fino al terzo grado, diretta o affine con il proprietario.

Art. 7 – Criteri di priorità per l'individuazione dell'utenza

Accertatane la solvibilità, gli aspiranti conduttori, saranno segnalati ai locatori prioritariamente nelle seguenti categorie:

1. Nuclei familiari con sfratto esecutivo in corso purché sussista la condizione di sostenibilità del canone.



Prot. N.....

Livorno

2. Nuclei familiari con presenza di portatori di handicap.
3. Nuclei familiari con presenza di minori di 14 anni.
4. Nuclei familiari al cui interno figurino anziani ultrasessantacinquenni.
5. Giovani coppie, così come definite dalla delibera della Regione Toscana n. 22 del 29/3/2011, punto a3 tabella B della legge n. 96 del 20/12/1996.
6. Nel caso non ricorrano alcune delle condizioni di cui ai commi precedenti, l'Agenzia provvederà ad esaminare le richieste secondo l'ordine di presentazione delle domande di accesso alla locazione calmierata.

Art. 8 – Stato degli alloggi proposti in locazione

1. L'alloggio che si intende concedere in locazione si deve presentare in buono stato di conservazione.
2. Gli impianti elettrici e termoidraulici presenti nell'unità immobiliare dovranno essere conformi alle normative vigenti.
3. Al fine di rendere immediatamente fruibile l'alloggio, l'Agenzia è disponibile ad eseguire per conto del locatore opere di piccola manutenzione per una spesa massima pari a tre mensilità di affitto. Tale somma sarà recuperata a scomputo dei canoni.

Art. 9 – Prerogative riconosciute ai locatori

1. I locatori potranno beneficiare delle agevolazioni fiscali previste dalla vigente normativa nazionale in materia, nonché della compensazione dell'imposta comunale sugli immobili.
2. I locatori che sottoscrivono il contratto di locazione ai sensi del presente articolato potranno accedere al fondo di garanzia per la copertura dell'eventuale morosità e per danni recati all'immobile, nella misura prevista dall' articolo 4, attraverso richiesta di rimborso, da redigersi su modello predisposto dall'Agenzia. Il rimborso per danni sarà erogato, dall'Agenzia, previa valutazione tecnica dei danneggiamenti in contraddittorio con il locatore e il conduttore.
3. E' garantita la facoltà dei locatori di accettare o meno il nucleo familiare proposto per la conduzione dell'alloggio, a condizione che il rifiuto del nucleo proposto, secondo le priorità di cui al presente regolamento, sia adeguatamente motivato.



Prot. N.....

Livorno

4. L'Agenzia si impegna a favorire il rilascio anticipato dell'alloggio rispetto al termine contrattuale, in caso di comprovata necessità da parte del proprietario, adoperandosi per la individuazione di altro appartamento a canone concordato adeguato alle esigenze del conduttore.

Art. 10 – La domanda di locazione e l'offerta dei locatori

1. Gli aspiranti conduttori possono presentare domanda di accesso alla locazione calmierata alla Agenzia per l'Affitto con sede presso Casalp, Viale I. Nievo 59/61 - 57122 Livorno - compilando il modulo predisposto dall'Agenzia stessa.
2. I locatori intenzionati a concedere in locazione, alle condizioni di cui al presente articolato, un alloggio di loro proprietà ovvero di cui detengano diritti reali utili alla locazione, devono segnalare la propria disponibilità, anche tramite le rispettive Organizzazioni di categoria, alla locazione calmierata compilando il modulo all'uopo predisposto dall'Agenzia per l'Affitto.

Art. 11 – Verifiche

1. L'Agenzia si riserva la facoltà di operare, in qualsiasi momento, verifiche sulle dichiarazioni e documentazioni presentate.
2. Nel caso in cui dalle suddette verifiche venisse accertata la non regolarità della documentazione presentata ed il rilascio di false dichiarazioni, riscontrando falsità in atto o uso di atti falsi da parte dei locatori, questi decadono da ogni diritto con l'obbligo alla restituzione di tutti contributi previsti dal presente regolamento.
3. L'agenzia agirà per il recupero delle somme indebitamente percepite e dei relativi interessi, salve le responsabilità personali, per false dichiarazioni e/o attestazioni rilasciate.
4. Qualora l'irregolarità della documentazione presentata attenesse al conduttore, fatte salve le responsabilità personali, per false dichiarazioni e/o attestazioni rilasciate, l'Agenzia provvederà a richiedere al locatore l'immediata attivazione delle procedure volte alla risoluzione del contratto ed al rilascio dell'alloggio. Per l'eventuale inadempimento da parte del locatore si richiama quanto disposto al successivo art. 13 comma 3.

Art. 12 – Il contratto



Prot. N.....

