

Protocollo Operativo per il funzionamento dell’Agenzia Casa

1. Finalità

L'agenzia casa è un servizio pubblico del Comune di Modena volto istituzionalmente ad assicurare l'accesso alla casa ai cittadini aventi condizioni di disagio abitativo e particolari requisiti e/o condizioni di disagio tramite concessione amministrativa di alloggi reperiti direttamente dal Comune e

vincolati per il periodo di gestione all'assolvimento del servizio stesso.

L'agenzia Casa rappresenta una delle risposte nell'ambito delle politiche abitative che incidono sulla domanda di abitazioni in affitto a fronte di un'offerta di canoni di locazione elevati.

L'agenzia casa intende incentivare alla locazione i proprietari di alloggi sfitti attraverso la costituzione di garanzie fornite dall'ente pubblico a favore degli stessi per ampliare il numero degli alloggi disponibili sul mercato dei contratti a canone agevolato ribassato in ragione delle condizioni del mercato dell'affitto, della “appetibilità” dell'alloggio e della situazione economica delle famiglie al fine di favorire il generale contenimento dei canoni di locazione.;

In questo ambito si intende garantire e pertanto assicurare i proprietari degli alloggi relativamente al pagamento dei canoni di locazione e eventuali spese accessorie.

Pertanto L’Agenzia casa si configura quale “luogo” dove possono incontrarsi la domanda di locazione a canoni accessibili per le famiglie e l’offerta di locazione da parte dei proprietari di alloggi senza i rischi tipici della locazione.

2. Funzioni

L’Agenzia Casa si avvale delle risorse e del personale dell’Ufficio Casa e delle risorse e del personale relativamente ad un contratto di affidamento tramite appalto per la gestione di attività operative individuate nel relativo capitolato e contratto di appalto in essere.

Le attività proprie di Agenzia casa sono:

- Informazione ai cittadini
- Predisposizione e emanazione della Pubblicità per il reperimento di alloggi rivolti ai proprietari con indicazioni delle garanzie, agevolazioni e eventuali esigenze raccolte dai richiedenti alloggi in locazione;
- Predisposizione e emanazione della pubblicità per le famiglie che possono necessitare della concessione in uso degli alloggi con indicazioni delle caratteristiche e requisiti dei richiedenti e eventuali caratteristiche degli alloggi;

- formazione dell'elenco degli alloggi disponibili per le assegnazioni;
- Raccolta delle domande delle famiglie e aggiornamento costante delle stesse;
- calcolo del canone di locazione per i proprietari secondo quanto previsto dagli accordi territoriali ribassati di norma fino al 30%;
- stipula dei contratti di locazione ai sensi dell'art.2 – comma 3 – della legge 431/98 con i proprietari
- Definizione del canone di concessione (canone definito con la proprietà aumentato fino ad un massimo del 10%)
- Predisposizione e stipula della Concessione Amministrativa d'Uso degli alloggi con gli aventi diritto e relativa sottoscrizione da parte dell'inquilino e del dirigente di settore o di suo delegato
- adempimenti connessi alla stipula dei contratti e delle concessioni in uso (rapporto con gli inquilini per far visionare gli alloggi da assegnare, verbali di consegna, consegna delle chiavi, rapporti con gli amministratori di condominio, ecc.)
- pagamento dei canoni stabiliti ai proprietari
- Riscossione e aggiornamento canone di concessione da versarsi direttamente nelle casse comunali a cura dell'assegnatario attraverso la consegna di bollettini per il pagamento del canone
- comunicazione al proprietario del nominativo della famiglia concessionaria
- Consegna alla Questura della comunicazione di cessione fabbricato (da farsi entro le 48 ore) qualora previsto;
- comunicazione all'Amministratore del Condominio del nominativo del nuovo inquilino
- Verifica della regolarità dei pagamenti del canone e delle rate relative alle spese condominiali
- Accertamento delle morosità relative al pagamento del canone e delle spese condominiali
- Proposte e verifica del rispetto di piani di rateizzo dei debiti degli inquilini
- Accertamento e verifica dei requisiti di permanenza (caratteristiche oggettive e soggettive, titolo di soggiorno, ecc...)
- Verifica annuale della corretta conduzione dell'alloggio:
 - o verifica sull'avvenuta manutenzione annuale della caldaia (per gli impianti di riscaldamento autonomi)

