



COMUNE DI POTENZA AVVISO PUBBLICO

RIAPERTURA TERMINI INDAGINE ESPLORATIVA PER “SERVIZIO ATTIVAZIONE DI POLIZZE FIDEIUSSORIE A FAVORE DEI PROPRIETARI DISPONIBILI A CEDERE L’ALLOGGIO A CANONE AGEVOLATO”(LEGGE 431/98)
GIG: X9704F397F

PREMESSO che

Con delibera n.84 del 06/06/2012 è stato approvato il progetto “Contratti Assistiti” allegato al presente provvedimento (All 1) ;

Il progetto è finalizzato a favorire la ricerca di un alloggio privato in affitto da parte di famiglie residenti in condizione di emergenza abitativa e che fruiscono di un reddito certo;

Alla stipula del contratto d'affitto, il Comune di Potenza riconosce un incentivo economico e una serie di garanzie a favore del proprietario disponibile a cedere l’alloggio a canone agevolato, sottoscrivendo un contratto- tipo previsto dalla legge 431/98 , nonché un contributo a favore dell'inquilino;

Tra gli incentivi a favore dei proprietari disponibili a sottoscrivere un contratto a canone agevolato è prevista la stipula di una polizza fideiussoria attivabile in caso di morosità dell'inquilino nel periodo di vigenza del contratto ed a seguito di sentenza esecutiva di sfratto, che garantirà il proprietario fino a un importo massimo di 12 mensilità se non sanate dall’inquilino (Il proprietario non potrà chiedere all’inquilino alcuna forma di garanzia ed inoltre la polizza coprirà esclusivamente i canoni non corrisposti che non siano stati recuperati dal proprietario nel corso della procedura di sfratto).

con l’Indagine esplorativa per “servizio attivazione di polizze fideiussorie a favore dei proprietari disponibili a cedere l’alloggio a canone agevolato”(legge 431/98) pubblicata in data 30/07/2012 e con scadenza il **20 agosto 2012** venivano avviate le procedure per la selezione dell’intermediario assicurativo e/o finanziario atto a prestare il servizio di stipula di polizze fideiussorie a favore dei proprietari disponibili a cedere l’alloggio a canone agevolato;

alla scadenza fissata per la presentazione delle offerte si è potuto verificare che detta indagine è andata deserta;

TUTTO CIO’ PREMESSO

ritenuto opportuno riaprire i termine di detta indagine, in considerazione del fatto che nel periodo dal 30/07/2012 al 20/08/2012 gran parte delle compagnie assicurative risultavano chiuse per le ferie estive;

con la presente si riaprono i termini della Indagine esplorativa per “servizio attivazione di polizze fideiussorie a favore dei proprietari disponibili a cedere l’alloggio a canone agevolato”(legge 431/98) i cui articoli sono qui di seguito riportati.

1. OGGETTO

Il Comune di Potenza intende procedere all’affidamento del servizio assicurativo relativo alla stipula di polizze fideiussorie, a garanzia del proprietario dell’alloggio affittato con contratto assistito, mediante cottimo fiduciario, ai sensi dell’art. 125, comma 11, del D.Lgs. 163/2006, previa indagine di mercato effettuata con l’acquisizione di manifestazioni d’interesse a norma del presente avviso.

Il servizio di che trattasi, previa indagine di mercato, sarà aggiudicato con il criterio del prezzo più basso, ai sensi dell’art. 82 del D.Lgs. 163/2006, quale premio assicurativo lordo annuo espresso in termini percentuali sul canone

annuo di affitto, qualunque sia l'importo di quest'ultimo ed indipendentemente dalla solidità dell'inquilino. La presente indagine è finalizzata all'individuazione del soggetto idoneo ad attivare le polizze fideiussorie specificate in premessa, non costituisce proposta contrattuale e non vincola in alcun modo il Comune di Potenza che sarà libero di avviare altre procedure e/o trattative e di interrompere in qualsiasi momento, per ragioni di sua esclusiva competenza il procedimento avviato, senza che i soggetti richiedenti possano vantare alcuna pretesa. L'indagine ha per oggetto il servizio di attivazione di polizze fideiussorie a favore dei proprietari disponibili a cedere l'alloggio a canone agevolato (legge 431/98).

Contraente: Comune di Potenza

Creditori garantiti: i proprietari degli alloggi locati a canone agevolato. La polizza sarà attivabile in caso di morosità dell'inquilino nel periodo di vigenza del contratto e a seguito di sentenza esecutiva di sfratto; detta polizza garantirà il proprietario fino a un importo massimo di 12 mensilità se non sanate dall'inquilino.

