



Protocollo d'intesa
“Agenzia Solidarietà per l’Affitto”

Protocollo d'intesa “Agenzia Solidarietà per l’Affitto”

Il sottoscritto _____
dichiara di accettare le condizioni previste dal
presente Protocollo d'intesa

(data)

(firma)

PREMESSA

In considerazione del particolare momento storico e della situazione di crisi economica in cui versa la città di Trieste con particolare riguardo, da un lato, alle difficoltà nel comparto abitativo, alle condizioni generali del patrimonio residenziale pubblico e privato esistente, dall'altro alle specifiche necessità territoriali in termini di fabbisogno abitativo correlato all'allargamento delle fasce di disagio, il Comune di Trieste intende promuovere, a tutti i livelli e in sinergia con altri soggetti istituzionali e privati, un nuovo corso nelle politiche abitative attraverso il coordinamento delle varie iniziative e dei diversi attori presenti sul territorio.

A tal fine, l'Amministrazione comunale – di concerto con tutti i soggetti sottoscrittori del presente Protocollo – si avvia ad utilizzare, oltre a istituti e procedure di nuova configurazione, strumenti d'intervento già sperimentati ma riadattati alla nuova situazione e conformati alle nuove esigenze.

Già con lo strumento d'intesa di cui all'iniziativa “Agenzia per l’Affitto”, utilizzato a partire dal 2008, veniva istituito - con il contributo della Fondazione CRTrieste - un Fondo di Garanzia, il cui ammontare iniziale era stabilito in Euro 50.000,00, corredato da un ulteriore importo, fornito dallo stesso soggetto, di Euro 25.000,00 destinato al finanziamento di una campagna promozionale del progetto.

L'istituto e le procedure allora positivamente attivate in via sperimentale e che s'intendono adesso rilanciare in forma stabile hanno la finalità di ottenere la realizzazione di obiettivi immediati quali, tra l'altro, l'incentivazione della proprietà allo sviluppo della locazione anche delle case sfitte, la partecipazione attiva di tutti gli attori pubblici e privati coinvolti nell'alleviare e risolvere crescenti situazioni di disagio, e di obiettivi più mediati, come la promozione di influssi ed effetti virtuosi e benefici per il corso del mercato immobiliare.

Con il nuovo strumento d'intesa si intende in particolare perseguire una forte azione di contrasto alle situazioni di emergenza abitativa, legate all'affacciarsi di difficoltà economiche, spesso connesse alla perdita del lavoro o al disgregarsi delle relazioni familiari, mediante l'introduzione di meccanismi di salvaguardia tesi a garantire la possibilità di mantenere un alloggio, quale base per un possibile ripristino di una situazione di autonomia.

A tal fine si propone il seguente

PROTOCOLLO D'INTESA PER LA COSTITUZIONE DELL'AGENZIA SOLIDARIETÀ PER L'AFFITTO

tra

Il Comune di Trieste

La Fondazione CRTrieste

L'ATER della Provincia di Trieste

La Fondazione Casali

La Fondazione Caccia – Burlo

Le Associazioni dei proprietari di immobili CONFAPPI, FEDERPROPRIETÀ, PROPRIETÀ
EDILIZIA, UPPI

Le Organizzazioni Sindacali degli inquilini S.U.N.I.A, ASSOCASA, SICET, FederCASA

Le Rappresentanze delle Agenzie Immobiliari FIAIP, FIMAA

L'ANACI – Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Le ACLI provinciali di Trieste

Art. 1 - FINALITÀ DEL PROTOCOLLO

Le parti danno atto che il presente Accordo è finalizzato alla realizzazione dei seguenti obiettivi:

- riavviare ed incrementare gli interventi coordinati che consentano di orientare, a fronte di regole precise ed equilibrate, proprietari privati di unità immobiliari verso la locazione dei loro alloggi secondo le previsioni di cui alla L. 431/98 art. 2 comma 2 e successivi, da destinare ad abitazione principale del conduttore;
- coinvolgere e coordinare per il raggiungimento del precitato obiettivo enti pubblici e soggetti privati istituzionalmente ed economicamente operanti nel settore, unitamente a soggetti privati singoli;
- garantire agli inquilini il mantenimento dell'alloggio, anche in presenza di temporanee situazioni di difficoltà economica – dovute a cassa integrazione, mobilità, perdita del lavoro, separazione – che non consentano più di sostenere l'intero canone concordato;
- sostenere e valorizzare il ruolo di enti e Fondazioni, in primis la Fondazione Caccia Burlo, nella messa a disposizione in via temporanea di alloggi a canone sociale per persone in difficoltà economiche, attraverso la previsione di specifiche garanzie atte a coprire eventuali fenomeni di morosità. In tal senso, la presente regolamentazione concordata si struttura secondo due livelli d'intervento e gruppi di misure, relativi da un lato alla locazione di alloggi a canone concordato e dall'altro agli alloggi a disposizione di locatari meno abbienti, con specifico riferimento in tale eventualità alle garanzie di copertura.

Art. 2 - OGGETTO DEL PROTOCOLLO

L'oggetto del Protocollo è l'attuazione dell'iniziativa sopra delineata, attraverso la stipula di nuovi contratti e la sottoscrizione da parte di soggetti pubblici e privati, che potranno aderire anche in tempi diversi, perfezionando la complessiva regolamentazione dei rapporti giuridici delineati nel presente protocollo e, conseguentemente, la ripresa dell'attuazione del programma che viene ora denominato "AGENZIA SOLIDARIETÀ PER L'AFFITTO".

Art. 3 - ATTIVITÀ E IMPEGNI DELLE PARTI

Considerato quanto sopra, ai fini del raggiungimento delle finalità descritte, secondo l'iter procedimentale indicato nel documento allegato al presente quale sua parte integrale e sostanziale sub 1):

LA FONDAZIONE CRTRIESTE

riconosce al Comune di Trieste, a sostegno dell'iniziativa, un contributo di Euro 40.000,00, che verrà utilizzato per la ricostituzione del Fondo di Garanzia per il triennio 2013-2015.

LA FONDAZIONE CASALI

riconosce al Comune di Trieste, a sostegno dell'iniziativa, un contributo di Euro 10.000,00.

IL COMUNE DI TRIESTE

si impegna a:

- promuovere la sensibilizzazione delle associazioni di categoria, individuare e coinvolgere soggetti pubblici e privati interessati a mettere a disposizione alloggi in stato di locabilità alle condizioni che seguono;
- fissare i criteri per la locazione degli alloggi considerati, secondo i criteri di massima di cui al documento allegato alla presente sub 2);
- stabilire opportune garanzie, al fine di incentivare i proprietari di alloggi a partecipare all'iniziativa;
- stabilire specifiche garanzie a sostegno delle locazioni temporanee di appartamenti a favore di locatari meno abbienti da parte della Fondazione Caccia Burlo e di eventuali altri Enti e Fondazioni disponibili ad analoghe iniziative di locazione;
- gestire il Fondo di Garanzia con le modalità di cui all'art. 5;
- certificare, attraverso il Servizio Sociale, la condizione di disagio economico, anche temporaneo, degli inquilini.

L'ATER DELLA PROVINCIA DI TRIESTE

si impegna a:

- individuare, secondo regole condivise con il Comune di Trieste, i soggetti potenziali conduttori degli alloggi da locare a canone concordato (L. 431/98 art. 2, comma 2 e successivi);
- mettere in relazione i soggetti proprietari, che abbiano dichiarato la locabilità dell'alloggio, con gli aspiranti conduttori individuati ai fini della stipula del necessario contratto di locazione;
- accertare e quantificare a richiesta gli eventuali danni all'alloggio locato, mediante accesso, con le modalità di cui agli articoli 5 e 6 e allegato Sub 3).

LA FONDAZIONE CACCIA – BURLO

si impegna a mettere a disposizione in via temporanea alcuni alloggi a favore di locatari meno abbienti segnalati dal Servizio Sociale Comunale, a fronte delle specifiche garanzie di cui all'art. 5.2.

LE ORGANIZZAZIONI SINDACALI DEGLI INQUILINI

si impegnano a:

- di concerto con le Associazioni dei proprietari di immobili, definire il canone di locazione ai sensi dell'art. 2 della L. 431/98, con possibilità per il proprietario di concordare con il singolo inquilino canoni ribassati entro tale importo;
- assistere a richiesta le parti nella definizione dei contenuti e nella stipula del contratto di locazione.