Livorno

1. Il valore del canone, in via ordinaria, non può essere superiore a quello stabilito negli accordi sottoscritti, in sede locale, tra le Associazioni della proprietà edilizia e le Organizzazioni sindacali degli inquilini, ed il relativo contratto di locazione, predisposto dall'Agenzia, avrà una durata di tre anni, ulteriormente prorogata di due anni se al termine del triennio non si procede ad accordo sul rinnovo.
2. L'agenzia potrà favorire l'incontro tra domanda ed offerta di alloggi anche qualora le parti interessate si accordino su un canone maggiore di quello concordato, a condizione che tale maggiorazione non superi il 20%. In tal caso, sarà stipulato un contratto di locazione di durata non inferiore a quattro anni decorsi i quali il contratto è rinnovato per un periodo di quattro anni, fatti salvi i casi di cui all'art. 2 della Legge 9 dicembre 1998 n. 431.
3. Con la stipula del contratto il locatore dà mandato all'Agenzia di riscuotere, per suo conto, i canoni di locazione e gli eventuali oneri accessori.
4. L'attività di mediazione diretta a favorire l'incontro tra la domanda e l'offerta è svolta dall'Agenzia.
5. Gli inquilini e i proprietari/locatori, previa richiesta, possono avvalersi dell'assistenza delle rispettive Organizzazioni dei Conduttori e della Proprietà edilizia.
6. Il contratto dovrà essere debitamente registrato, con spesa da sostenere in parti uguali tra il locatore ed il conduttore e dovrà essere depositato in copia presso l'Agenzia per l'affitto.
7. Gli inquilini che avranno stipulato il contratto alle condizioni di cui al presente articolato sono tenuti a risiedere anagraficamente e di fatto presso l'alloggio locato.
8. All'atto della stipula del contratto, il conduttore verserà al locatore un importo pari a due mensilità del primo canone di locazione a titolo di deposito cauzionale.
9. Il rapporto di locazione che si instaurasse a seguito di intese comportanti l'applicazione di un canone superiore a quello disciplinato dal precedente comma 2 non potrà prevedere le garanzie a tutela del proprietario dai rischi di morosità e di danneggiamento e la gestione del contratto riguarderà esclusivamente le parti contraenti.

Art. 13 – Attività di gestione

1. Al fine di consentire un costante monitoraggio dei rapporti locativi, l'Agenzia provvederà alla riscossione mensile dei canoni pagati dai conduttori degli alloggi, garantendo con la stessa cadenza temporale l'accredito delle somme dovute ai locatori.



Prot. N.....

Livorno

2. La mancata corresponsione del canone da parte del conduttore, anche relativamente ad una sola mensilità, comporterà l'immediata attivazione di provvedimenti amministrativi volti al recupero del credito, quali la messa in mora e contestuale intimazione di pagamento.
3. In caso di persistente inadempienza, l'Agenzia richiederà al locatore di promuovere gli atti legali tesi alla risoluzione del contratto e al rilascio dell'alloggio. L'inosservanza da parte del locatore ad adempiere a quanto richiesto, nei termini fissati dall'Agenzia, non consentirà l'erogazione dei contributi previsti dal fondo di garanzia.
4. Qualora la morosità del conduttore sia dovuta a causa di sopravvenute riduzioni di reddito tali che il canone di locazione risulti superiore ad un terzo del reddito convenzionale, calcolato ai sensi della deliberazione regionale n. 30 del 10/2/2010, (morosità incolpevole) l'Agenzia si impegna, di concerto con il Comune, ad attivare le procedure inerenti alla emergenza abitativa per verificare la possibilità di una diversa sistemazione abitativa.
5. Il conduttore, previo accordo, è tenuto a consentire, l'accesso all'abitazione da parte degli incaricati dall'Agenzia.
6. L'agenzia provvede a dare conto, con cadenza annuale, della gestione degli alloggi e della gestione economica e finanziaria del Fondo di Garanzia.

Art. 14 – Compensi e spese di gestione

1. Il compenso per l'attività e i compiti affidati, nonché i costi per il funzionamento dell'agenzia, troveranno copertura economica in un fondo di gestione costituito dai proventi derivanti dalla gestione e dalla attività di intermediazione.
2. Il costo del personale, esclusivamente dedicato alla attività dell'Agenzia, non costituisce onere economico e finanziario per l' Agenzia.

Art. 15 – Tariffe dei servizi erogati

1. Le tariffe che l'Agenzia applica per l'attività di intermediazione e gestione del servizio, a copertura dei costi di gestione, al netto dell'iva, sono:
2. Per attività di intermediazione € 100,00 a carico del locatore
3. Per attività di intermediazione € 100,00 a carico del conduttore



Prot. N.....

Livorno

4. Per l'attività di gestione del rapporto locativo un importo pari al 2% mensile sul canone per la durata del contratto.