Debitori assistiti: gli inquilini sottoscrittori dei contratti a canone agevolato .

In nessun caso il Comune di Potenza, soggetto contraente, potrà essere oggetto di azione di rivalsa per il recupero della somma eventualmente erogata in favore del proprietario in esecuzione della polizza fideiussoria.

2. DURATA DEL SERVIZIO

La durata del servizio sarà corrispondente alla durata dei contratti di locazione assistiti che si andranno a stipulare: secondo le modalità stabilite dalla delibera n. 84 del 06/06/2012, secondo le seguenti tipologie: 3 anni +2 ; 4 anni +2; 5 anni+2; 6 anni +2;

3. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE:

Sono ammessi a presentare domanda di partecipazione:

gli intermediari assicurativi e/o finanziari, le compagnie assicurative e/o di brokeraggio iscritte al registro RUI (Registro Unico degli Intermediari Assicurativi e Riassicurativi), ciascuno nella sezione di competenza.

I candidati dovranno inoltre avere il seguente requisito: assenza delle cause di esclusione di cui all'art. 38 del D. Lgs. 163/2006, all'art. 36, comma 5, e art. 37, comma 7, del D.Lgs. 163/2006 e all'art. 14 del D.Lgs. 81/2008.

L'impresa in possesso dei sopraindicati requisiti singolarmente può presentare una proposta in qualità di mandataria (capogruppo) di un raggruppamento temporaneo di imprese (*costituiti o da costituire*) a cui si applicheranno le disposizioni contenute nell'art. 37 del D.Lgs. 163/2006.

In caso di raggruppamento temporaneo di imprese (*costituiti o da costituire*) i requisiti di cui sopra devono essere posseduti da tutte le imprese partecipanti al raggruppamento.

I soggetti partecipanti in raggruppamento nonché le consorziate indicate come esecutrici non possono partecipare al confronto anche individualmente, pena l'esclusione tanto del consorzio che del raggruppamento che dell'impresa partecipante individualmente.

4. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA – CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'offerta economica indicherà l'ammontare del premio da corrispondere in termini di tasso percentuale sul canone di locazione annuo di ciascun contratto assistito, indipendentemente dalla solidità reddituale dell'inquilino ed indipendentemente dalla durata e dall'ammontare complessivo del contratto. Tra il Comune contraente e la società/compagnia di Assicurazione sarà stipulato un contratto per ciascun progetto di locazione. Il progetto "contratto assistiti", allegato al presente avviso, contiene la proiezione aggiornata all'anno 2012 dei canoni previsti per i contratti assistiti entro i massimali prefissati in base alle zone della città.

La migliore proposta sarà individuata secondo il criterio del premio più basso, espresso in termini percentuali rispetto al canone di locazione annuo di ciascun contratto assistito .

In caso di discordanza tra l'importo della proposta economica indicata in cifre e quella in lettere, sarà preso in considerazione sempre il prezzo più vantaggioso per la stazione appaltante; il servizio verrà aggiudicato anche in presenza di una sola proposta valida.

5. TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA.

I plichi contenenti la proposta e la documentazione, indirizzati a **COMUNE DI POTENZA , Unità di Direzione Servizi Sociali** devono pervenire, a pena di esclusione, all'**UFFICIO PROTOCOLLO DEL COMUNE DI**

POTENZA, piazza Matteotti entro e non oltre le ore 13.00 del 10 settembre 2012.

Le proposte vanno inviate mediante plico da inoltrare con servizio postale a mezzo raccomandata A/R o a mezzo corrieri privati o agenzie di recapito autorizzate o consegnate mano all' Ufficio Protocollo del Comune (piazza Matteotti) dal lunedì al venerdì entro le ore 13,00 e nei giorni di martedì e giovedì dalle ore 16,00 alle ore 18,30. Oltre l'indicata data di scadenza non sarà presa in considerazione alcuna altra proposta, anche se sostitutiva od aggiuntiva rispetto ad offerte precedenti.

L'invio del plico è a totale ed esclusivo rischio del mittente, restando esclusa qualsivoglia responsabilità del Comune ove per disguidi/ritardi postali, o di altra natura, ovvero per qualsiasi motivo, il plico stesso non pervenga entro il previsto termine di scadenza all'indirizzo di destinazione. Ciò vale anche per i plichi inviati a mezzo raccomandata A/R, a nulla valendo la data di spedizione risultante dal timbro postale dell'ufficio accettante.