- verifica e redazione apposito verbale di sopralluogo sulle condizioni dell'alloggio (annuale ai fini del rinnovo della concessione)
- Rapporti con gli amministratori di condominio:
 - quantificazione delle spese condominiali non corrisposte dall'inquilino inadempiente alle scadenze stabilite dall'amministratore di condominio
 - azioni da intraprendere insieme all'amministratore di condominio per la soluzione dei conflitti (mediazione dei conflitti, punto di ascolto, etc)
- Interventi immediati per piccole rotture (nell'arco di 24 ore dalla richiesta)
- Ripristino degli alloggi per cessata locazione (eventuale pulizia e tinteggiatura nell'arco di gg. 30 dalla cessata locazione)
- Quantificazione e contestuale addebito all'inquilino per eventuali danni che richiedono interventi di manutenzione
- Rapporti con le imprese per gli interventi di manutenzione
- monitoraggio dell'andamento delle attività connesse al buon funzionamento dell'Agenzia Casa

3. Reperimento Alloggi

Il Comune di Modena periodicamente pubblicherà attraverso avvisi, campagne di stampa, ecc... che intende assumere direttamente in locazione degli alloggi sfitti ubicati nel Comune di Modena.

Il canone di locazione viene stipulato in base ai patti concordati ribassato di norma fino al 30% (e con una durata di tre anni rinnovabili per ulteriori due anni, ai sensi dell'art.2 - comma 3 - della legge 431/98).

La valutazione della percentuale relativa alla diminuzione del canone avviene sulla base dei seguenti criteri:

1. situazione generale del mercato dell'affitto
2. "appetibilità" dell'alloggio intesa come ad esempio: ubicazione servita dai mezzi pubblici, stato dell'alloggio, incidenza delle spese accessorie, ecc...
3. sostenibilità del canone in relazione alla situazione economica delle famiglie che hanno presentato domanda di alloggio presso Agenzia Casa

Ai proprietari degli alloggi sfitti vengono assicurate le seguenti **garanzie**:

- Pagamento puntuale del canone di locazione alle scadenze concordate con il proprietario
- Rimborso del 50% relativo all'atto di registrazione del contratto

- Pagamento delle spese accessorie in caso di inadempienza del conduttore
- Riconsegna dell'immobile allo scadere del contratto nel caso in cui il proprietario desideri rientrare in possesso dell'alloggio
- Riconsegna dell'immobile nello stato originario prima dell'uso (salvo la normale vetustà)
- tariffa IMU agevolata.

Inoltre il proprietario potrà usufruire delle agevolazioni fiscali previste dalle normative vigenti per le locazioni a canone concordato.

Il proprietario deve garantire che:

- l'alloggio sia a norma (producendo le relative certificazioni)
- l'atto di registrazione del contratto

La raccolta delle disponibilità avviene presso lo sportello Agenzia Casa su modulo appositamente predisposto (allegato al presente protocollo). Prima della conclusione di ogni accordo l'alloggio e la relativa documentazione saranno visionati da apposito funzionario comunale che formulerà la proposta di Canone e i tempi possibili di assegnazione (modulo di proposta allegato).

Qualora l'alloggio non presentasse le caratteristiche compatibili con una eventuale assegnazione con apposita motivazione non verrà acquisito da Agenzia Casa (modulo di diniego all'acquisizione allegato al presente protocollo).

Di norma i tempi di tenuta in disponibilità dell'alloggio non possono superare i tre mesi tenendo conto che il Comune acquisisce in affitto contemporaneamente alla concessione in uso.

