

## **Assemblea dei Sindaci dell'Ambito di Treviglio**

### **REGOLAMENTO PER L'ACCESSO ALLE ATTIVITA' DEL PROGETTO**

#### **"CASA – FIDEIUSSIONI E INCENTIVI PER L'AFFITTO SOCIALE"**

##### **Premesse**

Il presente Regolamento disciplina i criteri di accesso alle attività del progetto denominato "Casa – fideiussioni e incentivi per l'affitto sociale". Il progetto ha l'obiettivo di favorire l'incrocio fra domanda e offerta di alloggi in locazione a canone concordato sul territorio dell'ambito di Treviglio.

Il presente Regolamento è diviso in tre parti: la Parte Prima norma le modalità di accesso (lato domanda) da parte delle famiglie alle possibilità di locazione a canone concordato nell'ambito delle attività di progetto; la Parte Seconda regola le modalità di adesione da parte dei proprietari di immobili alle attività del progetto; la Parte Terza regolamenta il funzionamento, le condizioni e le modalità di attivazione del combinato di incentivi e meccanismi di garanzia di cui possono beneficiare i partecipanti alle attività di progetto.

Ai fini del presente progetto si è costituita in data 11/9/2013 una Cabina di Regia, così composta:

- Per l'Ufficio di Piano dell'ambito di Treviglio: Responsabile UdP e referente area Marginalità Sociale;
- Per i Comuni: Assessori ai Servizi Sociali di Treviglio e Pagazzano;
- Per le associazioni di proprietari immobiliari: referenti APPE, ASPPI, UPPI;
- Per i Sindacati degli inquilini: referenti SUNIA-CGIL, SICET-CISL, UNIAT-UIL.

La Cabina di Regia si riunirà ogniqualvolta le attività di progetto ne prevedano la necessità e avrà funzioni di coordinamento, monitoraggio e implementazione delle azioni previste dal presente Regolamento. La composizione della Cabina di Regia potrà variare, prevedendo l'aggiunta di un rappresentante per ciascun Comune che aderisca alle attività di progetto.

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante del presente Regolamento.

#### **PARTE PRIMA – ACCESSO DELLE FAMIGLIE AGLI IMMOBILI DISPONIBILI**

##### **Articolo 1 - Bando per la formazione della graduatoria per l'abbinamento delle famiglie**

Risorsa Sociale emette un bando per la raccolta di domande da parte delle famiglie residenti in ciascun Comune aderente al progetto dell'Ambito e, applicando i criteri di priorità di cui all'art. 4, formula una graduatoria, distinta per ciascun Comune. La posizione in graduatoria determina l'ordine in cui saranno proposti gli eventuali alloggi in locazione sociale disponibili nel Comune di residenza del richiedente.

Risorsa Sociale dà opportuna comunicazione del Bando sul portale aziendale [www.risorsasociale.it](http://www.risorsasociale.it). I cittadini in possesso dei requisiti prescritti dal bando, possono presentare domanda per entrare nella graduatoria dei candidati alle proposte di locazione sociale.

## **Articolo 2 - Requisiti per la presentazione delle domande**

Per determinare la situazione reddituale delle famiglie richiedenti, il presente Regolamento fa riferimento all'ISEE, come determinato dal D. Lgs n° 109 del 31/3/1998, modificato dal D. Lgs n° 130 del 3/5/2000.

Per attestare la disponibilità e l'attualità e per quantificare il reddito familiare derivante da lavoro o da pensione il presente Regolamento si appella alla documentazione ufficiale di riferimento (contratti di lavoro, buste paga, cedolini di enti previdenziali, CUD, dichiarazioni dei redditi).

I requisiti per poter partecipare al bando sono i seguenti:

- Accettazione dei contenuti del Presente Regolamento;
- Residenza in uno dei Comuni dell'Ambito aderenti al progetto;
- Possesso di regolare permesso di soggiorno o altro titolo che autorizza la permanenza sul territorio dello Stato;
- Disponibilità dimostrata di un reddito proveniente da attività di lavoro o da pensione;
- ISEE non superiore a 25.000,00 €.

## **Articolo 3 - Presentazione delle domande**

La domanda, redatta su apposito modulo predisposto, deve essere presentata al Servizio Sociale del Comune di residenza del richiedente. La domanda dovrà contenere:

- Dati anagrafici e composizione nucleo familiare;
- ISEE familiare;
- Documentazione atta a dimostrare la presenza e l'ammontare di un reddito da lavoro o da pensione;
- dichiarazione di possedere tutti i requisiti previsti all'articolo 2;
- presenza/assenza dei requisiti utili ai punteggi, ai criteri e alle priorità di cui al successivo art. 4;
- sottoscrizione di un progetto personalizzato concordato con i servizi sociali.