Tale plico contenente l'oggetto della indagine ("*servizio di attivazione di polizze fideiussorie a favore dei proprietari disponibili a cedere l'alloggio a canone agevolato legge 431/98*") l'intestazione del mittente e gli estremi del destinatario, debitamente sigillato e controfirmato, deve contenere al suo interno le seguenti buste a loro volta chiuse, sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, e la dicitura rispettivamente: "*A*" Documentazione, e "*B*" Offerta economica.

Nella busta "**A**" Documentazione devono essere contenuti, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

Manifestazione di interesse sottoscritta con firma leggibile e per esteso dal titolare o dal legale rappresentante/procuratore dell'Impresa, e contenente le seguenti dichiarazioni, espressamente rese ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 445/2000 indicanti:

a. gli estremi dell'iscrizione al RUI unitamente agli estremi dell'iscrizione alla sezione speciale del RUI con precisazione dell'attività, delle generalità dell'Impresa, della sede sociale della stessa con relativi numeri di fax e telefono, dei titolari di cariche e qualifiche con relativi dati anagrafici e ciò riferito:

- al titolare e al direttore tecnico, ove esiste, in caso di ditta individuale;
- a tutti i soci ed al Direttore Tecnico, ove esiste, per le S.n.c.;
- ai Soci Accomandatari ed al Direttore Tecnico, ove esiste, per le S.a.s.;
- agli Amministratori muniti di poteri di rappresentanza ed al Direttore Tecnico, ove esiste, per gli altri tipi di Società;
- agli eventuali soggetti di cui sopra cessati dalla carica nel triennio antecedente la data di pubblicazione del bando di gara;

b. che non sussiste alcuna delle cause di esclusione di cui all'art. 38 del D.Lgs 163/2006, all'art. 36, comma 5, e art. 37, comma 7, del D.Lgs. 163/2006 (contemporanea partecipazione alla gara in forme diverse), all'art. 14 del D.Lgs. 81/2008 (contrasto al lavoro irregolare e tutela della salute e della sicurezza).

c. di essere in regola con il pagamento dei contributi previdenziali ed assistenziali e di avere le seguenti posizioni INPS e INAIL (*indicare sede e numero di matricola*);

d. di essere in possesso di risorse idonee allo svolgimento dell'attività dell'oggetto di gara o comunque di impegnarsi ad averle in disponibilità al momento dell'aggiudicazione;

e. di aver preso visione del presente Avviso e di accettare tutte le clausole e condizioni in essi previste;

f. di essere a conoscenza che in caso di dichiarazioni mendaci o di falsità in atti si incorrerà nelle sanzioni penali di cui all'art. 76 del DPR 445/2000 oltre che, in caso di affidamento del servizio, nella revoca dello stesso;

g. in caso di raggruppamento temporaneo di imprese da costituire: l'indicazione dell'impresa qualificata mandataria e la specificazione delle parti della fornitura che saranno eseguite dai singoli operatori economici riuniti.

Le dichiarazioni non sono soggette ad autenticazione e dovranno essere presentate unitamente a copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità, pena l'esclusione.

In caso di raggruppamento temporaneo le dichiarazioni di cui alle lett. **a., b., c. e. f.** devono essere rese da tutte le imprese costituenti il raggruppamento; le dichiarazioni di cui alle lett. **d. g.** devono essere rese dalla mandataria. La richiesta dovrà essere sottoscritta dai legali rappresentanti di tutti i soggetti che costituiranno il raggruppamento.

Nella busta B) Proposta economica deve essere contenuta, a pena di esclusione, la proposta **economica** formulata come indicato nel 1° comma dell'articolo 4, redatta in competente bollo e sottoscritta dal legale rappresentante/procuratore della ditta concorrente; in caso di R.T.I. l'offerta dovrà essere sottoscritta dai rappresentanti di tutti i soggetti facenti parte del raggruppamento.

La proposta è valida per 60 giorni dalla data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

Il rappresentanti legali/procuratori, che sottoscrivono l'offerta e effettuano le dichiarazioni richieste, devono presentare al Comune, insieme all'offerta, a pena di esclusione (in originale o copia autenticata) le procure speciali da cui gli stessi traggono i poteri di firma.

6. SVOLGIMENTO DEL PROCEDIMENTO

Il responsabile del procedimento individuerà la migliore proposta tra quelle presentate dai candidati in possesso dei requisiti previsti utilizzando unicamente il criterio del premio più basso, come sopra specificato.

7. PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO

Il corrispettivo avverrà sulla base di fattura presentata relativamente alla polizza fideiussoria di ciascun contratto assistito di locazione, in base alle disponibilità di cassa del momento e compatibilmente con le priorità stabilite dall'art. 48, comma 3 del vigente Regolamento di contabilità dell'Ente.

