



VADEMECUM PER LE AGENZIE IMMOBILIARI

Cos'è l'Agenzia C.A.S.A del Comune di Asti

Con l'istituzione di C.A.S.A. il Comune di Asti ha creato un sistema di aiuti e agevolazioni diversificato per gli inquilini, dando loro un sostegno nella fase di avvio della nuova locazione, ed ai proprietari, fornendo garanzie che li tutelano da possibili morosità e danni all'alloggio.

Quale tipologia di contratti può accedere ai servizi e alle agevolazioni dell'agenzia C.A.S.A.?

Solo ed esclusivamente i CONTRATTI A CANONE AGEVOLATO stipulati per abitazioni site nel Comune di Asti possono accedere alle agevolazioni dell'Agenzia CASA.

In questo modo, si cerca di incentivare l'uso di un contratto che rispondendo più facilmente alle possibilità degli inquilini ed offre allo stesso tempo agevolazioni ai proprietari.

AGEVOLAZIONI PER I PROPRIETARI

L'Agenzia CASA amplia la gamma di agevolazioni già previste dalla L. 431/98 per i contratti a canone agevolato (riduzione ICI al 4.5 per mille nel Comune di Asti, detrazione IRPEF, riduzione taxa di registro del 30%), offrendo ai proprietari:

- **FONDO DI GARANZIA PER MOROSITA'** dell'inquilino per tutta la durata del contratto ed a seguito di sentenza esecutiva di sfratto, che copre il proprietario fino ad un importo pari a 6 mensilità. Le mensilità coperte possono essere elevate a 12 nel caso in cui il canone di locazione applicato sia inferiore del 15% rispetto all'importo massimo previsto dall'accordo territoriale vigente al momento della registrazione del contratto.

- **FONDO DI GARANZIA A SEGUITO DI DANNI** a copertura delle spese di ripristino fino a 1500 Euro (previa presentazione di un fatture di spesa)

- **ABBATTIMENTO DELL'ICI SULL'ALLOGGIO NELLA MISURA DEL 90%** (pari allo 0,7 per mille) per tutta la durata del contratto comprese le proroghe di diritto.

IN QUALI CASI E' POSSIBILE ATTIVARE LE GARANZIE?

La possibilità di attivare queste agevolazioni è legata al possesso di determinati requisiti da parte del potenziale inquilino. Tali requisiti sono i seguenti:

- Reddito da lavoro (dipendente – pensione – autonomo- atipico) o da indennità di disoccupazione, entro limiti stabili dalle fasce di reddito previste
- Non avere titoli di proprietà esclusiva su immobili siti in Asti e provincia
- Se cittadini non comunitari, essere residenti nella provincia di Asti da almeno 3 anni
- Non avere mai avuto sfratti esecutivi
- Non avere affinità o parentela con il proprietario contraente entro il 3° grado.

LE AGEVOLAZIONI PER GLI INQUILINI

Oltre alle agevolazioni fiscali previste dalla legge per i contratti agevolati, si offre a tutti gli inquilini la possibilità di non anticipare alcuna mensilità o attivare garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa, in quanto l'eventualità di morosità o danno sono già coperte dal Comune di Asti

IL RUOLO DELLE AGENZIE IMMOBILIARI PER UNA COLLABORAZIONE CON L'AGENZIA C.A.S.A

PROPORRE AI PROPRIETARI:

- la formula del contratto agevolato ai proprietari, e privilegiarla rispetto al canone libero in virtù delle agevolazioni previste
- le garanzie offerte dal Comune di Asti
- fornire rassicurazioni rispetto agli inquilini, referenziati dal Comune stesso (sottolineare ad esempio la novità della verifica degli eventuali sfratti presso il Tribunale)

VERIFICARE GLI INQUILINI

Per agevolare verifica del possesso dei requisiti, le agenzie possono procedere in due modi:
θ fare compilare al potenziale inquilino il modulo Dichiarazione Requisiti Inquilino (allegato), in ogni sua parte e farlo pervenire agli uffici di C.A.S.A personalmente, via Fax, o via mail corredato da documentazione richiesta (CUD e ultima busta paga; in caso di nuovo lavoro, prima busta paga e contratto di lavoro, doc. identità)