La domanda deve essere presentata nei modi e nel termine stabiliti dal bando.

## **Articolo 4 - Formazione delle graduatorie**

Risorsa Sociale, scaduto il termine per la presentazione delle domande, formula - per ciascun Comune aderente al progetto - una distinta graduatoria dei richiedenti mediante l'attribuzione dei punteggi, dei criteri e delle priorità e provvede altresì in ordine alle eventuali inammissibilità o esclusioni.

L'inserimento in qualsiasi posizione delle graduatorie non dà automaticamente diritto alla segnalazione per l'abbinamento con gli alloggi. La possibilità di tale abbinamento è vincolata alla disponibilità di immobili con le caratteristiche compatibili con il nucleo familiare richiedente, nonché alla disponibilità della quota di pertinenza del Comune di Residenza del Fondo di Garanzia di cui all'articolo 14.

Le graduatorie, sulla base della quale si determina la precedenza di opzione rispetto agli alloggi disponibili (compatibilmente con le caratteristiche degli stessi e in numero proporzionale al contributo che ciascun Comune ha destinato al Fondo di progetto), saranno formate secondo i criteri di punteggio indicati nella tabella sottostante.

CRITERIO	PUNTEGGIO
Condizioni di emergenza abitativa: - 3 mesi di tempo dalla necessità di rilascio dell'alloggio (documentabile o con ordinanza di tribunale); - Provenienza da alloggi in condizioni di anti igienicità non recuperabile con interventi di manutenzione ordinaria.	Punti: 5
Assenza di diritti di proprietà o di godimento relativi ad altra abitazione definita idonea dalla legislazione regionale.	Punti: 5
Presenza di lettera di finita locazione.	Punti: 3
Presenza nel nucleo familiare di anziani over 75 a carico.	Punti: 2
Presenza nel nucleo familiare di persone con disabilità certificata.	Punti: 2
Persone sole con minori a carico.	Punti: 2
Presenza nel nucleo familiare di 3 o più figli minori.	Punti: 2

In caso di parità di punteggio avrà la precedenza nell'opzione chi ha presentato prima la domanda.

Le graduatorie vengono pubblicate a cura di Risorsa Sociale sul portale aziendale [www.risorsasociale.it](http://www.risorsasociale.it) alla voce "Bandi e Gare", per la durata di 15 giorni.

Della pubblicazione viene data sollecita comunicazione scritta ai Comuni dell'Ambito aderenti al progetto.

Contro l'ordine delle graduatorie è ammesso il ricorso entro il termine perentorio di giorni 15 dal primo giorno della pubblicazione. Il ricorso ha effetto sospensivo della specifica graduatoria, limitatamente alle posizioni impugnate, fino alla pronuncia del C.d.A., la cui decisione è vincolante.

#### **Articolo 5 - Abbinamento**

In seguito alla collocazione nelle graduatorie, e compatibilmente con le caratteristiche degli immobili a disposizione in relazione alle caratteristiche del nucleo familiare, le famiglie saranno proposte da Risorsa Sociale ai proprietari degli immobili disponibili per la visione dell'appartamento e la conoscenza reciproca in previsione della sottoscrizione del contratto di locazione.

I criteri secondo cui si proporranno gli abbinamenti terranno conto di:

- Disponibilità di immobili in relazione all'ammontare delle risorse destinate da ciascun Comune alla composizione del Fondo di garanzia;
- Posizione in graduatoria;

- Numero di componenti del nucleo familiare in relazione alle dimensioni dell'immobile e della suddivisione degli spazi (in accordo con il [Decreto ministeriale 5 luglio del 1975](#) del Ministero della Sanità, così come recepito nei regolamenti edilizi Comunali);
- Incidenza delle spese per l'alloggio sul reddito complessivo familiare: l'importo dovuto per la locazione e gli oneri accessori (stimati sui costi dichiarati dal proprietario dell'immobile) non deve superare il 20% del reddito netto familiare dimostrabile.

Gli inquilini sottoscrittori del contratto di affitto per beneficiare delle azioni previste dal progetto dovranno sottoscrivere un accordo con il Comune di residenza e Risorsa Sociale Gera d'Adda (ALLEGATO C).

#### **Articolo 6 - Rispetto del contratto di locazione e dei Regolamenti condominiali**

Gli inquilini beneficiari delle azioni del presente progetto sono tenuti al rispetto delle condizioni contenute nel contratto di locazione e di eventuali Regolamenti condominiali, se presenti.

Essi sono inoltre tenuti al rispetto di modalità di civile convivenza nei confronti degli abitanti del condominio e/o del quartiere in cui è ubicato l'immobile.

