

Area Servizi alla Persona

UFFICIO SOCIALE PER L'ABITARE

**BANDO PUBBLICO A SOSTEGNO DELLE FAMIGLIE
PER FAVORIRE LA MOBILITA' NEL SETTORE LOCAZIONE
(D.g.r. n.2207 e 2648/2014)**

1 FINALITA'

Con il presente bando, l'Amministrazione comunale di Seregno intende attivare iniziative di supporto all'emergenza abitativa attraverso la mobilità nel settore della locazione, ai sensi delle Deliberazioni di Regione Lombardia n. X/2207 del 25/07/2014 "Emergenza abitativa: sostegno alle famiglie in grave disagio economico per il pagamento dell'affitto e iniziative per favorire la mobilità nel settore della locazione (art.11, comma 3, legge 431/98 – legge 80/2014)" e n. X/2648 del 14/11/2014 "Completamento delle iniziative regionali 2014 a sostegno delle famiglie per il mantenimento delle abitazioni in locazione".

L'azione principale del presente bando consiste nel promuovere la sottoscrizione di contratti di locazione a canone concordato, di 3 anni + 2 di rinnovo, agevolati dalla durata più breve rispetto ai contratti ordinari a canone libero di 4 anni + 4 e da un canone inferiore, secondo i parametri definiti dalle associazioni di categoria di inquilini e proprietari nell'ambito dell'Accordo Locale per la Città di Seregno.

2. CARATTERISTICHE DELL'AGEVOLAZIONE

La promozione di contratti di locazione a canone concordato avviene attraverso l'erogazione, una tantum e in un'unica soluzione, di un contributo economico versato, in nome e per conto del conduttore, direttamente al proprietario per le spese di accesso alla locazione e/o dei canoni di locazione.

Dalla data di apertura del presente bando, il contratto a canone concordato potrà essere stipulato ex novo o discendere dalla conversione di un contratto ordinario 4+4 in un concordato 3+2, oppure dalla rinegoziazione di un contratto a canone concordato già esistente.

3. RISORSE DISPONIBILI

Il presente bando esaurisce l'ultima quota di finanziamento regionale, vincolata alla suddetta finalità, pari a € 25.325,31 assegnata al Comune di Seregno con Decreto Regionale n. 17636 del 28/11/2018.

4. DURATA DEL BANDO

L'apertura del bando è prevista dalla data di pubblicazione, in via continuativa fino ad esaurimento dei fondi disponibili.

5. DESTINATARI

I beneficiari del contributo sono i conduttori in possesso dei seguenti requisiti alla data di pubblicazione del bando:

- cittadinanza italiana o appartenenza ad uno Stato dell'Unione Europea o a Stati esterni all'Unione Europea con regolare titolo di soggiorno;
- residenza nel Comune di Seregno;
- indicatore della Situazione Economica Equivalente (ISEE) inferiore o pari a €25.000,00;
- mancanza di titolarità del diritto di proprietà di immobile, usufrutto o uso abitazione, fruibile ed adeguato, secondo i criteri definiti all'art. 7 comma 1 lettera d) del Reg. Reg. n.4/2017 e ss. mm. ii., nel territorio della Provincia di Monza e Brianza e nel raggio di 20 Km. dai confini del Comune di Seregno, da parte di ogni componente il nucleo che occuperà l'alloggio.

Il contributo in oggetto può essere richiesto anche da destinatari di procedure di rilascio alloggio, ma è incompatibile con le misure di sostegno economico previste dal bando comunale per la morosità incolpevole.

6. ENTITÀ DEL CONTRIBUTO ECONOMICO

Il contributo è modulato secondo 5 fasce ISEE:

1. per ISEE sino a € 5.000,00: il contributo sarà pari a € 3.000,00;
2. per ISEE da € 5.001,00 a € 10.000,00: il contributo sarà pari a € 2.500,00;
3. per ISEE da € 10.001,00 a € 15.000,00: il contributo sarà pari a € 2.000,00;
4. per ISEE da € 15.001,00 a € 20.000,00: il contributo sarà pari a € 1.500,00;
5. per ISEE da € 20.001,00 a € 25.000,00: il contributo sarà pari a € 1.000,00.

7. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA E ISTRUTTORIA

I conduttori interessati possono presentare domanda di contributo compilando l'allegata modulistica e inoltrandola all'Ufficio Sociale per l'Abitare del Comune di Seregno, in via Oliveti 17, **previo appuntamento telefonico al numero 0362/263.401.**

L'istruttoria delle domande e l'erogazione del contributo seguiranno l'ordine della data di presentazione: in caso di istanze con la stessa data di protocollazione, si darà priorità alla situazione con ISEE inferiore.

L'Ufficio Sociale per l'Abitare, espletati i controlli in relazione ai requisiti, di cui al precedente articolo 2, procede entro 30 giorni alla comunicazione di ammissione/ammissibilità con la definizione dell'entità del contributo spettante.

Il Comune procederà al versamento del contributo sul conto corrente del locatore entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento del contratto registrato o della richiesta di registrazione del contratto all'Agenzia delle Entrate con versamento della relativa imposta.

Sono previste due opzioni in relazione al momento di presentazione dell'istanza e della sottoscrizione del contratto di locazione:

OPZIONE A: nel caso di domanda con allegato contratto di locazione sottoscritto e registrato, il Comune procederà al versamento del contributo entro 30 (trenta) giorni dalla data di comunicazione di ammissione al contributo, che sarà inviata sia al conduttore che al locatore. La registrazione del contratto è possibile anche in data posteriore alla presentazione della domanda, purché il richiedente, entro 45 (quarantacinque) giorni dalla data di comunicazione di ammissibilità al contributo, integri l'istanza con la documentazione attestante la richiesta di registrazione del contratto all'Agenzia delle Entrate e il versamento della relativa imposta. In caso di omissione dell'adempimento nel termine previsto, decadrà il diritto al contributo.

OPZIONE B: nel caso di domanda preventiva alla sottoscrizione del contratto di locazione, il conduttore si impegna a trasmettere il contratto di locazione registrato, o con documentazione attestante la richiesta di registrazione del contratto all'Agenzia delle Entrate e il versamento della relativa imposta, entro 45 (quarantacinque) giorni dalla data di comunicazione di ammissibilità al contributo, che sarà inviata sia al conduttore che al locatore. In caso di omissione dell'adempimento nel termine previsto, decadrà il diritto al contributo.

8. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

In relazione ai dati personali trattati da parte del Comune, per la gestione della procedura, ai sensi del G.D.P.R. 2016/679, nonché ai sensi del D. Lgs. 196/2003 e ss.mm.ii. si evidenzia che:

- il titolare del trattamento dei dati è il Comune di Seregno, con sede a Seregno in Piazza della Libertà n.1 in persona del Sindaco pro tempore contattabile all'indirizzo email info.protocollo@seregno.info – pec seregno.protocollo@actaliscertymail.it ;
- il dato di contatto del Responsabile della Protezione dei Dati è: Avv.to Vincenzo Andrea Piscopo – email dpo.seregno@seregno.info pec dpo.seregno@pec.it;
- il Comune si può avvalere, per il trattamento dei dati, di soggetti terzi (individuati quali responsabili del trattamento) sulla base di un contratto od altro atto giuridico;
- i dati personali sono trattati per le finalità istituzionali assegnate al Comune ed il trattamento è necessario per l'esecuzione di un compito di interesse pubblico o connesso all'esercizio di pubblici poteri;
gli uffici acquisiscono unicamente i dati obbligatori per l'avvio e la conclusione della procedura di cui al presente bando;
- il trattamento avviene sia in forma cartacea/manuale che con strumenti elettronici/informatici;

- il trattamento viene svolto in osservanza di disposizioni di legge o di regolamento per adempiere agli obblighi ed alle facoltà ivi previsti in capo agli enti locali;
- non vengono adottati processi decisionali esclusivamente automatizzati (e pertanto senza intervento umano) che comportino l'adozione di decisioni sulle persone;
- la comunicazione dei dati a terzi soggetti avviene sulla base di norme di legge o di regolamenti;
- i dati vengono conservati per la durata prevista dalla vigente normativa in materia di conservazione dati/documenti cartacei/digitali della pubblica amministrazione;
- il mancato conferimento dei dati al Comune comporta l'impossibilità alla partecipazione del bando;
- il trattamento dei dati è improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza, nel rispetto della riservatezza degli stessi;
- gli interessati (ossia le persone fisiche cui si riferiscono i dati personali) hanno il diritto all'accesso ai dati, alla rettifica, alla limitazione o opposizione al trattamento per motivi legittimi ed espressi, a presentare reclamo all'Autorità Garante della privacy;
- la pubblicazione dei dati personali avviene nei casi e con i limiti previsti dalla vigente normativa.