Agenzia Casa tiene un elenco aggiornato delle disponibilità raccolte che viene ratificato dalla commissione di seguito descritta.

4. Raccolta delle richieste di assegnazione

Il Comune di Modena pubblicizzerà attraverso avvisi, campagne di stampa, ecc... ai cittadini di Modena in possesso dei requisiti richiesti la possibilità di avere in uso un alloggio dell'Agenzia Casa a canone di concessione agevolato.

Requisiti

I richiedenti la concessione in uso di un alloggio dell'Agenzia Casa devono essere in possesso dei seguenti requisiti:

- Essere percettori di reddito da lavoro dipendente e/o eterodiretto e/o assimilato, o da lavoro autonomo (comprese partite IVA) o titolari di pensione;
- Avere la residenza nel Comune di Modena
- Cittadinanza italiana ovvero cittadinanza di uno Stato appartenente all'Unione Europea ovvero cittadinanza di uno Stato non appartenente all'Unione Europea per gli stranieri che siano muniti di permesso di soggiorno o in possesso di un regolare titolo di soggiorno;
- Non essere titolare (anche pro-quota) di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su uno o più immobili ubicati nell'ambito provinciale relativo al Comune di Modena purché le quote singolarmente prese non siano superiori al 50%
- avere un reddito familiare netto mensile pari al doppio dell'importo del canone mensile di concessione comprensivo degli oneri accessori per un alloggio di Agenzia Casa (pertanto indicativamente da € 800,00 per nuclei familiari unipersonali).

Presentazione delle domande

Le domande dovranno essere presentate in bollo (€ 14,62) presso lo sportello Agenzia Casa su modulo appositamente predisposto, *allegato al presente protocollo*, indicando il possesso dei requisiti e degli eventuali criteri prioritari per l'assegnazione.

5. Assegnazione Alloggi

Gli alloggi saranno assegnati ai cittadini richiedenti in possesso dei requisiti in base ai criteri che danno luogo a priorità e al numero di componenti il nucleo familiare.

I requisiti e i criteri che hanno dato luogo a priorità devono persistere al momento dell'eventuale assegnazione.

Criteri prioritari di assegnazione

- Essere nella condizione di avere una incidenza canone/reddito IRPEF superiore al 40% (canone comprensivo degli oneri accessori) (tale requisito non è richiesto in caso di nuclei familiari composti esclusivamente da anziani di età superiore a 65 anni)
- nuclei familiari con procedura di sfratto attivata (atto notificato)
- nuclei familiari composti esclusivamente da anziani di età superiore a 65 anni

- nuclei familiari in cui sia presente un componente con handicap permanente grave o invalidità superiore al 66%
- nuclei familiari di nuova formazione: nucleo familiare composto da persone con età inferiore a 42 anni coniugate e/o conviventi
- nuclei familiari composti da una persona sola (single)
- Nuclei familiari che presentano un quadro di diminuzione del reddito collegato alla crisi economica
- Particolari tipologie di nuclei familiari (es. nuclei familiari monogenitoriali con figli minori; nuclei familiari che si sono trasferiti da altri comuni per trasferimenti lavorativi es. forze dell'ordine, ecc...)

L'assegnazione degli alloggi disponibili compete ad una Commissione Tecnica cui è demandato, di dettagliare i criteri di priorità definiti e di costruire l'incrocio alloggio/famiglia assegnataria sulla base dei seguenti indirizzi:

- caratteristiche dell'alloggio (collocazione geografica, ampiezza, canone e oneri accessori, presenza di ascensore, ecc...);
- caratteristiche del nucleo (numero componenti ed età, possesso di mezzi di trasporto, capacità di fare fronte al canone proposto, ecc...).

Inoltre, se sussistono le condizioni, la Commissione terrà conto anche delle opzioni e preferenze (zona della città, presenza di pertinenze, ecc) indicate dalla famiglia nella domanda.

