



**Comune di Carugate
Provincia di Milano**

Regolamento del progetto affitto garantito

Art 1 Descrizione del progetto

Il Comune di Carugate, a fronte di un sempre maggiore richiesta di alloggi in locazione con canoni d'affitto "sopportabili" o comunque per fasce di popolazione che non possono accedere alla locazione a canoni di mercato, ma nello stesso tempo non hanno le caratteristiche che consentano loro una assegnazione di un alloggio ERP in tempi brevi, ha elaborato il presente progetto denominato "affitto garantito" che avvierà a titolo sperimentale per l'anno 2008 a partire dal 1 gennaio 2008 fino a tutto il 31 dicembre.

Art. 2 Obiettivi del progetto

Il Comune di Carugate si propone di reperire alloggi sfitti presso i proprietari di alloggi, si impegna a prendere in locazione gli stessi, stipulando regolare contratto di locazione con il proprietario. Successivamente procederà a subaffittare lo stesso alloggio a residenti a Carugate, previa elaborazione di una graduatoria come descritto negli articoli successivi.

Art.3 Reperimento di alloggi sfitti

Il Comune di Carugate, provvederà a pubblicizzare il progetto e a reperire alloggi sfitti che dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- essere ubicati nel Comune di CARUGATE;
- essere destinati ad uso di civile abitazione e di categoria catastale compresa tra A5 e A2;
- essere in regola con le normative vigenti (verifica dichiarazione di conformità degli impianti e idoneità degli alloggi);
- avere una superficie utile non inferiore a mq 28,00

Art 4 Contratto di locazione tra il Comune di Carugate e il proprietario dell'alloggio sfitto

Il Comune di Carugate, stipulerà un regolare contratto di locazione ad un canone concordato ex legge 431 del 1998 stabilito, per effetto del Decreto del Ministro delle Infrastrutture del 14/7/2004, alle condizioni dell'accordo territoriale vigente "nel Comune demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale anche situato in altra regione".

Ai fini del presente bando si adotta l'accordo stipulato per il Comune di Abbiategrasso in data 11 maggio 2007. In ogni caso l'importo massimo accettabile del canone di locazione non dovrà superare € 500 mensili.

Art. 5 Obblighi del Comune di Carugate verso il proprietario dell'alloggio

- Pagamento puntuale del canone di locazione alle scadenze concordate
- Riconsegna dell'immobile allo scadere del contratto nel caso in cui il proprietario desideri rientrare in possesso dell'alloggio
- Riconsegna dell'immobile nello stato originario prima dell'uso (salvo la normale vetustà)

Art.6 Vantaggi del proprietario

Il proprietario che aderisce al progetto stipulando il contratto di locazione con il Comune di Carugate ai sensi dell'art. 2 - comma 3 - della legge 431/98 (canone concordato) e del presente regolamento, possono usufruire delle agevolazioni ICI sugli immobili oggetto del contratto stabilite dal Comune di Carugate al momento della stipula del contratto a valere per l'intera durata dello stesso, compatibilmente con le norme di legge vigenti.

Art. 7 Oneri del proprietario

- gli oneri per migliorie agli stabili, modificazioni, ecc.;
- le spese per imposte, tasse, contributi di miglioria e quanto altro afferente alla proprietà, compresi gli adeguamenti delle costruzioni e dei relativi impianti alle norme di legge;
- gli oneri per interventi di carattere eccezionale come quelli dovuti a difetti di costruzione ed a causa di forza maggiore, salvo riparazioni di modesto ammontare o di pronto intervento.

Art. 8 Modalità di adesione al progetto da parte del proprietario

I proprietari di alloggi sfitti, aventi le caratteristiche di cui all'art. 3 comunicano la adesione al progetto e la disponibilità dell'alloggio mediante la compilazione di apposito modulo presentandola in Comune.

Art.9 Formazione della graduatoria dei residenti aventi titolo al subaffitto

Il Comune di Carugate aprirà uno o più bandi durante il 2008, in base alla disponibilità di alloggi da subaffittare, destinati alle fasce di popolazione come definite all'art.1, destinati a singoli o famiglie, italiani e/o stranieri, collocati nella graduatoria ERP del Comune di CARUGATE e residenti in Carugate da almeno 5 anni e aventi i requisiti di cui agli artt. Successivi.