Allegati (anche scaricabili dal sito del Comune di Seregno)

- Modulo di domanda
- Informativa sulle agevolazioni per il canone concordato.

INFORMATIVA SUI CONTRATTI A CANONE CONCORDATO

I **contratti di locazione agevolati** (o **a canone concordato**) nonché i contratti **di natura transitoria o per studenti universitari** sono regolati dalla legge 431/1998, in ordine alla durata, modalità di rinnovo, clausole di rescissione, oneri accessori, uso e consegna dell'alloggio, ripartizione spese, modifiche e migliorie, esigenze particolari del locatore/conducente, varie ed eventuali.

I canoni di locazione sono invece definiti in Accordi Locali stipulati tra le principali organizzazioni rappresentative della proprietà edilizia (Confedilizia, UPPI, ASPPI, ecc.) e le principali associazioni sindacali dei conducenti (SUNIA, SICET, UNIAT) convocate per questo scopo dalle Amministrazioni comunali interessate.

Per la città di Seregno, **l'Accordo Locale** è stato sottoscritto in data 09 dicembre 2014: il testo dell'accordo e la documentazione allegata sono scaricabili anche dal sito del Comune di Seregno (obbligatorio UTILIZZARE GLI SCHEMI DI CONTRATTO ALLEGATI ALL'ACCORDO).

DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE praticabile con i Contratti Agevolati o Concordati:

- a) il territorio comunale è stato diviso in due zone urbane omogenee – microzona 1 (centrale) e microzona 2 (periferica) in aree, cioè, aventi caratteristiche simili per valori di mercato, dotazioni infrastrutturali (trasporti pubblici, verde pubblico, servizi scolastici e sanitari), tipologie edilizie (categorie e classi);
- b) per ogni zona urbana omogenea, l'Accordo Locale ha individuato tre sub-fasce, in relazione alle caratteristiche specifiche dell'alloggio (categoria catastale, stato manutentivo, presenza di pertinenze, di spazi comuni, di mobilio ed arredo, ecc.) per ognuna delle quali ha definito un valore minimo e un valore massimo del canone annuale espresso in € per mq.;
(il canone annuale per la microzona 1 centrale oscilla tra € 30,00/mq annuo e € 85,00/mq annuo mentre per la microzona 2 periferica tali valori si abbassano a €25,00/mq annuo minimo e € 77,00/mq annuo massimo);
- c) il canone annuo pattuito tra locatore e conducente deve essere compreso tra il valore massimo e il valore minimo che si ottiene moltiplicando i valori fissati dall'Accordo Locale per la superficie dell'alloggio calcolata ai sensi del DPR 138/98 ed espressa in metri quadrati.

Esempio:

Un appartamento di 100 mq, localizzato in zona centrale (microzona 1) può essere affittato a canone concordato con valori che devono essere compresi € 3000,00 annui (€30 x 100mq) e €8500 annui (€85 x 100mq) a seconda della condizione e del pregio dell'immobile

Sono previste ulteriori maggiorazioni del canone in caso di

- *appartamento completamente ammobiliato (+ 10% o 15%);*
- *classe energetica A-B-C-D (+ 5%).*

Naturalmente, se si tratta di un alloggio in buone condizioni, ben servito e ben mantenuto, il valore del canone coinciderà o sarà prossimo a quello massimo, altrimenti sarà più vicino ai valori minimi.

AGEVOLAZIONI FISCALI PREVISTE PER L'ANNO 2019:

Se il canone viene mantenuto entro i limiti indicati dall'Accordo Locale, i contraenti hanno diritto a importanti riduzioni delle imposte.