La Commissione di cui sopra è composta da:

- Dirigente responsabile del Settore (o suo delegato), che la presiede
- Responsabile dell'ufficio Casa
- Funzionario tecnico dell'ufficio Casa
- Coordinatore dell'azienda che gestisce l'appalto o suo delegato
- Operatore dell'azienda che gestisce l'appalto con funzioni di segreteria e di verbalizzazione

Di ogni seduta della Commissione è redatto apposito verbale che costituisce la base della rendicontazione dell'attività ai sottoscrittori del protocollo di intesa per la costituzione dell'Agenzia Casa.

Nel caso in cui il cittadino rinunci all'alloggio proposto senza valide motivazioni verrà eliminato dagli elenchi degli assegnatari. Qualora fosse ancora interessato ad acquisire un alloggio di Agenzia Casa dovrà ripresentare la domanda.

Per valide motivazioni si intende:

- Motivi economici in particolare relativamente agli oneri accessori

- Collocazione dell'alloggio in particolare rispetto ai servizi, trasporti e contesto ambientale
- Motivi inerenti a patologie o di salute.
- Lontananza da rete parentale presente in città.

Concessione in uso degli alloggi

Gli alloggi vengono assegnati in uso con concessione amministrativa di durata fino a tre anni con possibilità di rinnovo fino a due anni al canone stipulato con i proprietari ai sensi dell'art. 2 - comma 3 - della legge 431/98, maggiorato fino al 10% (prevedendo un minimo di € 10,00 mensili e un massimo di € 40,00 mensili).

Per l'anno 2013 la percentuale è, di norma, corrispondente al 6%.

Il canone di concessione e quanto contenuto nel provvedimento di concessione unitamente alle spese condominiali dovrà essere versato alla scadenza e con le modalità stabilite nel provvedimento di concessione stesso.

L'uso dell'alloggio è consentito unicamente ai componenti il nucleo familiare indicato nell'atto di concessione. Ogni modifica deve essere formalmente richiesta e motivata ad eccezione delle nascite.

Annualmente viene verificata attraverso appositi controlli in loco la conduzione dell'alloggio

Per quanto concerne le concessioni attivate precedentemente al protocollo 2013 si procederà nell'arco del presente anno e del 2014 ad aggiornare il canone con la maggiorazione fino al massimo del 10%. Tale maggiorazione potrà essere recuperata anche attraverso la restituzione della cauzione.

La modifica adeguerà sia il canone che la durata della concessione amministrative adeguandola al nuovo quadro regolamentare.

In particolare l'adeguamento avverrà all'atto del rinnovo della concessione annuale (tre mesi prima della scadenza) proponendo alla famiglia una nuova concessione corrispondente al tempo del contratto relativo a quel alloggio con il proprietario (tempo rimanente che supererà l'anno abituale) con un adeguamento del canone come da nuovo regolamento e la contestuale restituzione della caparra (che la famiglia potrà utilizzare per l'adeguamento del canone).

Qualora la famiglia non accettasse la modifica dell'atto concessorio con un congruo termine la stessa concessione non potrà essere rinnovata e pertanto si procederà alla formale disdetta della stessa.

La caparra sarà restituita all'atto di riconsegna dell'alloggio da parte della famiglia.

Decadenza dalla concessione in uso

La concessione in uso degli alloggi dell'Agenzia Casa verrà revocata nei seguenti casi:

- perdita del requisito relativo alla proprietà
- mancato o ritardato pagamento del canone
- mancato o ritardato pagamento delle spese condominiali alle scadenze stabilite
- violazione delle norme stabilite dai regolamenti condominiali
- accertata presenza di componenti non autorizzati come indicato nel provvedimento di concessione
- uso inadeguato che comporti danno alla funzionalità abitativa dell'alloggio

In caso di mancata riconsegna dell'alloggio alla scadenza o per i motivi che hanno dato luogo alla decadenza dalla concessione in uso, ai fini del rilascio forzoso verrà emessa ordinanza del sindaco da eseguirsi con l'ausilio degli operatori della Polizia Municipale