8. CONTROLLI

In ordine alla veridicità delle dichiarazioni, la Stazione Appaltante potrà procedere, a campione, a verifiche d'ufficio.

9. INFORMATIVA AI SENSI DEL DECRETO LEGISLATIVO N. 196/2003

Ai sensi dell'art. 13, comma 1, della Legge 196/2003, , si informa che:

1. le finalità cui sono destinati i dati raccolti ineriscono strettamente e soltanto allo svolgimento della procedura di gara, fino alla stipulazione del contratto;
2. le modalità di trattamento, solo in parte avviate tramite personal computer, ineriscono strettamente alla procedura di gara;
3. il conferimento dei dati ha natura facoltativa e si configura più esattamente come onere, nel senso che il concorrente, se intende partecipare alla gara o aggiudicarsi un appalto, deve rendere le dichiarazioni richieste dall'Amministrazione aggiudicatrice in base alla vigente normativa;
4. la conseguenza di un eventuale rifiuto di rispondere consiste nell'esclusione dalla gara;
5. i soggetti o le categorie di soggetti ai quali i dati possono essere comunicati sono:
 - a) il personale interno dell'Amministrazione implicato nel procedimento;
 - b) i concorrenti che partecipano alla seduta pubblica di gara;
 - c) ogni altro soggetto che abbia interesse ai sensi della Legge 241/1990.

I diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui all'art. 7 della Legge medesima 196/2003, cui si rinvia. Soggetto attivo della raccolta dei dati è la stazione appaltante.

10. INFORMAZIONI

La copia del presente Avviso Pubblico è in visione presso l'Albo Pretorio del Comune e sul sito Web

www.comune.potenza.it.

Si comunica che il settore competente cui è possibile rivolgersi per ulteriori informazioni è la “Unità di Direzione Servizi Sociali” (tel. 0971/415530).

Potenza, 27/08/2012

Il Dirigente
Dott.ssa Rosa Maria Salvia
f.to

ALLEGATO 1

PROGETTO “CONTRATTI ASSISTITI”

Prefazione

Quello della casa non è un problema solo per le famiglie a basso reddito che ricorrono all'edilizia pubblica. La precarizzazione del lavoro, l'innalzamento dell'età media della popolazione, la difficoltà dei giovani a rendersi indipendenti e ad uscire dalle famiglie di origine, fanno sì che soggetti solvibili, che non rientrano nei limiti di reddito previsti dall'edilizia sociale, ma che non hanno neppure i mezzi adeguati per accedere alla casa di proprietà, incontrino difficoltà nel trovare un alloggio adatto alle proprie possibilità economiche. Parliamo di tante giovani coppie, di anziani, single, vedovi o separati, studenti universitari che faticano a trovare un'abitazione il cui canone di affitto non vada ad incidere pesantemente sul reddito familiare.

Per contro, sul territorio comunale esistono tanti appartamenti sfitti che i proprietari non si fidano a dare in locazione.

Con la realizzazione di questo progetto il Comune di Potenza intende venire incontro a tali esigenze, favorendo l'incontro tra domanda e offerta nel settore della locazione tra privati. Il progetto sviluppa interventi articolati, basati su un sistema di aiuti e agevolazioni diversificato e in grado di rispondere alle esigenze dell'inquilino ma anche di fornire garanzie che tutelano il proprietario.

L'obiettivo è naturalmente quello di incentivare la stipula di contratti a canone agevolato ed aiutare i cittadini a trovare più facilmente una sistemazione adeguata alle proprie necessità.

Il Comune di Potenza ha individuato nei sindacati U.N.I.A.T. , S.U.N.I.A. e S.I.C.E.T. i soggetti che forniscono informazione e consulenza relativamente a tutti i servizi offerti ed ai vantaggi fiscali legati alle forme contrattuali proposte.

Il Comune provvede, una volta firmato il contratto di affitto convenzionato, ad erogare contributi a sostegno della locazione a favore delle famiglie che rientrano nelle fasce di reddito previste.

Questo progetto vuole essere una risposta concreta ad un problema che investe centinaia di famiglie, un sistema snello ed efficace che l'Amministrazione Comunale mette al servizio dei cittadini, con l'intento di fornire sostegno e consulenza gratuita riducendo al minimo la burocrazia.

Finalità COS' E'..?

Questo progetto del Comune ha la finalità di favorire la ricerca di un alloggio privato in affitto da parte di famiglie residenti, che si trovino in condizione di emergenza abitativa e che fruiscono di un reddito certo.