### **PARTE SECONDA – OFFERTA DI IMMOBILI IN LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO**

#### **Articolo 7 - Raccolta manifestazioni di interesse**

Risorsa Sociale indice una raccolta di manifestazioni di interesse rivolta ai proprietari che intendono mettere a disposizione i propri immobili nell'ambito delle attività di progetto. L'adesione alle attività di progetto comporta:

- A. La titolarità di uno o più immobili ad uso abitativo - diversi da quello in cui lo stesso titolare abbia la propria residenza - situati nei Comuni dell'Ambito che hanno aderito al progetto;
- B. La disponibilità a mettere sul mercato gli alloggi di cui al punto precedente secondo la formula del "Canone concordato" (Accordi Legge 431/98, art.2 comma 3 - con adeguamenti d'ufficio ISTAT 2004);
- C. L'accettazione dei contenuti del presente regolamento.

La manifestazione di interesse (ALLEGATO A), redatta su apposito modulo predisposto, deve contenere la dichiarazione di possedere i requisiti di cui ai punti A, B e C del presente articolo, nonché l'apposita scheda, debitamente compilata, in cui si dichiarano le caratteristiche dell'alloggio (o degli alloggi) da destinarsi alle attività di progetto, elencate nel seguente Articolo 8.

#### **Articolo 8 - Dati relativi agli immobili**

Il titolare che intenda mettere in locazione immobili nell'ambito del progetto, tramite apposito ALLEGATO A deve dichiarare:

- Indirizzo completo dell'immobile (comprensivo di eventuali indicazioni identificative relative a: scala, piano, subalterno);
- Il buono stato di conservazione dell'immobile;
- La superficie abitabile suddivisa secondo i diversi spazi abitativi e eventuali spazi accessori all'abitazione;
- Quantificazione indicativa (facendo riferimento all'anno solare precedente e al netto di eventuali spese straordinarie) dell'importo di eventuali spese condominiali;
- Conformità dell'immobile a quanto previsto dal Regolamento edilizio del Comune di pertinenza e conformità degli impianti secondo le legge 46/90 e successive;
- Classe energetica dell'edificio;
- Eventuale accessibilità ai disabili (presenza/assenza di barriere architettoniche; presenza/assenza di bagni per disabili);
- Conoscenza e accettazione del "Regolamento per l'accesso alle attività di progetto"

Inoltre, nell'ALLEGATO A il proprietario deve dichiarare la presenza/assenza degli elementi oggettivi relativi all'immobile, necessari per l'individuazione della fascia di oscillazione dell'importo del canone di locazione ex Legge 431/98, art.2 comma 3.

#### **Articolo 9 - Determinazione del canone di locazione**

L'importo del canone concordato di locazione è stabilito secondo i parametri contenuti negli accordi territoriali ex Legge 431/98, art.2 comma 3 - con adeguamenti d'ufficio ISTAT 2004. Tali accordi prevedono modalità specifiche per la determinazione delle fasce di prezzo\mq entro cui possono oscillare i canoni di locazione.

La Cabina di Regia di progetto, sulla base degli elementi dichiarati nel precedente articolo, concorre ad attribuire a ciascun immobile la fascia di oscillazione. Il prezzo mensile della locazione, ai fini del presente progetto, non può superare il valore medio della rispettiva fascia di riferimento.

#### **Articolo 10 – Determinazione degli immobili abbinabili**

Al termine del periodo valido per la manifestazione di interesse relativa all'offerta di immobili e a seguito della determinazione delle fasce di oscillazione e dei valori massimi di locazione degli stessi, la Cabina di Regia di progetto determina il numero e la tipologia di alloggi che potranno essere destinati alle attività di progetto. Tale determinazione terrà conto dei seguenti fattori:

- Caratteristiche delle famiglie presenti nelle graduatorie (numero dei componenti, sostenibilità delle spese di locazione in relazione al reddito netto dimostrabile, presenza di disabili certificati);
- Possibilità di copertura finanziaria da parte del Fondo di garanzia;

- Ordine temporale di presentazione della disponibilità alla locazione (a parità di caratteristiche dimensionali dell'immobile);

In base ai fattori esposti nel presente articolo la Cabina di Regia stilerà un elenco degli alloggi in base al quale si individueranno - fra le disponibilità pervenute - quali avranno il diritto di precedenza nel processo di abbinamento con le famiglie di cui all'articolo 5.