Art. 10 Requisiti dei sub-affittuari

I richiedenti un alloggio devono essere in possesso dei seguenti requisiti oltre alla residenza a Carugate da almeno 5 anni:

- iscrizione nella graduatoria ERP del Comune di CARUGATE al momento dell'eventuale assegnazione dell'alloggio;
- possesso dei requisiti di cui alla Legge Regionale n.1/2004 e dal regolamento comunale ERP al momento dell'assegnazione;
- il reddito complessivo IRPEF del nucleo familiare deve essere almeno pari a 3 volte il canone annuo in modo tale da sostenere il canone stesso;
- singoli o nuclei familiari non iscritti nella graduatoria ERP del Comune di Carugate che presentano, al momento della compilazione della domanda, una attestazione ISEE compresa tra €. 10.000 ed € 15.000.

Art. 11 Criteri per la formazione della graduatoria

La graduatoria sarà elaborata in base ai criteri seguenti nell'ordine:

- 1) Singoli o nuclei familiari ospitati presso "Alloggi di Emergenza", di cui al regolamento comunale, da oltre sei mesi (per i lavoratori sarà considerato elemento prioritario la durata del contratto lavorativo) anche se non iscritti nella graduatoria ERP, con precedenza ai nuclei con permanenza più prolungata;
- 2) Singoli o nuclei familiari collocati in graduatoria ERP, in base alla stessa, con un criterio di precedenza ai nuclei familiari più numerosi
- 3) Singoli o nuclei familiari non collocati utilmente in graduatoria ERP, con i requisiti di cui all'art. 10. Costituiscono elementi di particolare gravità e da considerarsi in via prioritaria, i provvedimenti di rilascio dell'alloggio e conseguente sistemazione precaria, di nuclei familiari non in graduatoria ERP, ma in possesso dei requisiti di ISEE previsti all'art.10.

Dopo la prima applicazione sarà criterio preferenziale prima degli altri dal n. 1 al n. 3 la cessazione di un contratto di sub-affitto ai sensi del predetto regolamento senza morosità nei confronti del comune.

Nel caso di una pluralità di richieste a fronte di alloggi non sufficienti sarà comunque data precedenza alle richieste di persone collocate in graduatoria ERP.

Art.12 Obblighi del sub affittuario

I richiedenti al momento della sottoscrizione del modulo di domanda appositamente predisposto, allegato al presente bando, si impegnano:

- a stipulare contratto di sub-locazione o concessione amministrativa on il Comune di CARUGATE sostenendone per intero le relative spese;
- a pagare il canone di locazione;
- ad intestarsi ed a pagare le utenze dell'alloggio e spese condominiali;
- al rimborso, in rate mensili con conguaglio a fine anno, delle spese eventualmente sostenute dal Comune per garanzia fideiussoria, richieste di escussione e trattenute del deposito, anche successive alla riconsegna dell'alloggio, e comunque fino alla chiusura di tutte le pendenze;
- al corretto uso dell'alloggio e delle parti comuni;
- alla stipula di assicurazione RC del conduttore;
- ad accettare il trasferimento in altro alloggio, nei tempi massimi di 60 giorni dalla comunicazione, nel caso in cui il locatore intenda avvalersi della facoltà di disdetta alla scadenza dei 3 anni (in conformità all'art. 3 della legge n. 431/98), per il restante periodo di proroga di 2 anni, alle medesime condizioni;
- a presentare all'Ufficio Casa, le ricevute mensili di pagamento del canone di locazione e spese accessorie;
- ad accettare visite periodiche di verifica della condizione dell'alloggio da parte degli incaricati del Comune di Carugate

Art.13 Presentazione delle domande

Le domande dovranno essere presentate all'Ufficio Casa del Comune di Carugate, su modulo appositamente predisposto, allegato al presente bando, indicando il possesso dei requisiti e degli eventuali criteri prioritari per l'assegnazione. Il modulo può essere compilato contestualmente alla domanda ERP.

Art. 14 Determinazione del canone applicato dal Comune di Carugate

Il canone applicato dal comune di Carugate è pari al canone riconosciuto dal Comune ai proprietari dell'immobili messi a disposizione determinato in sede di contratto utilizzando i criteri stabiliti dall'accordo stipulato dal Comune di Abbiategrasso con le organizzazioni dei proprietari e degli inquilini in data 11 maggio 2007 a cui si rimanda e individuando la zona urbana omogenea 1 come unica zona urbana omogenea per il Comune di Carugate.

In ogni caso l'importo massimo accettabile del canone di locazione non dovrà superare € 500 mensili.

