



CITTÀ DI BRA
PROVINCIA DI CUNEO

REGOLAMENTO AGENZIA SOCIALE PER LA LOCAZIONE 2012

Art. 1 - Oggetto

L'Amministrazione Comunale di Bra, con l'obiettivo di favorire l'incontro tra domanda e offerta nel settore della locazione e per rispondere al problema del disagio abitativo delle persone che, pur fruendo di un reddito certo e trovandosi in situazioni socio-economiche migliori di quelle previste per l'accesso all'Edilizia Residenziale Pubblica, non sono in grado senza sostegno di accedere o permanere sul mercato della locazione, istituisce una Agenzia Sociale per la Locazione, ai sensi di quanto previsto e approvato dal "Programma regionale casa: 10.000 alloggi entro il 2012".

Art. 2 – Finalità

L'Agenzia opera con le seguenti finalità:

- favorire l'incontro tra domanda e offerta sul mercato privato della locazione, diffondendo l'applicazione dei contratti a canone concordato ai sensi dell'Accordo territoriale locale siglato dalle organizzazioni sindacali di inquilini e proprietari ex art. 2, comma 3 della Legge 431/1998;
- monitorare l'andamento del mercato immobiliare privato;
- svolgere un ruolo di mediazione tra le parti sociali.

Art. 3 – Organizzazione

1. L'Agenzia Sociale per la Locazione del Comune di Bra ha sede presso la Ripartizione Socioscolastica in P.za Caduti Libertà n. 14 ed opera con personale dipendente del Comune di Bra, senza l'intervento di ulteriori intermediari.
2. I proprietari e conduttori che vorranno accedere ai servizi della Agenzia dovranno presentare apposita domanda ed i conduttori verranno inseriti in ordine cronologico in apposito elenco dal quale attingere in relazione alla disponibilità di immobili.
3. L'Agenzia prevede il coinvolgimento delle Organizzazioni Sindacali rappresentative degli inquilini e operanti sul territorio del Comune di Bra e del Consorzio Socioassistenziale Intesa che potranno segnalare i nominativi dei nuclei familiari in possesso dei previsti requisiti per accedere al servizio.

Art. 4 – Ambito territoriale

L'Agenzia opera a livello comunale a favore di cittadini residenti e per immobili ubicati nel Comune di Bra.

Art. 5 – Tipologia e durata dei contratti

1. I contratti stipulati tramite l'Agenzia potranno essere esclusivamente contratti a canone concordato, ai sensi dell'Accordo territoriale locale siglato dalle organizzazioni sindacali di inquilini e proprietari ex art. 2, comma 3 della Legge 431/1998, e di durata triennale.
2. Le spese di bollo e registrazione dei contratti saranno a carico dei contraenti che dovranno provvedere direttamente ai previsti adempimenti.

Art. 6 – Requisiti dei proprietari

I proprietari degli immobili concessi in locazione tramite l’Agenzia non possono essere legati con il conduttore contraente da vincoli di parentela diretta di I e II grado, come definiti dagli artt. 74 e seguenti del Codice Civile.

Art. 7 – Requisiti dei conduttori

1. I servizi della Agenzia sociale della Locazione sono prioritariamente rivolti, ai sensi di quanto disposto dal “Programma regionale casa: 10.000 alloggi entro il 2012” di cui alle D.G.R n. 51-11973 del 04.08.2009 e n. 7-3438 del 21.02.2012, a conduttori nelle seguenti condizioni:

- a) cittadini in emergenza abitativa, non causata da sfratti per morosità, come dettagliato nel successivo punto 2);
- b) giovani di età inferiore a 35 anni anche in uscita dal nucleo familiare di origine;
- c) vittime di violenza.

2. In specifico i conduttori che si rivolgono all’Agenzia dovranno essere in possesso dei seguenti requisiti:

- a) essere residenti nel Comune di Bra in data antecedente il 31.12.2010;
- b) se cittadini extracomunitari, essere in possesso di regolare permesso di soggiorno o carta di soggiorno;
- c) non essere titolare di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su uno o più immobili ubicati in qualsiasi località ad esclusione di immobili utilizzati per lo svolgimento diretto di attività economiche;
- d) non essere titolari di alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica in locazione sul territorio nazionale;
- e) non essere destinatari di sfratto esecutivo determinato da morosità nei 3 anni precedenti la data di stipula del nuovo contratto;
- f) svolgere attività lavorativa subordinata o autonoma con reddito complessivo fiscalmente imponibile del nucleo familiare, desumibile dall’ultima dichiarazione dei redditi, rientrante nei sottoelencati limiti, parametrati alla composizione del nucleo familiare (i figli fiscalmente a carico corrispondono, ai presenti fini, a 0,5 unità):