#### **Articolo 11 - Sottoscrizione dell'Accordo di Progetto**

Il titolare dell'immobile abbinato sottoscrive un accordo (ALLEGATO B) con Risorsa Sociale e con il Comune su cui insiste l'immobile, dove dichiara la conoscenza e l'accettazione di tutti i punti del presente Regolamento. Tramite lo stesso accordo il Comune di riferimento e Risorsa Sociale si impegnano, una volta che sia stato stipulato e registrato il contratto di locazione concordato con una della famiglie individuate tramite apposita graduatoria, ad attivare i benefici (sgravi fiscali) di cui all'Art. 14 e ad attivare i meccanismi di garanzia di cui all'Art. 15.

Nel caso in cui vi sia una rescissione/scadenza del contratto di locazione il titolare di immobile può recedere dall'accordo attraverso comunicazione a Risorsa Sociale. L'uscita volontaria dall'Accordo di progetto da parte del proprietario di immobile comporta la rinuncia in via permanente agli effetti delle azioni previste dal Progetto relativamente all'immobile oggetto di Accordo.

#### **Articolo 12 - Modalità di abbinamento degli immobili**

In base alle graduatorie approvate (art. 4), e compatibilmente con le caratteristiche degli alloggi disponibili (art. 10), le famiglie richiedenti vengono messe in contatto con i proprietari per visionare l'immobile proposto e approfondire la conoscenza reciproca. Il proprietario può quindi decidere di concludere il contratto di locazione con la famiglia proposta secondo l'ordine della graduatoria. In caso contrario l'alloggio in questione viene automaticamente escluso dalle azioni del progetto e si procede all'abbinamento fra la famiglia e l'immobile di pari caratteristiche che segue immediatamente nell'elenco delle disponibilità.

### **PARTE TERZA – INCENTIVI E SGRAVI FISCALI PER I BENEFICIARI DEL PROGETTO**

#### **Articolo 13 - Sottoscrizione del contratto di locazione**

Il proprietario di immobile e la famiglia richiedente, per avere diritto ai benefici previsti dal progetto, devono sottoscrivere e registrare un contratto di locazione secondo le modalità previste dalla Legge 431/98, art.2 comma 3 (modello di contratto di cui all'ALLEGATO C) e darne comunicazione mediante l'invio di una copia a Risorsa Sociale Gera d'Adda che lo trasmetterà al Comune di competenza per l'avvio degli sgravi fiscali.

#### **Articolo 14 – Costituzione del Fondo di Garanzia**

Presso Risorsa Sociale Gera d'Adda è costituito un fondo finanziario per le attività di progetto. Alla costituzione di tale fondo concorrono i Comuni dell'Ambito aderenti al progetto, secondo uno specifico accordo sottoscritto fra le parti (ALLEGATO E). Alla costituzione e all'incremento delle risorse del Fondo possono concorrere anche fonti di finanziamento esterne.

La disponibilità di tale Fondo è finalizzata alla realizzazione delle attività di cui ai seguenti articoli 15 e 16.

#### **Articolo 15 - Incentivi**

Il proprietario che sottoscrive un contratto di locazione a canone concordato nel contesto delle azioni del presente progetto si impegna a non richiedere al locatario alcuna mensilità anticipata in via cauzionale. La disponibilità di n°3 mensilità cauzionali sarà garantita da Risorsa Sociale, grazie al fondo appositamente costituito, fino al termine della locazione e comunque entro i tempi utili per esercitare motivata opzione di escussione.

Il titolare dell'immobile che sottoscrive un contratto di locazione nell'ambito delle attività previste dal presente regolamento ha diritto ai benefici di sgravio fiscale relativi all'immobile oggetto del contratto. L'incidenza e le modalità degli sgravi fiscali su tariffe e imposte comunali, sono quelle stabilite dai singoli Comuni aderenti al progetto e opportunamente comunicate sul sito [www.risorsasociale.it](http://www.risorsasociale.it). L'applicazione degli sgravi previsti decorre a partire dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione concordato nel contesto del presente progetto e cessa di avere effetto alla scadenza dello stesso (3+2 anni) o nel momento in cui, per qualsiasi ragione, tale contratto venga disdetto anticipatamente (fatte salve le previsioni di cui all'articolo 18).

#### **Articolo 16 - Garanzie**

In caso di comprovate difficoltà nel pagamento del canone di affitto, l'inquilino che beneficia delle azioni del progetto può, attraverso apposita domanda motivata presentata al Servizio Sociale del Comune di residenza, attivare le garanzie per la morosità previste dal Fondo. La richiesta di attivazione delle garanzie viene esaminata dalla Cabina di Regia di progetto, che delibera in merito all'accettabilità della stessa. In caso di attivazione delle garanzie previste dal Fondo Risorsa Sociale si impegna a corrispondere al proprietario dell'immobile al massimo n°3 mensilità di locazione.