θ invitare il potenziale inquilino a presentarsi direttamente presso gli uffici dell'Agenzia CASA con la documentazione richiesta (CUD e ultima busta paga; in caso di nuovo lavoro, prima busta paga e contratto di lavoro, doc. identità)

A seguito di procedura di verifica, l'Agenzia CASA produce e rilascia al potenziale inquilino una "certificazione" del possesso dei requisiti (a firma del Dirigente), che consente all'Agenzia di procedere eventualmente alla stipula del contratto agevolato con le garanzie del Comune. Diversamente, potrà essere utilizzata per cercare casa presso altre agenzie immobiliari o privati.

Ⓞ Chi si presenta presso le Vostre agenzie con questa lettera, è un inquilino già "verificato"

STILARE IL CONTRATTO DI LOCAZIONE A CANONE AGEVOLATO

Una volta appurato che l'inquilino è in possesso dei requisiti, e che il proprietario accetta le garanzie del Comune di Asti rinunciando così ad altre forme di garanzia, si può stilare il contratto agevolato secondo il modello allegato.

Parte fondamentale del contratto che non deve mai mancare è quella relativa alla definizione del canone, il cosiddetto conteggio, da effettuarsi con le tabelle riportanti gli elementi relative alla zona in cui è situato l'alloggio. (le tabelle sono consultabili sul sito del Comune di Asti al link Agenzia C.A.S.A.)

Il contratto agevolato è regolato dalle pattuizioni indicate nell'Accordo Territoriale per il Comune di Asti. Si raccomanda ancora di indicare nel contratto con precisione tutti i

parametri per l'effettuazione del conteggio, nonché eventuali correttivi per la maggiorazione del canone.

L'articolo del contratto che cita il deposito cauzionale (art. 3) deve essere sostituito dalle garanzie attivate a copertura di 6 o 12 mesi, ed il recesso anticipato del contratto da parte del conduttore, deve essere ridotto a 3 mesi prima, anziché 6 mesi.

Inoltre, sarà necessario allegare alla copia del contratto consegnata all'ufficio CASA la tabella dei parametri della zona relativa.

Tutta la documentazione è reperibile al sito internet del Comune di Asti o direttamente presso gli uffici del Comune Agenzia CASA.

COME FARE ATTIVARE LE GARANZIE ed I CONTRIBUTI?

Nella fase di stipula del contratto, per facilitare le procedure e non obbligare i clienti/utenti a passare da un ufficio all'altro, vi invitiamo a fare compilare al proprietario il modulo Attivazione Garanzie (allegato)

Questo modulo, unitamente ad 1 copia del contratto registrato (o ricevuta per cedolare secca), dovranno poi essere consegnati all'ag C.A.S.A. del Comune di Asti.

A questo punto verranno attivate le garanzie per il proprietario.

Il proprietario riceverà direttamente a casa:

- comunicazione dell'attivazione delle garanzie
- modulo ICI con intestazione C.A.S.A. per usufruire della riduzione al 90%

Ad integrazione di quanto indicato in questo vademecum, vi invitiamo a visionare la Guida ai Servizi per l'Abitazione dell'Agenzia C.A.S.A, che contiene ulteriori dettagli ed informazioni.

Ci auguriamo che questo breve vademecum sia esauriente e completo, e che possa promuovere una buona collaborazione tra Agenzia immobiliari e Comune di Asti.

Per saperne di più sulla legge 431/98 che norma il contratto agevolato, e per i modelli di contratto, si veda <http://www.regione.piemonte.it/edilizia/affitti/index.htm>

Restiamo a Vostra completa disposizione per ulteriori approfondimenti, ai seguenti contatti

AGENZIA C.A.S.A - COMUNE DI ASTI

Tel. 0141/399 384 Fax. 0141 399 302

s.nigido@comune.asti.it s.prencipe@comune.asti.it

ORARI DI SPORTELLO AL PUBBLICO LU – MER – VEN H 9-13