Limiti di reddito minimo e massimo per accedere al servizio			
N° componenti	Limite inferiore	Limite superiore	
		Lavoratore dipendente/pensione	Lavoratore Autonomo
Fino a 2	€ 8.000,00	€ 26.058,76	€ 15.635,26
2,5	€ 9.000,00	€ 28.925,22	€ 17.355,13
3	€ 10.000,00	€ 31.791,69	€ 19.075,01
3,5	€ 11.000,00	€ 34.397,56	€ 20.638,54
4	€ 12.000,00	€ 37.003,44	€ 22.202,06
4,5	€ 13.000,00	€ 39.348,73	€ 23.609,24
Oltre 4,5	€ 14.000,00	€ 41.694,02	€ 25.016,41

a) il reddito annuo complessivo è da considerarsi quello imponibile relativo all’ultima dichiarazione fiscale al lordo delle imposte ed al netto dei contributi previdenziali e degli assegni familiari di ciascun componente il nucleo;

b) qualora alla formazione del reddito complessivo familiare concorrano redditi da lavoro autonomo e da lavoro dipendente verranno presi in considerazione i limiti superiori stabiliti dalla colonna relativa ai redditi da Lavoratore Autonomo ed il reddito complessivo familiare verrà calcolato sommando il 100% del reddito da lavoro autonomo al 60% del reddito da lavoro dipendente;

c) nel caso in cui nell’anno precedente il richiedente non risulti in possesso di reddito, si richiederà copia dell’ultima busta paga sulla base della quale verrà effettuato il calcolo del reddito dell’anno in corso;

d) nei casi di cui al punto 1), lettera b) “giovani di età inferiore a 35 anni anche in uscita dal nucleo familiare di origine”, si terrà esclusivamente conto del reddito del giovane, come disposto dalla Regione Piemonte – Settore Programmazione ed attuazione interventi di edilizia sociale.

Art. 8 - Incentivi e garanzie a favore dei proprietari

A seguito della sottoscrizione del contratto il proprietario potrà godere dei seguenti benefici:

a) *riduzione* I.M.U. stabilita annualmente dalla Amministrazione. Per usufruire dell’aliquota I.M.U. agevolata, gli interessati dovranno presentare, per tramite della Agenzia, all’Ufficio Tributi del Comune di Bra copia del contratto di locazione corredato degli estremi di registrazione e di tutti i documenti previsti nell’accordo stipulato con le organizzazioni della proprietà edilizia e quelle rappresentative dei conduttori di cui all’art.2, comma 3, della Legge n. 431/1998;

b) *agevolazioni fiscali* stabilite dalla L. 431/98 e s.m.i.;

c) attivazione di una specifica polizza fidejussoria bancaria o istituzione di un apposito fondo di garanzia per la copertura di un massimo di n. 6 (sei) mensilità del canone, a seguito dell’avvenuta esecuzione di sfratto per morosità del conduttore verificatasi nell’arco di durata del rapporto contrattuale. Gli oneri relativi alla attivazione della polizza fideiussoria saranno completamente a carico del Comune di Bra;

d) erogazione di un contributo *una tantum* e a fondo perduto pari ad € 500,00 nelle modalità specificate al successivo art. 10).

Art. 9 – Contributi a favore dei conduttori

1. A seguito della sottoscrizione del contratto l’inquilino riceverà un contributo *una tantum* e a fondo perduto pari ad € 1.500,00 finalizzato al sostegno delle prime mensilità del canone e/o alle prime spese di trasferimento (a titolo esemplificativo: trasloco, attivazione utenze, registrazione contratto, etc).

2. Potrà essere erogato un unico contributo per nucleo familiare per la durata del presente bando regionale.

3. Il contributo verrà erogato secondo le modalità specificate al seguente art. 10).

Art. 10 – Durata di contributi, incentivi e garanzie

Gli incentivi ed i contributi di cui agli artt. 8 e 9 verranno attivati ed erogati sino ad esaurimento dei fondi disponibili, in ordine cronologico a seguito di presentazione al Comune di Bra di copia dei contratti di locazione regolarmente registrati e di altra eventuale documentazione che potrà essere richiesta.

Art. 11 – Trattamento dei dati

L’Agenzia tratterà di dati conferiti dagli utenti nel rispetto della normativa in materia dei dati personali ai sensi del D.Lgs. 196/2003, esclusivamente per le finalità previste dai servizi erogati dalla Agenzia.