Alla stipula del contratto d'affitto, il Comune di Potenza riconosce un incentivo economico e una serie di garanzie a favore del proprietario, nonché un contributo a favore dell'inquilino. In sintesi, quando è necessario trovare un alloggio a seguito di un precedente sfratto per finita locazione o perché il proprio alloggio è inadeguato, può intervenire questo progetto per tentare di raggiungere un accordo per la prosecuzione del contratto o per favorire la ricerca di un nuovo alloggio in affitto. Anche il proprietario può rivolgersi al Comune, purché sia disposto a mettere a

disposizione il proprio alloggio per destinarlo alle famiglie iscritte. In questo caso i sindacati degli inquilini aderenti si attiveranno alla ricerca di inquilini idonei con un nucleo familiare compatibile alle caratteristiche dell'alloggio proposto e fruirà, in caso di stipula del contratto, degli incentivi economici e delle garanzie forniti dal Comune.

COS'E' IL SOSTEGNO ALLA LOCAZIONE

Il Comune di Potenza, in accordo con i sindacati degli inquilini aderenti funziona come intermediario tra domanda e offerta sul mercato privato della locazione in applicazione della legge 431/1998 e degli accordi definiti in sede locale con le organizzazioni della proprietà privata nell'edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative.

L'azione del Comune consiste nel fornire incentivi sia ai proprietari che agli inquilini a basso reddito, al fine di consentire a questi ultimi l'accesso alla locazione della casa a condizioni agevolate.

A CHI SI RIVOLGE

Gli inquilini che intendono accedere ai servizi e alle agevolazioni previsti nel progetto, sono nuclei familiari solvibili, comunque composti e che non abbiano mai ricevuto uno sfratto esecutivo per morosità.

Devono inoltre possedere tutti i seguenti requisiti:

- residenza nel Comune di Potenza alla data di registrazione del contratto;
- non avere titolo su diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su uno o più immobili residenziali nella provincia di Potenza;
- se cittadini extracomunitari, essere regolarmente soggiornanti sul territorio nazionale ed essere residenti nel Comune di Potenza da almeno 5 anni oppure 3 anni nella provincia alla data di registrazione del contratto;
- non aver precedentemente stipulato un contratto di locazione usufruendo di uno specifico contributo economico erogato dal Comune;
- non avere parentela o affinità con il proprietario contraente entro il 3° grado.

Per accedere ai servizi e alle agevolazioni previsti nel progetto, i potenziali inquilini devono dimostrare di rientrare nei limiti di reddito riportati nelle tabelle seguenti:

Tabella 1. Lavoro dipendente o da pensione

REDDITO DA LAVORO DIPENDENTE O DA PENSIONE		
NUMERO COMPONENTI del nucleo familiare	LIMITE MINIMO PER L'ACCESSO	LIMITE MASSIMO PER L'ACCESSO
Fino a 2	10.022,60	26.057,76
2,5	11.125,08	28.925,22
3	12.227,57	31.791,68
3,5	13.229,83	34.397,55
4	14.232,09	37.003,43
4,5	15.134,12	39.348,72
Oltre 4,5	16.036,16	41.694,01

Tabella 2. Lavoro autonomo

REDDITO DA LAVORO AUTONOMO		
NUMERO COMPONENTI del nucleo familiare	LIMITE MINIMO PER L'ACCESSO	LIMITE MASSIMO PER L'ACCESSO
Fino a 2	6.013,56	15.635,25
2,5	6.675,05	17.355,13
3	7.336,54	19.075,01
3,5	7.937,90	20.638,54
4	8.539,25	22.202,06
4,5	9.080,47	23.609,23
Oltre 4,5	9.621,69	25.016,40

E' prevista una speciale attenzione nei confronti di coloro che percepiscono un reddito da uno dei contratti di lavoro atipico o da contratti di collaborazione coordinata e continuativa, contratti a progetto e prestazioni occasionali.

Tabella 3. Lavoro atipico

REDDITO DA LAVORO ATIPICO		
NUMERO COMPONENTI del nucleo familiare	LIMITE MINIMO PER L'ACCESSO	LIMITE MASSIMO PER L'ACCESSO
Fino a 2	6.013,56	26.057,76
2,5	6.675,05	28.925,22
3	7.336,54	31.791,68
3,5	7.937,90	34.397,55
4	8.539,25	37.003,43
4,5	9.080,47	39.348,72
Oltre 4,5	9.621,69	41.694,01