Art. 15 Assegnazione alloggi

Gli alloggi saranno assegnati ai cittadini richiedenti in possesso dei requisiti e di uno o più criteri che danno luogo a priorità.

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

Le assegnazioni saranno effettuate raggruppando le richieste in base al numero dei criteri prioritari di assegnazione posseduti, valutando l'idoneità del nucleo individuato alla tipologia dell'alloggio offerto (grandezza dell'alloggio - numero di componenti del nucleo e/o necessità particolari del nucleo e/o del locatore) e verificando la capacità economica a sostenere il canone di locazione.

Gli alloggi saranno assegnati in base all'ultima graduatoria approvata formalmente dal Comune di CARUGATE ai sensi del "Regolamento per la gestione degli alloggi ERP" .

I provvedimenti d'assegnazione sono adottati con atto del Responsabile dei Servizi Sociali del Comune di Carugate cui compete l'abbinamento degli alloggi disponibili ai nuclei richiedenti .

Art. 16 Modalità di assegnazione

Sarà a discrezione dell'amministrazione comunale decidere la modalità di cessione degli alloggi reperiti:

(a) assegnazione in uso con concessione amministrativa di durata fino a tre anni, con possibilità di rinnovo fino a due anni, al canone di concessione di importo corrispondente al canone previsto dall'art. 4 del presente regolamento

(b) assegnazione mediante stipula di contratto di subaffitto di durata fino a tre anni, con possibilità di rinnovo fino a due anni, al canone previsto dall'art. 4 del presente regolamento.

Il canone unitamente alle spese accessorie dovrà essere versato alla scadenza e con le modalità stabilite nel provvedimento di cessione.

L'uso dell'alloggio è consentito unicamente ai componenti del nucleo familiare.

Art. 17 Decadenza dalla cessione

La cessione in uso degli alloggi sarà revocata nei seguenti casi:

- perdita dei requisiti per l'assegnazione
- mancato o ritardato pagamento del canone per almeno due mesi
- mancato o ritardato pagamento delle spese accessorie alle scadenze stabilite
- violazione delle norme stabilite dai regolamenti condominiali
- accertata presenza di componenti non autorizzati come indicato nel provvedimento di cessione
- uso inadeguato che comporti danno alla funzionalità abitativa dell'alloggio
- rifiuto di adempiere ad uno degli obblighi previsti nel modulo di domanda.

In caso di mancata riconsegna dell'alloggio alla scadenza o per i motivi che hanno dato luogo alla decadenza dalla cessione in uso si provvederà al rilascio forzoso mediante:

- ordinanza del Sindaco da eseguirsi anche con l'ausilio degli operatori della Polizia Municipale, o provvedimento di sfratto giudiziario.

Art. 18 Sanzioni a carico dei sub-affittuari

Qualora l'inquilino, nel corso della locazione, risulti inadempiente circa gli obblighi sottoscritti, verrà dichiarato decaduto dalla cessione e perderà i diritti e/o benefici dispensati dal Comune di CARUGATE.

Art.19 Adempimenti dell'Amministrazione Comunale

L'amministrazione comunale si impegna a:

- formare dell'elenco degli alloggi disponibili per le assegnazioni (verifica delle dichiarazioni di conformità degli impianti e idoneità degli alloggi);
- raccolta delle domande di accesso alla stipula di contratto di subaffitto o concessione in uso degli alloggi;
- assegnazione degli alloggi in base ai criteri di cui al presente bando;
- calcolo del canone di locazione secondo quanto previsto dal presente bando;
- stipula dei contratti di locazione ai sensi dell'art.2 - comma 3 - della legge 431/98, se richiesta dal proprietario;
- stipula di contratto di subaffitto e/o delle concessioni in uso degli alloggi con i destinatari degli alloggi;
- adempimenti connessi alla stipula dei contratti e delle concessioni in uso (registrazione, verbali di consegna, rapporti con gli amministratori di condominio, ecc.)
- pagamento, riscossione e controllo dei canoni e delle spese accessorie stabiliti;
- comunicazione al proprietario del nominativo della famiglia assegnataria;
- monitoraggio, con visite domiciliari periodiche della conduzione dell'alloggio.

Art. 20 Norme finali

Il contratto tipo, da stipularsi ai sensi del predetto regolamento con il proprietario dell'alloggio sfitto che aderisce al progetto sarà approvato con delibera di giunta, come il bando per individuare la graduatoria dei possibili assegnatari degli alloggi stessi.