LE ASSOCIAZIONI DEI PROPRIETARI DI IMMOBILI

si impegnano a:

- di concerto con le Organizzazioni sindacali degli inquilini, definire il canone di locazione ai sensi dell'art. 2 della L. 431/98, con possibilità per il proprietario di concordare con il singolo inquilino canoni ribassati entro tale importo;
- assistere a richiesta le parti nella definizione dei contenuti e nella stipula del contratto di locazione.

LE RAPPRESENTANZE DELLE AGENZIE IMMOBILIARI

si impegnano a:

- gestire a richiesta, fermo restando il contributo all'ATER di cui al successivo art. 6, i rapporti di locazione stipulati ai sensi del presente protocollo;
- assistere a richiesta, ed in via alternativa eventuale, le parti nella definizione dei contenuti e nella stipula del contratto di locazione, secondo le tariffe di cui all'allegato sub 3), punto 2.

L'ANACI – ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI CONDOMINIALI E IMMOBILIARI

si impegna ad effettuare un'azione di promozione, nei confronti della proprietà edilizia, per favorire la messa a disposizione di alloggi a favore dell'Agenzia Solidarietà per l'Affitto.

LE ACLI PROVINCIALI DI TRIESTE

si impegnano a:

- effettuare un'azione di promozione e diffusione dell'iniziativa presso la propria rete di associati nonché di utenti, proprietari immobiliari e agenzie immobiliari che collaborano nell'ambito dell'attività dell'Agenzia Sociale per la Casa – ProntoCasa promossa dalle Acli stesse;
- indirizzare l'utenza, su eventuale richiesta, nella ricerca di una sistemazione alloggiativa idonea alle proprie condizioni ed esigenze, nel supporto alla conduzione e gestione dell'immobile e nella stipula del contratto di locazione;
- mettere a disposizione le competenze e gli strumenti di assistenza e microcredito, destinati a progettualità specifiche, per gli interessati che presentino condizioni di idoneità rispetto ai requisiti richiesti da progetti specifici per i quali le Acli ricevono appositi finanziamenti.

Art. 4 – CONDIZIONI DI SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ

1. Sulla regolarità nel rapporto di locazione il Comune si riserva la facoltà di eseguire eventuali ed opportune verifiche in merito alla veridicità dei dati dichiarati in autocertificazione nella documentazione presentata. Tali controlli potranno essere anche successivi nel corso del rapporto, a mezzo richiesta delle ultime tre buste paga e di dichiarazione ISEE in corso di validità.
2. Per tutte le attività svolte a richiesta nell'ambito delle obbligazioni assunte con il presente protocollo, le Associazioni dei proprietari di immobili e le Rappresentanze delle Agenzie Immobiliari si impegnano ad attenersi ai compensi e rimborsi evidenziati nella tabella allegata sub 3). Le Organizzazioni sindacali degli inquilini si impegnano, allo stesso fine, ad applicare le modalità normalmente già in uso, anch'esse riportate nella medesima tabella.
3. Il presente Protocollo d'Intesa e la regolamentazione dei rapporti che ne deriva sono sottoscritti per accettazione sia dal proprietario che dal locatario che intendono stipulare contratti nell'ambito della disciplina di cui al presente accordo.

Art. 5 - FONDO DI GARANZIA

Il fondo di Garanzia previsto dal protocollo d'intesa di cui all'iniziativa "Agenzia per l'Affitto", per unanime e concorde volontà dei sottoscrittori, confluisce nel nuovo protocollo d'intesa "Agenzia Solidarietà per l'Affitto" ed interviene con funzione di garanzia verso i locatori ed i conduttori, prevedendo:

1. PER I PROPRIETARI PRIVATI

- a) la copertura delle spese di canoni e oneri accessori fino ad un importo massimo pari al 50% del canone concordato per il periodo massimo di un anno, con liquidazione diretta al locatore privato, nel caso in cui il conduttore si trovi nelle condizioni di temporanea difficoltà economica di cui all'art. 6;
- b) la copertura della morosità del conduttore per canoni e oneri accessori, fino ad un importo di morosità massima di Euro 3.000,00, nel caso in cui il conduttore, che si trova nelle condizioni di cui all'art. 6, non ottemperi al pagamento parziale del canone, ovvero nel caso in cui il conduttore moroso non risulti in possesso dei requisiti previsti per beneficiare della parziale integrazione del canone, a condizione che il creditore abbia avviato l'azione di convalida di sfratto per morosità. L'azione si intende avviata con la notifica della citazione al conduttore inadempiente;
- c) la copertura delle spese legali fino ad un importo massimo di Euro 1.500,00, relative all'azione di sfratto, purché avviata come sopra, previa presentazione di regolare fattura da parte del procuratore di riferimento;
- d) eventuali danni all'alloggio locato sino all'importo massimo di Euro 3.000,00, debitamente accertati e valutati dall'ATER subordinatamente alla redazione dello stato di consistenza dell'alloggio medesimo in sede di rilascio da parte del conduttore, con riferimento alle condizioni dello stesso al momento di inizio della locazione;
- e) si prevede altresì di intervenire economicamente per l'abbattimento degli oneri fiscali derivanti dall'IMU 2013 e dalla futura tassa sui servizi, che sostituirà l'IMU. La misura del rimborso IMU 2013 viene fissata in 2,5 . La misura del rimborso delle future imposte verrà determinata con atto della Giunta municipale, a seguito della definizione certa del tributo.

2. PER GLI ALLOGGI DI PROPRIETÀ DELLA FONDAZIONE "CACCIA-BURLO"

- a) la copertura delle spese di eventuali danni all'alloggio locato, subordinatamente alla redazione dello stato di consistenza dell'alloggio medesimo, al momento di inizio della locazione e successivamente, in sede di rilascio da parte del conduttore;
- b) la copertura delle spese dei canoni e oneri accessori al 100% del canone per il periodo massimo di un anno, con liquidazione diretta alla Fondazione, nel caso in cui il conduttore si trovi nelle condizioni di temporanea difficoltà economica. Il periodo di un anno è prorogabile di un altro anno, alle medesime condizioni, allo scadere del quale il Comune si obbliga a reperire altra soluzione abitativa.

Gli adempimenti di cui all'art. 6 vengono esclusi per quanto concerne la Fondazione Caccia Burlo.

Le parti concordano che, in caso di eventuale chiusura del progetto "Agenzia Solidarietà per la Casa" per motivi diversi dal naturale esaurimento, il Fondo verrà devoluto all'Area Promozione e Protezione Sociale del Comune di Trieste per finalità inerenti la problematica abitativa da essa gestite. In tal caso verrà garantito quanto ancora dovuto a tale data, fino ad esaurimento, a proprietari per eventuali morosità o danni secondo quanto sopra previsto, ferma restando la necessaria conferma espressa della volontà di destinazione a tali diversi fini da parte della Fondazione CRTrieste e della Fondazione Casali e degli eventuali altri finanziatori per quanto riguarda i contributi erogati.

Art. 6 – ADEMPIMENTI DEI PROPRIETARI PRIVATI E DEI CONDUTTORI DEGLI ALLOGGI LOCATI

1. ADEMPIMENTI DEI PROPRIETARI PRIVATI:

- a) Il locatore che desidera usufruire delle garanzie di cui all'art. 5, è tenuto al versamento, con rate a cadenza semestrale, di un contributo pari al 2% del canone di locazione, stipulato ai sensi del presente protocollo, destinato al Fondo di Garanzia. La rata del primo semestre dell'anno dovrà essere versata entro il 31 gennaio e quella del secondo semestre entro il 31 luglio del semestre in corso;
- b) Il locatore decade dalla garanzia nel caso in cui non abbia regolarmente versato il contributo di cui sopra;
- c) Il locatore è tenuto a versare comunque un importo forfettario stabilito in Euro 150,00 all'ATER a titolo di contributo per l'esperimento delle attività di competenza cui all'art. 3;
- d) Quale impegno obbligatorio da inserire in contratto, il locatore è tenuto a consegnare l'alloggio al futuro conduttore in stato di pieno rispetto delle normative vigenti per quanto concerne il profilo igienico-sanitario, edilizio-urbanistico ed impiantistico, nonché in buone condizioni generali di decenza e manutenzione, adoperandosi preventivamente per eliminare o correggere qualunque situazione non conforme o non a norma;
- e) Il locatore è tenuto ad assolvere all'imposta di registro per la quota di sua competenza.