Durante il periodo di attivazione del Fondo il Comune di residenza delle famiglie locatarie attiva i necessari percorsi di mediazione sociale e di supporto per allontanare, per quanto nelle proprie possibilità, la situazione di difficoltà economica della famiglia.

L'applicazione del meccanismo di garanzia previsto dal presente articolo può decorrere a partire dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione e cessa di essere attivabile alla scadenza dello stesso (3+2 anni) o

a partire dal momento in cui, per qualsiasi ragione, tale contratto venga disdetto anticipatamente (fatte salve le previsioni di cui all'articolo 18).

#### **Articolo 17 - Contributo per il mantenimento del Fondo di garanzia**

Gli inquilini beneficiari delle azioni del presente progetto, ai fini della conservazione e implementazione del Fondo di Garanzia in ottica solidaristica, contribuiscono allo stesso con il versamento di una quota proporzionale al 3% dell'importo della rata di locazione, da versarsi annualmente a Risorsa Sociale Gera d'Adda attraverso apposito bonifico bancario. Gli importi così versati saranno trasferiti automaticamente nelle disponibilità del Fondo di garanzia.

#### **Articolo 18 – Verifica della persistenza dei requisiti da parte degli inquilini beneficiari di progetto**

Gli inquilini beneficiari delle attività di progetto hanno il dovere di comunicare eventuali cambiamenti relativi alle proprie condizioni reddituali e/o patrimoniali, nonché mutamenti relativi alla composizione del proprio nucleo familiare.

Nove mesi prima della scadenza del triennio previsto dal contratto di affitto Risorsa Sociale richiederà all'inquilino beneficiario delle attività di progetto informazioni relative ai requisiti previsti dagli articoli 2 e 3 del presente Regolamento. In caso di non persistenza dei requisiti previsti la famiglia beneficiaria cesserà – allo scadere del triennio di locazione – di avere diritto alle azioni di progetto. In questo caso Risorsa Sociale comunica la notizia al proprietario dell'alloggio in questione, che potrà decidere fra:

1. rinunciare alle condizioni previste dal Progetto e proseguire/rinnovare la locazione con il vigente inquilino;
2. disdettare il contratto di affitto e mettere l'alloggio a disposizione per altre famiglie in graduatoria, mantenendo il beneficio degli sgravi fiscali e delle garanzie previste dal Progetto.

#### **Articolo 19 - Privacy**

I dati personali conferiti per la partecipazione alle attività di progetto saranno oggetto del trattamento in relazione alla realizzazione delle stesse e per le attività istituzionali del Comune di residenza e di Risorsa Sociale ai sensi del D. Lgs. 196/2003.

#### **Articolo 20 - Risoluzione delle controversie**

Per la risoluzione delle controversie relative alle attività previste dal presente regolamento è obbligatorio il ricorso alla mediazione civile così come regolamentata dal Decreto Legislativo n. 28 del 4 marzo 2010. In caso di mancata risoluzione della controversia tramite la mediazione, il foro competente è il Tribunale di Bergamo.



## ALLEGATO A – MODULO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE (proprietari immobile)

Io sottoscritto/a..... , nato/a a ..... il..... residente a ....., codice fiscale .....

### DICHIARO

La manifestazione di interesse affinché l'immobile/gli immobili di mia proprietà, sito in (*Indirizzo completo dell'immobile - comprensivo di eventuali indicazioni identificative relative a: scala, piano, subalterno*) sia inserito all'interno delle attività previste dal progetto "CASA: FIDEIUSSIONI E INCENTIVI PER L'AFFITTO SOCIALE".

A tal fine dichiaro di conoscere il regolamento di progetto approvato dall'Assemblea dei Sindaci dell'ambito di Treviglio in data 26/09/2013.

Relativamente all'immobile/agli immobili di cui sopra, dichiaro:

- Il buono stato di conservazione dell'immobile;
- Superficie abitabile suddivisa secondo i diversi spazi abitativi;
- Quantificazione indicativa (facendo riferimento all'anno solare precedente e al netto di eventuali spese straordinarie) dell'importo delle spese condominiali;
- Conformità a quanto previsto dal Regolamento edilizio del Comune su cui insiste l'immobile;
- Classe energetica dell'edificio;
- Accessibilità ai disabili (presenza/assenza di barriere architettoniche; presenza/assenza di bagni per disabili).