QUALI TIPOLOGIE DI CONTRATTI POSSONO ACCEDERE AI SERVIZI E ALLE AGEVOLAZIONI

Per accedere ai servizi e alle agevolazioni previste dal progetto, proprietari e inquilini dovranno sottoscrivere il contratto-tipo previsto dalla legge 431/98 ("Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo", entrata in vigore il 30.12.1998 che ha riformato la disciplina delle locazioni ad uso abitativo) caratterizzato dal canone concordato (stabilito, cioè, sulla base di criteri fissati da appositi Accordi Territoriali) che non può avere durata inferiore ai tre anni (3 anni+2 anni, 4 anni +2 anni, 5 anni+2 anni, 6 anni+2anni). La legge 431/98 prevede che i contratti di locazione degli immobili a uso abitativo stipulati o rinnovati dopo il 30 dicembre 1998 devono conformarsi a uno dei modelli previsti e devono essere redatti in forma scritta. Le

associazioni maggiormente rappresentative dei proprietari e degli inquilini stabiliscono i criteri di valutazione dei canoni locativi degli immobili residenziali tenendo conto dell'ubicazione, del pregio, del livello delle finiture, dello stato manutentivo. L'accordo porta all'individuazione di un canone minimo e uno massimo e dalla libera trattativa tra proprietario e inquilino si determina un ammontare del canone compreso tra questi due estremi.

Presso i sindacati dei proprietari e inquilini, gli interessati possono ricevere informazioni sull'ammontare del canone minimo e massimo stabilito per ciascuna zona e tipologia di immobile, nonché reperire i modelli di contratto che vanno obbligatoriamente utilizzati e la tabella per la ripartizione delle spese tra proprietario e inquilino, previsti dal Decreto Interministeriale del 30 dicembre 2002.

La legge 431/98 ha previsto anche il cosiddetto contratto libero che prevede la possibilità di stipulare un contratto a canone libero (ovvero stabilito liberamente dalla contrattazione tra le parti) per un periodo minimo di 4 anni, ma tale tipologia di contratto non può accedere ai servizi e alle agevolazioni previste dal progetto.

Chi si appresta a locare un immobile a uso abitativo, dunque, dovrà valutare quale delle alternative previste dalla legge meglio si addice alle proprie esigenze in termini di durata, aspetti economici e convenienza fiscale.

QUALI SERVIZI E AGEVOLAZIONI PER IL CONTRATTO A CANONE CONCORDATO

I contratti a canone concordato hanno una durata minima di tre anni più altri due di rinnovo automatico. L'importo del canone d'affitto è stabilito a livello locale attraverso la contrattazione tra sindacati di inquilini e associazioni della proprietà.

Nel Comune di Potenza, definito ad alta tensione abitativa, i proprietari che adottano questo tipo di contratto godono di particolari agevolazioni fiscali.

CONTRIBUTI, INCENTIVI, GARANZIE

L'erogazione degli incentivi ai proprietari e dei contributi agli inquilini previsti nel progetto viene effettuata "una tantum", vale a dire una volta per tutte, ed è prevista dopo la consegna ai servizi Sociali del Comune di Potenza della copia, regolarmente registrata, del contratto d'affitto convenzionato sottoscritto dalle parti.

Vantaggi per i proprietari:

Il proprietario che stipuli un "contratto convenzionato" con una famiglia in possesso dei requisiti richiesti ha diritto ad un incentivo economico differente a seconda della durata contrattuale di seguito specificata:

- € 1.500,00 per una durata di 3 anni + 2
- € 2.000,00 per una durata di 4 anni + 2
- € 2.500,00 per una durata di 5 anni + 2
- € 3.000,00 per una durata di 6 anni + 2.

Inoltre il proprietario potrà godere dei seguenti benefici fiscali:

- riduzione dell'IRPEF: ai fini della dichiarazione dei redditi, il reddito imponibile derivante al proprietario è ulteriormente ridotto del 30% rispetto ai contratti di mercato libero;
 - riduzione dell'imposta di registro: è calcolata solo sul 70% del canone annuo (tuttavia, durante il primo anno, l'imposta non può essere inferiore ad € 67 a causa della franchigia prevista per legge).
- la copertura delle spese di ripristino a seguito di eventuale danneggiamento dell'alloggio fino a 1500 euro (previa presentazione di un preventivo di spesa verificato da tecnici comunali e confrontabile con la documentazione sullo stato iniziale dell'alloggio acquisita alla stipula del contratto);
 - una polizza fideiussoria, attivabile in caso di morosità dell'inquilino nella durata del contratto e a seguito di sentenza esecutiva di sfratto, che coprirà il proprietario fino a un importo massimo di 12 mensilità se non sanata dall'inquilino;
 - Il proprietario non potrà chiedere all'inquilino alcuna forma di garanzia (cauzione, fideiussione, ecc);
 - potrebbe esserci una ulteriore agevolazione sull'I.M.U. secondo le determinazioni che adotterà il Consiglio Comunale.