Per il locatore

Oltre a beneficiare di una maggiore flessibilità legata ad una durata inferiore (3 anni +2 di rinnovo) rispetto alla durata dei ordinari contratti di 4 anni + 4, il locatore beneficia delle seguenti detrazioni:

- nel caso di opzione per la **tassazione ordinaria**, l'imposta (IRPEF) è calcolata (con aliquote determinate in base al suo reddito complessivo) sul 66,50% del canone annuo per-capite (anziché sul 95% per il contratto libero) mentre la tassa di registro è ridotta del 30%;

- in caso di opzione per la **cedolare secca**, l'imposta (IRPEF) è pari al 10% dell'intero canone percepito (anziché 21% per il contratto libero) ed è sostitutiva delle addizionali regionali e comunali nonché dell'imposta di registro e di bollo;
- **La riduzione dell'aliquota IMU** al 7,6 per mille(‰), ulteriormente ridotta al 75%, anziché un'aliquota pari al 10,2 per mille (‰) prevista per le seconde case affittate con contratti ordinari.

Per l'inquilino

Oltre a godere di un canone di locazione solitamente inferiore a quello di mercato, l'inquilino beneficia delle seguenti detrazioni:

- detrazione dall'imposta sui redditi (IRPEF) di € 495,80 (anziché € 300 per il contratto libero) se il reddito complessivo non supera € 15.493,71;
- detrazione dall'imposta sui redditi (IRPEF) di € 247,90 (anziché € 150 per il contratto libero) se il reddito complessivo è superiore a € 15.493,71, ma non superiore a €30.987,41;
- nel caso in cui il conduttore sia un giovane di età compresa fra i 20 e i 30 anni, che stipuli un contratto di locazione concordato per l'unità immobiliare da destinare a propria abitazione principale diversa dall'abitazione principale dei genitori, le detrazioni di cui sopra aumentano a € 991,60, se il reddito complessivo non supera € 15.493,71; oppure a €495,80, se il reddito complessivo supera € 15.493,71 ma non € 30.987,41;
- **riduzione** del 30% dell'eventuale quota a carico del conduttore **dell'imposta di registro** (se il locatore ha non optato per la cedolare secca, nel cui caso l'imposta non è dovuta).

Esempio:

Affitto annuo di 4800 euro, risparmio Irpef per il locatore

<i>Contratto libero</i>		<i>Contratto concordato</i>	
	<i>4.800,00</i>		<i>4.800,00</i>
<i>Irpef 21 %</i>	<i>1.008,00</i>	<i>Irpef 10 %</i>	<i>480,00</i>
<i>Incasso netto</i>	<i>3.792,00</i>	<i>Incasso al netto</i>	<i>4.320,00</i>

Rendita catastale €400, risparmio IMU per il locatore

<i>Contratto libero</i>		<i>Contratto concordato</i>	
<i>Aliquota</i>	<i>10,2 ‰</i>	<i>Aliquota</i>	<i>5,7 ‰</i>
<i>IMU</i>	<i>685,44</i>	<i>IMU</i>	<i>383,04</i>

Con questo esempio il risparmio di imposte - per il locatore che opta per la stipula di un contratto concordato - ammonterebbe complessivamente a € 830,40.

Di seguito i **contatti** relativi alle parti che hanno sottoscritto l'accordo, cui ci si può rivolgere per consulenza nella compilazione del contratto:

Associazioni inquilini:

S.U.N.I.A.-C.G.I.L., Via Premuda 17, Monza, tel. 039/2731201

S.I.C.E.T. - C.I.S.L., Via Dante 17/A, Monza, tel. 039/23991 - sportello a Seregno in via Ballerini 10 - tel. 0362/230080

U.N.I.A.T. - U.I.L., Via R. Ardigò 15, Monza, tel. 039/394191

Associazioni della proprietà edilizia:

U.P.P.I., Via Leone Pancaldo 1/3, Milano, tel. 02/2047734

A.S.P.P.I., Via Medici 14, Seregno, tel. 0362/234435

CONF.A.P.P.I., via Ruggero di Lauria 9, Milano, tel.02/33105242

A.P.E., via Mosè Bianchi 18A, Monza, tel. 039/382231