### DICHIARO INOLTRE

La presenza/assenza dei sotto elencati elementi:

Elementi di tipo A	Barrare con X se presente
A1_ bagno interno completo di tutti gli elementi (tazza; lavabo; vasca da bagno o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di areazione meccanica;	
A2_ impianti tecnologici essenziali e funzionanti: adduzione acqua potabile; impianto predisposto per l'installazione di uno scaldabagno che eroghi acqua calda in bagno; impianto elettrico; impianto gas.	
<b>Elementi di tipo B</b>	
B1_ cucina abitabile con almeno una finestra;	
B2_ ascensore per unità abitative situate al 2° piano o piano superiore;	
B3_ stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare normale in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici, infissi, pavimenti, pareti e soffitti;	
B4_ impianti tecnologici, di esalazione e scarico conformi alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti alla data di stipula del contratto;	
B5_ riscaldamento centralizzato o autonomo.	
<b>Elementi di tipo C</b>	
C1_ doppio bagno di cui almeno uno completo di tutti gli elementi (tazza; lavabo; vasca da bagno o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di areazione meccanica;	
C2_ autorimessa o posto auto coperto (esclusivo o in comune);	
C3_ giardino condominiale;	
C4_ stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare buono in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici propri dell'abitazione, infissi, pavimenti, pareti e soffitti;	
C5_ stato di manutenzione e conservazione dello stabile normale in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici comuni, facciate, coperture, scale e spazi comuni interni;	
C6_ porte blindate e doppi vetri;	
C7_ prossimità dell'abitazione all'insieme dei servizi: stazione metropolitana, rete tranviaria, esercizi commerciali e servizi sociali.	

<b>Elementi di tipo D</b>	
D1_ presenza di elementi accessori: balconi o terrazzo;	
D2_ presenza di elementi funzionali: cantina o soffitta;	
D3_ appartamenti con vetustà inferiore a 30 anni, tranne che si tratti di immobili di pregio edilizio, ancorché non vincolati ai sensi di legge;	
D4_ assenza di fonti specifiche di inquinamento ambientale ed acustico;	
D5_ affaccio esterno di pregio;	
D6_ giardino privato o spazio aperto esclusivo;	
D7_ posto auto scoperto;	
D8_ appartamenti fatti oggetto, negli ultimi 10 anni, d'intervento edilizio manutentivo per il quale è richiesta la dichiarazione in Comune di inizio attività (D.I.A.);	
D9_ terrazza di superficie superiore a 20 mq.	

**Luogo**

.....

**Firma**

.....

## ALLEGATO B – ACCORDO DI PROGETTO - PROPRIETARI

Fra

- Il Sig./la Signora ....., nato/a a....., il ....., residente a ..... codice fiscale ....., titolare dell'immobile sito in ....., via ....., n° civico .....
- Risorsa sociale Gera d'Adda – In qualità di capofila del progetto “CASA – FIDEIUSSIONI E INCENTIVI PER L’AFFITTO SOCIALE”;
- Il Comune di .....

Relativamente all'immobile sito in ....., per il quale è stata pattuita una locazione mensile di € .....

Il proprietario/la proprietaria dell'immobile si impegna a:

- Accettare i contenuti del regolamento del Progetto “Casa – fideiussioni e incentivi per l'affitto sociale” approvato dall'Assemblea dei Sindaci dell'ambito di Treviglio in data 26/09/2013;
- Comunicare a Risorsa Sociale Gera d'Adda qualsiasi cambiamento relativo alle condizioni di disponibilità dell'alloggio oggetto dell'accordo.

Risorsa Sociale, a far data dalla sottoscrizione e per la durata del contratto di locazione, alle condizioni specificate dal Regolamento, si impegna a:

- Garantire la copertura di 3 mensilità cauzionali, depositate presso il Fondo appositamente costituite;
- Garantire, in caso di necessità, la copertura di massimo n° 3 mensilità di locazione, secondo le modalità previste dall'articolo 14 del Regolamento.

Il Comune di ....., a far data dalla sottoscrizione e per la durata del contratto di locazione, alle condizioni specificate dal Regolamento, si impegna a:

- Applicare all'immobile oggetto di contratto, gli sgravi fiscali e le agevolazioni tariffarie di seguito elencati:  
.....

FIRMA  
Il proprietario dell'Alloggio

FIRMA  
Risorsa Sociale

FIRMA  
Il Sindaco

## ALLEGATO C – ACCORDO DI PROGETTO – INQUILINI

Fra

- Il Sig./la Signora ....., nato/a a....., il ....., residente a ..... codice fiscale .....
- Risorsa sociale Gera d'Adda – In qualità di capofila del progetto “CASA – FIDEIUSSIONI E INCENTIVI PER L’AFFITTO SOCIALE”;
- Il Comune di .....

Relativamente all’immobile sito in ....., per il quale è stata pattuita una locazione mensile di € .....

