

Protocollo d'intesa

“Agenzia per l'affitto”

Il sottoscritto _____
dichiara di accettare le condizioni previste dal
presente Protocollo d'intesa

(data)

(firma)

PROTOCOLLO D'INTESA PER LA COSTITUZIONE DELL'AGENZIA PER L'AFFITTO

tra

Il Comune di Trieste
Il Comune di Muggia
Il Comune di Dolina
La Fondazione CRTrieste
L'ATER della Provincia di Trieste
Le Associazioni dei proprietari di immobili CONFAPPI, FEDERPROPRIETA', PROPRIETA' EDILIZIA, UPPI
Le Organizzazioni Sindacali degli inquilini S.U.N.I.A, ASSOCASA, SICET, FederCASA
Le Rappresentanze delle Agenzie Immobiliari FIAIP, FIMAA, Il Quadrifoglio
L'ANACI - Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari
Le ACLI provinciali di Trieste
La Fondazione Caccia - Burlo

Art. 1 - FINALITA' DEL PROTOCOLLO

Le parti si danno atto che il presente Accordo è finalizzato alla realizzazione dei seguenti obiettivi:

- avviare in tempi rapidi un intervento coordinato che consenta di orientare, a fronte di regole precise ed equilibrate, un rilevante numero di proprietari di unità immobiliari verso la locazione dei loro alloggi secondo le previsioni di cui alla L. 431/98 art. 2 c.3 e ss., da destinare ad abitazione principale del conduttore;
- coinvolgere e coordinare per il raggiungimento del precitato obbiettivo enti pubblici e soggetti privati istituzionalmente ed economicamente operanti nel settore, unitamente a soggetti privati singoli.

Art. 2 - OGGETTO DEL PROTOCOLLO

L'oggetto del Protocollo è l'attuazione dell'iniziativa sopra delineata, attraverso le opportune relazioni e l'assunzione delle necessarie obbligazioni tra i soggetti firmatari pubblici e privati, che aderiscano anche in tempi diversi all'iniziativa, perfezionando la complessiva regolamentazione dei rapporti giuridici delineati nel presente protocollo e conseguentemente l'attuazione del programma che viene denominato "AGENZIA PER L'AFFITTO".

Art. 3 - ATTIVITA' E IMPEGNI DELLE PARTI

Considerato quanto sopra, ai fini del raggiungimento delle finalità descritte, secondo l'iter procedimentale indicato nel documento allegato al presente quale sua parte integrale e sostanziale **sub 1**):

LA Fondazione CRTrieste

- riconosce al Comune di Trieste, a sostegno dell'iniziativa, un contributo di euro 75.000, di cui euro 50.000 verranno utilizzati per la prima costituzione del Fondo di Garanzia di seguito meglio specificato, mentre i restanti euro 25.000 saranno destinati al finanziamento di una campagna promozionale del progetto.

IL COMUNE DI TRIESTE

si impegna a:

- promuovere il programma concordato anche attraverso un procedimento teso alla sensibilizzazione delle associazioni di categoria, ad individuare e coinvolgere soggetti pubblici e privati interessati a mettere a disposizione alloggi in stato di locabilità alle condizioni che seguono;
- determinare, di concerto con l'ATER, i criteri per la locazione degli alloggi considerati, secondo i criteri di massima di cui al documento allegato alla presente sub 2);
- individuare agevolazioni, fiscali ed amministrative, al fine di incentivare i proprietari di alloggi a partecipare all'iniziativa;
- gestire il Fondo di Garanzia dell'ammontare iniziale di euro 50.000, che potrà essere ulteriormente implementato dai locatori attraverso una contribuzione mensile pari al 2% del canone mensile di ciascun contratto di locazione stipulato ai sensi del presente protocollo. In tal modo verrà prestata al locatore garanzia parziale in riferimento all'adempimento del conduttore, ferme restando tutte le eccezioni da quest'ultimo opponibili, le azioni di regresso e surroga spettanti, alle condizioni e con i limiti di importo evidenziati all'art. 5.

GLI ALTRI COMUNI SOTTOSCRITTORI

si impegnano a:

- promuovere il programma concordato anche attraverso un procedimento teso alla sensibilizzazione delle associazioni di categoria, ad individuare e coinvolgere soggetti pubblici e privati interessati a mettere a disposizione alloggi in stato di locabilità alle condizioni che seguono;
- determinare, di concerto con l'ATER, i criteri per la locazione degli alloggi considerati, secondo i criteri di massima di cui al documento allegato alla presente sub 2);
- individuare agevolazioni, fiscali ed amministrative, al fine di incentivare i proprietari di alloggi a partecipare all'iniziativa;

L'ATER della Provincia di Trieste

si impegna a:

- individuare concorsualmente, secondo regole condivise con il Comune di Trieste, i soggetti potenziali conduttori degli alloggi da locare a canone concordato (L. 431/98 art. 2 c. 3);
- mettere in relazione i soggetti proprietari, che abbiano dichiarato la locabilità dell'alloggio, con gli aspiranti conduttori individuati ai fini della stipula del necessario contratto di locazione;

- accertare e quantificare a richiesta gli eventuali danni all'alloggio locato, mediante accesso al momento del rilascio.

Le Organizzazioni Sindacali degli inquilini

si impegnano a:

- di concerto con le Associazioni dei proprietari di immobili definire il canone di locazione ai sensi dell'art. 2 c. 2 della L. 431/98;
- assistere a richiesta le parti nella definizione dei contenuti e nella stipula del contratto di locazione.

