

**PROSSIMO AVVIO DEL PROGETTO LO.CA.RE.:  
UN NUOVO PROGETTO PER L'ABITARE SOSTENIBILE**

L'approvazione del bilancio preventivo 2013 rende possibile l'avvio del progetto elaborato dal settore Servizi Sociali-Ufficio Casa e denominato: **"LO.CA.RE.: Locazione a canone responsabile, concordato e garantito"**.

Il progetto intende dare risposta alla necessità di offrire soluzioni abitative anche a cittadini che si trovano in difficoltà a sostenere i costi dell'affitto di libero mercato ma non presentano situazione di grave disagio o emarginazione sociale, ad esempio giovani in uscita dal nucleo familiare, giovani coppie, famiglie monoreddito con figli a carico, un genitore separato, pensionati e varie altre condizioni non classificabili come emergenza abitativa.

Per queste situazioni il collocamento negli ultimi posti della graduatoria rende di fatto loro inaccessibile la casa popolare mentre il pagamento di un affitto oneroso, secondo i parametri del libero mercato, contribuisce al loro progressivo impoverimento, fino all'insostenibilità economica del pagamento del canone.

Tra i motivi del valore elevato degli affitti richiesti c'è senza dubbio il gran numero di alloggi sfitti di medio-basso valore commerciale: i proprietari temono di affittare ad inquilini che non pagheranno e preferiscono sostenere gli elevati costi dello sfitto (spese condominiali, IMU) piuttosto che rischiare la morosità.

**Il progetto prevede l'istituzione di un fondo di garanzia da offrire ai proprietari in cambio della locazione di alloggi a canone concordato e destinati alla fascia di popolazione sopra descritta.**

Già da due anni l'Assessorato Servizi alla Persona, Famiglia e Solidarietà Sociale ha promosso la modifica e l'adeguamento dei "patti territoriali" ex legge 9 dicembre 1998 n° 431, con l'intento di promuovere l'uso dei contratti di locazione a canone concordato, finora scarsamente utilizzati anche in ragione della scarsa remuneratività e della complessità di calcolo che caratterizzava il contenuto dei "patti" prima del 2011.

La loro rivisitazione, d'intesa con le rappresentanze sindacali e della proprietà immobiliare, ha comportato una semplificazione del modello ed una maggiore redditività garantita al locatore (nota 1).

**I contratti a canone concordato garantiscono ai proprietari, a fronte di un canone più basso di quello di mercato, agevolazioni fiscali decise a livello nazionale o comunale: imposta del 19%- cedolare secca (nota 2), IMU parificata all'abitazione principale (nota 3) e la possibilità di rientrare in possesso dell'immobile dopo 3 o 5 anni anziché dopo 4 o 8, come nei normali contratti di locazione.**

**I proprietari che aderiranno al progetto potranno usufruire degli sgravi fiscali previsti e potranno accedere al fondo di garanzia comunale, in relazione all'eventuale instaurarsi di una situazione di morosità, nonché ottenere un contributo alle spese legali in caso di sfratto dell'inquilino per tale causa.**

L'aspirante inquilino dovrà avere i seguenti requisiti:

- almeno un componente del nucleo familiare dovrà essere in possesso di un contratto di lavoro a tempo indeterminato ovvero di una pensione e disporre di una entrata netta mensile almeno doppia rispetto al canone di locazione da corrispondere; nel contempo per rientrare nel progetto l'ISEE ERP non può essere superiore a € 21.000,00;
- avere la residenza a Saronno da almeno tre anni; in caso di stranieri è richiesto il possesso del permesso di soggiorno in corso di validità;
- non deve intercorrere nessun grado di parentela con il proprietario
- non deve possedere proprietà immobiliari sul territorio nazionale.

All'atto della sottoscrizione del contratto l'inquilino dovrà versare al Comune due mensilità del canone; tale somma, se non utilizzata per sanare morosità, resterà a disposizione del proprietario quale garanzia per eventuali danni all'alloggio, verificati a fine locazione (a 3 o 5 anni dal contratto);

**per l'inquilino il versamento deve intendersi a fondo perduto**, infatti se non utilizzato alimenterà il fondo

di garanzia per nuovi contratti.

L'inquilino dovrà avere la consapevolezza dell'obbligo del puntuale pagamento del canone d'affitto, pena l'esecuzione dello sfratto da parte della proprietà, senza alcun intervento da parte dell'Amministrazione Comunale.

Spetta al Comune la verifica dei requisiti degli aspiranti inquilini che verranno inseriti in uno specifico elenco. L'inquilino sarà proposto al proprietario dal Comune per la stipula di un contratto con due possibili diverse modalità:

- per il tramite delle agenzie immobiliari che aderiranno al progetto garantendo la collaborazione per il reperimento degli alloggi liberi;
- direttamente al proprietario privato che offrirà la disponibilità di un alloggio.

Al proprietario dell'alloggio, per accedere ai fondi del progetto, viene richiesto:

- produzione di idonea documentazione attestante la certificazione degli impianti ai sensi della normativa vigente e autocertificazione dell'idoneità dell'alloggio ai sensi del regolamento locale d'igiene, con possibilità di verifica da parte del Comune o dell'agenzia immobiliare intermediaria;
- stipula di contratto a canone concordato con applicazione di un canone inferiore di almeno il 5% rispetto ai valori massimi previsti dall'accordo territoriale;
- rinuncia a richiedere all'inquilino il versamento di una cauzione;
- segnalazione tempestiva al Comune dell'eventuale manifestarsi di una morosità, per i provvedimenti di competenza.

Il progetto entrerà nella fase operativa dal prossimo mese di settembre. L'attivazione delle iscrizioni al progetto verrà comunicata tramite il sito del Comune ed il settimanale Saronno Sette.

Tutti gli interessati:

agenzie, inquilini, proprietari (ci auguriamo soprattutto i proprietari di alloggi sfitti) possono richiedere ulteriori informazioni, dal 16 agosto in poi, facendo riferimento all'Ufficio Casa: [casa@comune.saronno.va.it](mailto:casa@comune.saronno.va.it) oppure telefonando al n. 02 96710227 o rivolgendosi alla dr.ssa Zucchi responsabile ufficio casa (lunedì e giovedì mattina).

note

1) *Il testo dell'Accordo Territoriale può essere visitato e scaricato visitando il sito del Comune di Saronno [www.comune.saronno.va.it](http://www.comune.saronno.va.it) sezione Uffici Comunali – Servizi alla persona – Ufficio Casa;*

2) *l'applicazione della cedolare secca include:*

- *la sostituzione della tassazione IRPEF a scaglioni di reddito con una tassa fissa del 19% da calcolare sull'importo annuale del canone;*
- *l'esonero dal pagamento della tassa di registrazione del contratto d'affitto;*
- *l'obbligo di mantenere invariato il canone di affitto per tutta la durata del contratto ( non è possibile calcolare adeguamento ISTAT).*

3) *Art.4 Regolamento Comunale per l'Imposta Municipale propria IMU, approvato con deliberazione di C.C. n. 4 del 27 febbraio 2012.*

**Valeria Valioni**

**Assessore ai Servizi alla persona,**

**Famiglie e Solidarietà Sociale**