Il Signor/la Signora ....., a far data dalla sottoscrizione di un contratto di locazione alle condizioni specificate dal Regolamento, si impegna a:

- Accettare i contenuti del regolamento del Progetto “Casa – fideiussioni e incentivi per l’affitto sociale” approvato dall’Assemblea dei Sindaci dell’ambito di Treviglio in data 26/09/2013;
- Corrispondere annualmente a Risorsa Sociale Gera d'Adda l’importo di € ..... (pari al 3% dell’importo annuo del canone di locazione), quale contributo di solidarietà finalizzato al mantenimento del Fondo di Garanzia (art. 17 del Regolamento).
- Comunicare a Risorsa Sociale Gera d'Adda eventuali cambiamenti relativi alle proprie condizioni reddituali e/o patrimoniali, nonché mutamenti relativi alla composizione del proprio nucleo familiare;
- Rispettare il contenuto del progetto personalizzato sottoscritto con il Servizio Sociale del Comune di Residenza all’atto della candidatura per le attività del progetto “CASA – FIDEIUSSIONI E INCENTIVI PER L’AFFITTO SOCIALE”;

Risorsa Sociale, a far data dalla sottoscrizione e per la durata del contratto di locazione, alle condizioni specificate dal Regolamento, si impegna a:

- Garantire la copertura di 3 mensilità cauzionali, depositate presso il Fondo appositamente costituite;
- Garantire, in caso di necessità, la copertura di massimo n° 3 mensilità di locazione, secondo le modalità previste dall’articolo 14 del Regolamento.

Il Comune di ..... a far data dalla sottoscrizione e per la durata del contratto di locazione, alle condizioni specificate dal Regolamento, si impegna a:

- Attivare i necessari percorsi di mediazione sociale e di supporto per allontanare, per quanto nelle proprie possibilità, eventuali situazioni di difficoltà economica della famiglia.

FIRMA  
Il/la beneficiario/a

FIRMA  
Risorsa Sociale

FIRMA  
Il Sindaco

## ALLEGATO D - LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA - MODELLO DI CONTRATTO

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 2, comma 3)

Il/La sig./soc. (1) ..... di seguito denominato/a locatore (assistito/a da (2)..... in persona di ..... ) concede in locazione al/ alla sig. (1) ..... di seguito denominato/ a conduttore, identificato/ a mediante (3)..... (assistito/ a da (2) .....in persona di ..... ), che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in ..... via ..... n. .... piano ..... scala ..... int. .... composta di n. .... vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: solaio, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc. )  
.....  
non ammobiliata / ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

TABELLE MILLESIMALI: proprietà ..... riscaldamento ..... acqua ..... altre .....  
..... COMUNICAZIONE ex articolo 8, 3° comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n.333 convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359:

- a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare : .....  
b) codice fiscale del locatore .....

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI: .....  
CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA: .....

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

### **Articolo 1** (Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di 3 anni, dal ..... al ..... , e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni. Nel caso in cui il locatore abbia riacquisitato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisitato tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdettato o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

### **Articolo 2** (Canone)

**A.** Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo locale definito tra ..... e depositato il ..... presso il Comune di ..... , è convenuto in euro ..... , che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. .... rate eguali anticipate di euro ..... ciascuna, alle seguenti date: .....(4). Nel caso in cui l'Accordo territoriale di cui al presente punto lo preveda, il canone viene aggiornato ogni anno nella misura contrattata del ..... , che comunque non può superare il 75% della variazione Istat.

**B.** Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3, della legge n. 431/1998, è convenuto in euro ..... , importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. .... rate eguali anticipate di euro .....ciascuna, alle seguenti date ..... (4)

Nel caso in cui nel predetto decreto sia previsto, il canone è aggiornato annualmente nella misura contrattata del ..... ,che comunque non può superare il 75% della variazione Istat. (6)

### **Articolo 3** (Deposito cauzionale)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore non versa al locatore alcuna somma a titolo cauzionale. Le parti riconoscono e accettano che l'equivalente di n° 3 mensilità è costituito a titolo cauzionale presso Risorsa Sociale Gera D'Adda, nell'ambito delle attività del progetto denominato "Casa: fideiussioni e incentivi per l'affitto sociale".

Le parti dichiarano di essere, per quanto di competenza, beneficiarie delle attività del sopracitato progetto e sottoscrittori di appositi accordi in merito con Risorsa Sociale Gera D'Adda.

#### **Articolo 4**

##### *(Oneri accessori)*

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato G al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l'allegato A. Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire - in sede di consuntivo - entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

#### **Articolo 5**

##### *(Spese di bollo e di registrazione)*

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore.

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà.

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

#### **Articolo 6**

##### *(Pagamento, risoluzione e prelazione)*

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione alla quale viene /non viene (4) concessa la prelazione al conduttore - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

#### **Articolo 7**

##### *(Uso)*

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi .....

Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocazione, sia totale sia parziale. Per la successione nel contratto si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404/1988.

#### **Articolo 8**

##### *(Recesso del conduttore)*

E' facoltà del conduttore recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno sei mesi prima.

#### **Articolo 9**

##### *(Consegna)*

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno; si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue:..... ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna. (4)

#### **Articolo 10**

*(Modifiche e danni)*

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

#### **Articolo 11**

*(Assemblee)*

Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

#### **Articolo 12**

*(Impianti)*

Il conduttore - in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore in caso di inosservanza autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge. Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, vale la normativa del DPR n. 412/93, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, del citato DPR.

#### **Articolo 13**

*(Accesso)*

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.

Nel caso in cui il locatore intenda vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità: ..... (4)

#### **Articolo 14**

*(Commissione di conciliazione)*

La Commissione di conciliazione, di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed un terzo - che svolge funzioni di presidente - sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo.

La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

#### **Articolo 15**

*(Varie)*

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge n. 675/96). Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all'Accordo territoriale.

Altre clausole: .....

Letto, approvato e sottoscritto ..... , li, .....

Il locatore .....

Il conduttore .....

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15 del presente contratto.

Il locatore .....

Il conduttore .....

**NOTE**

- (1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.
- (2) L'assistenza è facoltativa.
- (3) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'articolo 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59 convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98.
- (4) Cancellare la parte che non interessa.
- (5) La durata minima è di anni tre.
- (6) Cancellare la lettera A oppure B.



**ALLEGATO E – ACCORDO PER LA COSTITUZIONE DEL FONDO PER IL PROGETTO “Casa – fideiussioni e incentivi per l'affitto sociale”**

**Fra**

- Risorsa sociale Gera d'Adda;
- Il Comune di .....

Il Comune di ..... aderisce alle attività del Progetto “Casa – fideiussioni e incentivi per l'affitto sociale”, promosso da Risorsa Sociale Gera D'Adda. A tal fine si impegna a:

- Ricepire i contenuti del Regolamento di Ambito approvato dall'Assemblea dei Sindaci dell'ambito di Treviglio in data 26/09/2013;
- Destinare tramite propria apposita delibera la somma di € ..... per la costituzione del Fondo di Garanzia previsto dal progetto, a trasferirla immediatamente nelle disponibilità di Risorsa Sociale Gera d'Adda e ad impegnare la stessa fino al termine delle attività di progetto;
- Inserire nelle proprie determinazioni regolamentari i seguenti sgravi fiscali e agevolazioni tariffarie a beneficio dei proprietari di immobili che sottoscriveranno contratti di affitto a canone concordato nell'ambito delle azioni del progetto: (inserire elenco sgravi fiscali e eventuali agevolazioni tariffarie).....  
.....;
- Dare opportuna visibilità al bando per la selezione delle famiglie e alla raccolta di manifestazioni di interesse da parte dei proprietari di immobili;
- Raccogliere - attraverso il proprio Servizio Sociale e secondo le modalità indicate nei bandi - e trasmettere a Risorsa Sociale Gera d'Adda le domande delle famiglie e le manifestazioni di interesse da parte dei proprietari di immobili;
- Costruire, attraverso il proprio Servizio Sociale, progetti personalizzati per le famiglie che presentano domanda per accedere alle attività di progetto;
- Partecipare con un proprio referente alla Cabina di Regia quando essa sia convocata.

Risorsa Sociale Gera d'Adda, in funzione di capofila del Progetto “Casa – fideiussioni e incentivi per l'affitto sociale”, si impegna a:

- Costituire un Fondo di garanzia in cui fare confluire le somme stanziati dai Comuni aderenti, ed esclusivamente destinato alle attività di progetto;
- Garantire al Comune che la somma stanziata da ciascun Ente sia impiegata ad esclusivo beneficio dei cittadini residenti nello stesso;
- Coordinare con un proprio referente le attività di progetto;
- Emanare il bando per le famiglie e la raccolta di manifestazione di interesse per i proprietari di immobili e darne opportuna comunicazione ai Comuni e alla cittadinanza;
- Curare le attività di segreteria di progetto, convocare la Cabina di Regia quando necessario;
- Operare, anche attraverso la richiesta a privati o la partecipazione a bandi di finanziamento, per l'incremento delle disponibilità del Fondo;
- Dare opportuna e tempestiva comunicazione al Comune coinvolto di tutte le attività di progetto, nonché dell'evoluzione delle disponibilità del Fondo di progetto;
- Rimettere nelle disponibilità del Comune, al termine delle attività di progetto, eventuali quote residue del Fondo di garanzia.

FIRMA  
Risorsa Sociale

FIRMA  
Il Sindaco