Vantaggi per gli inquilini:

- la consulenza sulla stipula del contratto;
 - un canone concordato (legge 431/98);
 - alla firma del contratto convenzionato e alla sua registrazione, l'inquilino in possesso dei requisiti riceve un contributo "*una tantum*" il cui importo è stato fissato in € 1600,00.
- Oltre al contributo, l'inquilino potrà usufruire di un rimborso IRPEF, calcolato in base al reddito, per un importo annuo della misura di € 495,80 (fino ad un reddito di € 15.493,71) e di € 247,90 (fino ad un reddito di € 30.987,41).

Polizza Fideiussoria

L'Amministrazione Comunale mette a disposizione dei proprietari una polizza fideiussoria. Tale Polizza è concessa ai proprietari che abbiano affittato l'alloggio alle famiglie beneficiarie del progetto (e non precedentemente sfrattate per morosità), al fine di rimborsarli di eventuali morosità dell'inquilino fino ad un massimo di 12 mensilità del canone, dopo la conclusione della procedura di sfratto. La Polizza fideiussoria copre esclusivamente i canoni non corrisposti che non siano stati recuperati dal proprietario nel corso della procedura di sfratto.

Criteri per il calcolo del canone d'affitto

I contratti "convenzionati" sono la novità introdotta dalla Legge 431 del '98. Si utilizza il contratto tipo approvato dalle organizzazioni dei proprietari e degli inquilini e si concorda un canone in base alle caratteristiche dell'unità immobiliare, con valori al Mq. compresi entro massimali prefissati in base alle zone della Città (centro, semicentro, periferia, collina).

Alleghiamo di seguito la proiezione, aggiornata all'anno 2012, dei canoni compresi entro i massimali prefissati in base alla zona della città.

PROIEZIONE CANONI - MICROZONA 1

SUPERFICIE MQ. 50,00

		Canone Mese	Canone Anno
Aliquota min.	€ 39,44	€ 164,33	€ 1.972,00
Aliquota max.	€ 56,34	€ 234,75	€ 2.817,00

SUPERFICIE MQ. 60,00

		Canone Mese	Canone Anno
Aliquota min.	€ 39,44	€ 197,20	€ 2.366,40
Aliquota max.	€ 56,34	€ 281,70	€ 3.380,40

SUPERFICIE MQ. 70,00

		Canone Mese	Canone Anno
Aliquota min.	€ 39,44	€ 230,06	€ 2.760,80
Aliquota max.	€ 56,34	€ 328,65	€ 3.943,80

SUPERFICIE MQ. 80,00

		Canone Mese	Canone Anno
Aliquota min.	€ 39,44	€ 262,93	€ 3.155,20
Aliquota max.	€ 56,34	€ 375,60	€ 4.507,20

SUPERFICIE MQ. 90,00

		Canone Mese	Canone Anno
Aliquota min.	€ 39,44	€ 295,80	€ 3.549,60
Aliquota max.	€ 56,34	€ 422,55	€ 5.070,60

PROIEZIONE CANONI - MICROZONA 2

SUPERFICIE MQ. 50,00

		Canone Mese	Canone Anno
Aliquota min.	€ 31,56	€ 131,50	€ 1.578,00
Aliquota max.	€ 45,07	€ 187,79	€ 2.253,50

SUPERFICIE MQ. 60,00

		Canone Mese	Canone Anno
Aliquota min.	€ 31,56	€ 157,80	€ 1.893,60
Aliquota max.	€ 45,07	€ 225,35	€ 2.704,20

SUPERFICIE MQ. 70,00

		Canone Mese	Canone Anno
Aliquota min.	€ 31,56	€ 184,10	€ 2.209,20
Aliquota max.	€ 45,07	€ 262,91	€ 3.154,90

SUPERFICIE MQ. 80,00

		Canone Mese	Canone Anno
Aliquota min.	€ 31,56	€ 210,40	€ 2.524,80
Aliquota max.	€ 45,07	€ 300,46	€ 3.605,60

SUPERFICIE MQ. 90,00

		Canone Mese	Canone Anno
Aliquota min.	€ 31,56	€ 236,70	€ 2.840,40
Aliquota max.	€ 45,07	€ 338,02	€ 4.056,30

PROIEZIONE CANONI - MICROZONA 3

SUPERFICIE MQ. 50,00

		Canone Mese	Canone Anno
Aliquota min.	€ 29,51	€ 122,96	€ 1.475,50
Aliquota max.	€ 41,32	€ 172,16	€ 2.066,00