2. ADEMPIMENTI DEI CONDUTTORI:

- a) Il conduttore, al momento del rilascio, è tenuto alla restituzione nell'identico stato in cui l'alloggio si trovava alla consegna;
- b) Il conduttore è tenuto a versare un importo forfettario stabilito in Euro 150,00 all'ATER a titolo di contributo per l'esperimento delle attività di competenza cui all'art. 3;
- c) Il conduttore che si trovi in situazione di difficoltà rispetto al pagamento del canone, per richiedere l'attivazione delle garanzie di cui ai punti 1 e 2 dell'art. 5, deve documentare al Servizio Sociale del Comune di residenza (Unità Operative Territoriali) la propria situazione, anche temporanea, di disagio economico nelle sedi preposte come da allegato sub I);
- d) L'attivazione delle garanzie da parte del Comune di Trieste avverrà solo a seguito di ricevimento di dettagliata relazione predisposta dall'assistente sociale;
- e) Il conduttore è tenuto ad assolvere all'imposta di registro per la quota di sua competenza.

Art. 7 – DURATA

Il presente protocollo avrà durata sino all'effettiva esistenza e vigenza dei contratti stipulati.

Le parti potranno procedere alla verifica dei risultati conseguiti, e tali operazioni di riscontro potranno intervenire su richiesta di almeno uno dei sottoscrittori del presente accordo. In sede di verifica si procederà anche all'accoglimento di eventuali ulteriori soggetti aderenti al Protocollo.

Le parti potranno recedere dal medesimo in qualsiasi momento, previa comunicazione da inoltrare al domicilio dichiarato dalle altre parti almeno tre mesi prima della data del recesso. In tal caso, vengono fatte salve le eventuali prestazioni e garanzie inerenti i contratti già stipulati fino alla data di scadenza degli stessi.

Per i locatori ed i conduttori che hanno stipulato contratti di locazione sulla base del protocollo d'intesa dell' "Agenzia per l'Affitto", valgono le condizioni previste dal protocollo medesimo fino all'effettiva esistenza e vigenza dei contratti stipulati, fatta salva la possibilità per gli stessi di aderire al nuovo protocollo d'intesa "Agenzia Solidarietà per l'Affitto", da formalizzare tramite la sottoscrizione del nuovo protocollo da parte di entrambi, locatore e conduttore.

Art. 8 – RESPONSABILI PER L'ATTUAZIONE DEL PROTOCOLLO.

- Ciascuna parte individua un responsabile per l'attuazione del protocollo e comunica il nominativo ed eventuali variazioni al Comune di Trieste e all'ATER della Provincia di Trieste.
- La Fondazione Caccia Burlo individuerà un responsabile per l'attuazione del protocollo comunicando il nominativo ed eventuali variazioni al Comune di Trieste.
- Detti responsabili utilizzeranno di norma lo strumento della conferenza al fine di raggiungere le intese necessarie per la concreta attuazione del presente protocollo. La conferenza si riunirà, di norma, a richiesta anche di una sola delle parti su convocazione del Comune di Trieste e comunque ogni 6 mesi per effettuare il monitoraggio degli interventi.

Art. 9 – CONTROVERSIE

Qualsiasi controversia derivante dal presente accordo verrà deferita al giudizio di un collegio arbitrale composto da un membro in rappresentanza di ciascuna delle parti interessate, più un presidente nominato, in caso di mancata designazione unanime delle parti, dal Presidente del Tribunale di Trieste.

Art. 10 - DOMICILIO LEGALE

Agli effetti del presente atto,

- il Comune di Trieste elegge il proprio domicilio legale presso la propria sede in Piazza Unità d'Italia n. 4
- la Fondazione CRTrieste elegge il proprio domicilio legale presso la propria sede in Trieste, via Cassa di risparmio n. 10
- l'ATER della provincia di Trieste elegge il proprio domicilio legale presso la propria sede in Trieste, piazza Foraggi n. 6

le Organizzazioni sindacali degli inquilini:

- il S.U.N.I.A. elegge il proprio domicilio legale in Trieste, via Pondares n. 8;
- l'ASSOCASA elegge il proprio domicilio legale in Trieste, via Crispi n. 5;
- il SICET elegge il proprio domicilio legale in Trieste, via S. Francesco n. 4/1;
- FederCASA elegge il proprio domicilio legale in Trieste, via Timeus n. 16;

le Associazioni dei proprietari di immobili:

- CONFAPPI elegge il proprio domicilio legale in Trieste, via Timeus n. 16;
- FEDERPROPRIETÀ elegge il proprio domicilio legale in Trieste, Via S. Francesco d'Assisi n. 16;
- PROPRIETÀ EDILIZIA elegge il proprio domicilio legale in Trieste, via Mercadante n. 1;
- UPPI elegge il proprio domicilio legale in Trieste, via del Toro n. 4;

le Rappresentanze delle Agenzie Immobiliari:

- FIAIP elegge il proprio domicilio legale presso Collegio Fiaip di Trieste, in via S.Nicolò, 23/d;
- FIMAA elegge il proprio domicilio legale presso FIMAA Confcommercio di Trieste, in via San Nicolò, n. 7;

- l'ANACI elegge il proprio domicilio legale in Trieste, presso la propria sede di piazza della Borsa n.2;
- La Fondazione Caccia – Burlo elegge il proprio domicilio legale in Trieste, via dei Soncini n. 30;
- La Fondazione Casali elegge il proprio domicilio legale in Trieste, via Cesare Beccaria n. 3;
- Le ACLI provinciali di Trieste eleggono il proprio domicilio legale in Trieste, via San Francesco d'Assisi n. 4/I.

Trieste, 11 DIC. 2013

Per il Comune di Trieste
Il Sindaco sig. Roberto Cosolini

Per la Fondazione CRTrieste
Il Presidente dott. Massimo Paniccia

Per L'Ater della provincia di Trieste
Il Presidente

Per la Fondazione Casali
Il Presidente

Per la Fondazione Caccia – Burlo
La Presidente Avv. Lori Petronio Sampietro

Per il S.U.N.I.A
Il Segretario provinciale

Per ASSOCASA
Il Segretario provinciale

P. d'Apoise Luciano

Per il SICET
Il Segretario provinciale

Amis M.

Per FederCASA
Il Segretario provinciale

Per la CONFAPPI
Il Segretario provinciale

aputo Filippo

Per la FEDERPROPRIETÀ
Il Presidente

Colucci Antonio

Per la PROPRIETÀ EDILIZIA di Trieste
Il Presidente

P.

Miranda Lucetta

Per l'UPPI
Il Presidente

[Signature]

Per la FIAIP
Il Segretario provinciale

IL PRESIDENTE

[Signature]

Per la FIMAA
Il Presidente

[Signature]

Per l'ANACI
Il Presidente

[Signature]

PER Il Presidente

Per le ACLI provinciali di Trieste

[Signature]

MEMBRO PRESIDENZA

ALLEGATO sub I)

operazione	soggetto
I fase individuazione alloggi	
a) definizione modalità reperimento alloggi	Comune/Ater
b) avviso pubblico	Ater
c) ricezione offerte	Ater
d) elenco descrittivo alloggi disponibili	Ater
e) individuazione canone	Associazioni inquilini/proprietari/Agenzie immobiliari
f) elenco definitivo alloggi disponibili (caratteristiche e canone)	Ater
II fase: individuazione conduttori	
a) definizione criteri accesso	Comune/Ater
b) predisposizione dell'avviso	Ater
c) pubblicazione dell'avviso	Comune
d) ricezione delle domande	Ater
e) elaborazione elenco conduttori	Ater
III fase: incrocio domanda/offerta	
a) abbinamento conduttore/alloggio	Ater
b) assistenza alla procedura di stipula e registrazione del contratto (a richiesta)	Associazioni inquilini/proprietari/ Agenzie immobiliari
IV fase: rapporto di locazione	
a) accertamento e quantificazione eventuali danni all'immobile in sede di rilascio (a richiesta)	Ater
V fase: morosità e rimborsi	
a) definizione criteri di accesso per proprietari e inquilini	
b) assistenza alle procedure dei rimborsi	
c) liquidazione rimborsi	Comune

Unità Operative Territoriali del Servizio Sociale Comunale:

U.O.T. 1 – Via Moreri n. 5/B

U.O.T. 2 – Via Locchi n. 27

U.O.T. 3 – Via Pascoli n. 35/I

U.O.T. 4 – Via Roncheto n. 77, Via Valmaura n. 59

ALLEGATO sub 2)

Criteri di massima per l'attuazione del programma denominato AGENZIA SOLIDARIETÀ PER L'AFFITTO

Locazioni a canone concordato: abbinamento alloggio/conduuttore

Requisiti alloggio:

- alloggi a norma nel pieno rispetto delle normative vigenti per quanto concerne il profilo igienico-sanitario, edilizio-urbanistico ed impiantistico, nonché in buone condizioni generali di decenza e manutenzione.