SUPERFICIE MQ. 60,00

		Canone Mese	Canone Anno
Aliquota min.	€ 29,51	€ 147,55	€ 1.770,60
Aliquota max.	€ 41,32	€ 206,60	€ 2.479,20

SUPERFICIE MQ. 70,00

		Canone Mese	Canone Anno
Aliquota min.	€ 29,51	€ 172,14	€ 2.065,70
Aliquota max.	€ 41,32	€ 241,03	€ 2.892,40

SUPERFICIE MQ. 80,00

		Canone Mese	Canone Anno
Aliquota min.	€ 29,51	€ 196,73	€ 2.360,80
Aliquota max.	€ 41,32	€ 275,46	€ 3.305,60

SUPERFICIE MQ. 90,00

		Canone Mese	Canone Anno
Aliquota min.	€ 29,51	€ 221,32	€ 2.655,90
Aliquota max.	€ 41,32	€ 309,90	€ 3.718,80

PROIEZIONE CANONI - MICROZONA 4

SUPERFICIE MQ. 50,00

		Canone Mese	Canone Anno
Aliquota min.	€ 26,31	€ 109,62	€ 1.315,50
Aliquota max.	€ 37,59	€ 156,62	€ 1.879,50

SUPERFICIE MQ. 60,00

		Canone Mese	Canone Anno
Aliquota min.	€ 26,31	€ 131,55	€ 1.578,60
Aliquota max.	€ 37,59	€ 187,95	€ 2.255,40

SUPERFICIE MQ. 70,00

		Canone Mese	Canone Anno
Aliquota min.	€ 26,31	€ 153,47	€ 1.841,70
Aliquota max.	€ 37,59	€ 219,27	€ 2.631,30

SUPERFICIE MQ. 80,00

		Canone Mese	Canone Anno
Aliquota min.	€ 26,31	€ 175,40	€ 2.104,80
Aliquota max.	€ 37,59	€ 250,60	€ 3.007,20

SUPERFICIE MQ. 90,00

		Canone Mese	Canone Anno
Aliquota min.	€ 26,31	€ 197,32	€ 2.367,90
Aliquota max.	€ 37,59	€ 281,92	€ 3.383,10

PROIEZIONE CANONI - MICROZONA 5

SUPERFICIE MQ. 50,00

		Canone Mese	Canone Anno
Aliquota min.	€ 26,31	€ 109,62	€ 1.315,50
Aliquota max.	€ 37,59	€ 156,62	€ 1.879,50

SUPERFICIE MQ. 60,00

		Canone Mese	Canone Anno
Aliquota min.	€ 26,31	€ 131,55	€ 1.578,60
Aliquota max.	€ 37,59	€ 187,95	€ 2.255,40

SUPERFICIE MQ. 70,00

		Canone Mese	Canone Anno
Aliquota min.	€ 26,31	€ 153,47	€ 1.841,70
Aliquota max.	€ 37,59	€ 219,27	€ 2.631,30

SUPERFICIE MQ. 80,00

		Canone Mese	Canone Anno
Aliquota min.	€ 26,31	€ 175,40	€ 2.104,80
Aliquota max.	€ 37,59	€ 250,60	€ 3.007,20

SUPERFICIE MQ. 90,00

		Canone Mese	Canone Anno
Aliquota min.	€ 26,31	€ 197,32	€ 2.367,90
Aliquota max.	€ 37,59	€ 281,92	€ 3.383,10

PROIEZIONE CANONI - MICROZONA 6

SUPERFICIE MQ. 50,00

		Canone Mese	Canone Anno
Aliquota min.	€ 22,11	€ 92,12	€ 1.105,50
Aliquota max.	€ 31,29	€ 130,37	€ 1.564,50

SUPERFICIE MQ. 60,00

		Canone Mese	Canone Anno
Aliquota min.	€ 22,11	€ 110,55	€ 1.326,60
Aliquota max.	€ 31,29	€ 156,45	€ 1.877,40

SUPERFICIE MQ. 70,00

		Canone Mese	Canone Anno
Aliquota min.	€ 22,11	€ 128,97	€ 1.547,70
Aliquota max.	€ 31,29	€ 182,52	€ 2.190,30

SUPERFICIE MQ. 80,00

		Canone Mese	Canone Anno
Aliquota min.	€ 22,11	€ 147,40	€ 1.768,80
Aliquota max.	€ 31,29	€ 208,60	€ 2.503,20

SUPERFICIE MQ. 90,00

		Canone Mese	Canone Anno
Aliquota min.	€ 22,11	€ 165,82	€ 1.989,90
Aliquota max.	€ 31,29	€ 234,67	€ 2.816,10