Requisiti richiedente la locazione:

1. Residente anagraficamente nella Provincia di Trieste;
2. Residente in altro Comune, in corso di trasferimento nel Comune di Trieste per cause di lavoro comprovate e documentate;
3. a) per nuclei formati da un solo componente somma dei redditi annui complessivi (ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche) posseduti, non inferiore a Euro 14.000,00;
b) per nuclei formati da 2 o più persone: situazione economica complessiva non inferiore a Euro 15.000,00. La situazione economica complessiva è data dalla somma dei redditi complessivi ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, posseduti su base annua dal nucleo familiare computata in relazione al numero dei componenti del nucleo familiare stesso secondo le seguenti percentuali:

numero componenti	Percentuale
2	90%
3	80%
4	70%
5	60%

Per ogni ulteriore componente tale percentuale è ridotta in misura pari a cinque punti.

Annualmente l'ATER provvederà ad inviare richiesta di aggiornamento anagrafico - reddituale agli inclusi nell'elenco conduttori. Il mancato riscontro comporterà il deprezzamento della richiesta dall'elenco.

4. incidenza del canone di locazione non superiore a 1/3 del reddito considerato.

Scelta dei conduttori:

- elenco conduttori in base al reddito come sopra definito
- a parità di condizioni si procede a sorteggio
- discrezionalità dell'ATER nella proposta di abbinamento alloggio/conduuttore , tenuto conto anche di eventuali indicazioni del proprietario e delle esigenze dell'inquilino.

ALLEGATO sub 3)

TABELLA DEI COMPENSI E RIMBORSI PER LE ATTIVITÀ SVOLTE A RICHIESTA

dalle Associazioni dei proprietari di immobili, le Rappresentanze delle Agenzie Immobiliari e le Organizzazioni sindacali degli inquilini ex art. 4.

1. Associazioni dei proprietari di immobili.

CONFAPPI: tesseramento Euro 45,00; stesura contratto, avviso Questura di "cessione fabbricato", compilazione mod. F23-mod 69 e registrazione contratto: complessivi Euro 62,00;

FEDERPROPRIETÀ: Euro 50,00 per costo di iscrizione, comprensivo di tutte le consulenze gratuite; redazione contratto, compilazione e consegna Mod. F23 e Mod. 69 – pagamento imposta di registro e registrazione del contratto: Euro 100,00;

PROPRIETÀ EDILIZIA: Euro 65,00 per canone associativo, Euro 35,00 per stesura e registrazione contratto;

UPPI: costo di iscrizione, comprensivo di tutte le consulenze gratuite: Euro 50,00; redazione contratto, compilazione e consegna mod. F23 e mod. 69 (pagamento imposta di registro e comunicazione di cessione del fabbricato), registrazione del contratto: Euro 100,00.

2. Rappresentanze delle Agenzie Immobiliari.

FIAIP e FIMAA: gestione a richiesta dei rapporti di locazione stipulati ai sensi del presente protocollo; assistenza a richiesta alle parti nella definizione dei contenuti e nella stipula del contratto di locazione: Euro 100,00.

3. Organizzazioni sindacali degli inquilini:

ASSOCASA: tesseramento Euro 30,00 ogni pratica Euro 15,00 stesura contratto, compilazione mod. F23-mod 69 Euro 50,00; registrazione contratto Euro 25,00

FederCASA: tesseramento Euro 35,00 stesura contratto, avviso Questura di "cessione fabbricato", compilazione mod. F23-mod 69 e registrazione contratto complessivi Euro 62,00

SICET: tesseramento + stesura contratto + registrazione telematica Euro 100,00

S.U.N.I.A.: tesseramento + stesura contratto + registrazione telematica Euro 100,00

4. ATER: Euro 300,00 quale corrispettivo forfettario per ogni attività espletata, pagabili anche in tre rate annuali, suddivise in Euro 150,00 a carico del locatore e Euro 150,00 a carico del conduttore.