Le Associazioni dei proprietari di immobili

si impegnano a:

- di concerto con le Organizzazioni sindacali degli inquilini definire il canone di locazione ai sensi dell'art. 2 c. 2 della L. 431/98;
- assistere a richiesta le parti nella definizione dei contenuti e nella stipula del contratto di locazione.

Le Rappresentanze delle Agenzie Immobiliari

si impegnano a:

- gestire a richiesta i rapporti di locazione stipulati ai sensi del presente protocollo;
- assistere a richiesta le parti nella definizione dei contenuti e nella stipula del contratto di locazione.

L'ANACI – Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

si impegna ad effettuare un'azione di promozione, nei confronti della proprietà edilizia, per favorire la messa a disposizione di alloggi a favore dell'Agenzia per l'affitto.

La Fondazione CACCIA – BURLO

Si impegna a divulgare i contenuti e le finalità dell'iniziativa.

Le ACLI provinciali di Trieste si impegnano a:

1. effettuare un'azione di promozione e diffusione dell'iniziativa presso la propria rete di associati nonché di utenti, proprietari immobiliari e agenzie immobiliari che collaborano nell'ambito dell'attività dell'Agenzia Sociale per la Casa – ProntoCasa promossa dalle Acli stesse;
2. indirizzare l'utenza, su eventuale richiesta, nella ricerca di una sistemazione alloggiativa idonea alle proprie condizioni ed esigenze, nel supporto alla conduzione e gestione dell'immobile e nella stipula del contratto di locazione;
3. mettere a disposizione le competenze e gli strumenti di assistenza e microcredito, destinati a progettualità specifiche, per gli interessati che presentino condizioni di idoneità rispetto ai requisiti richiesti da progetti specifici per i quali le Acli ricevono appositi finanziamenti.

Art. 4 – CONDIZIONI DI SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITA' A RICHIESTA

Per tutte le attività svolte a richiesta nell'ambito delle obbligazioni assunte con il presente protocollo, le Associazioni dei proprietari di immobili e le Rappresentanze delle Agenzie Immobiliari si impegnano ad attenersi ai compensi e rimborsi evidenziati nella tabella allegata sub 3). Le Organizzazioni sindacali degli inquilini si impegnano, allo stesso fine, ad applicare le modalità normalmente già in uso, anch'esse riportate nella medesima tabella.

Art. 5 - FONDO DI GARANZIA

Il fondo, costituito e gestito come indicato all'art. 3, interviene con funzione di garanzia verso i locatori a fronte dei rischi afferenti a:

- morosità del conduttore per canoni e oneri accessori fino ad un importo di morosità massimo di euro 3.000,00 a condizione che il creditore abbia avviato l'azione di convalida di sfratto per morosità entro 4 mesi dalla fine del mese in cui si è verificato il mancato pagamento della mensilità. L'azione si intende avviata con la notifica della citazione al conduttore inadempiente;
- spese legali fino ad un importo massimo di euro 2.000,00, relative all'azione di sfratto, purchè avviata come sopra;
- eventuali danni all'alloggio locato, debitamente accertati e valutati dall'ATER, sino all'importo massimo di euro 3.000,00, effettivamente rimasti a carico del locatore dopo l'escussione della cauzione di cui all'art. 6 comma 3, subordinatamente alla redazione - al momento della stipula del contratto di locazione - di uno stato di consistenza dell'alloggio medesimo.

Mediante il Fondo si prevede altresì di intervenire economicamente per il totale abbattimento degli oneri I.C.I. dovuti dai proprietari per gli alloggi locati.

Le parti concordano che, in caso di eventuale chiusura del progetto "Agenzia per l'affitto", il Fondo verrà devoluto per finalità inerenti la problematica abitativa gestite dall'Area Promozione e Protezione Sociale del Comune di Trieste, fatto salvo quanto ancora dovuto a tale data, fino ad esaurimento, a proprietari per eventuali morosità o danni secondo quanto sopra previsto e l'eventuale diverso orientamento della Fondazione CRTrieste per quanto riguarda il contributo erogato.

Art. 6 – ADEMPIMENTI DI PROPRIETARI E CONDUTTORI DESTINATARI DEL PROGETTO

- il locatore che desidera usufruire delle garanzie di cui all'art. 5, è tenuto al versamento di un contributo pari al 2% del canone mensile di locazione, stipulato ai sensi del presente protocollo, con cadenza quadrimestrale.
- Il locatore decade dalla garanzia nel caso in cui non abbia regolarmente versato il contributo di cui sopra
- Il conduttore è tenuto a versare al locatore un deposito cauzionale che è fissato al 50% di una mensilità del canone stabilito. Qualora il locatore non si avvalga del Fondo di garanzia, il deposito cauzionale è fissato in una mensilità.

Art. 7 – DURATA

Il presente protocollo avrà una durata pari a dieci anni dalla data di prima stipula, avvenuta in data 13 maggio 2008.

Alla scadenza del primo anno, considerato sperimentale, le parti procederanno alla verifica dei risultati conseguiti, anche ai fini di apportare eventuali modifiche e/o aggiornamenti dei contenuti del

protocollo. Analoghe verifiche potranno intervenire anche successivamente con cadenza annuale, in base alle valutazioni dei sottoscrittori. In sede di verifica annuale si procederà anche all'accoglimento di eventuali ulteriori soggetti aderenti al presente Protocollo.

Decorso un anno dalla stipula, le parti potranno recedere dal medesimo in qualsiasi momento, previa comunicazione da inoltrare al domicilio dichiarato dalle altre parti almeno tre mesi prima della data del recesso. In tal caso, vengono fatte salve le eventuali prestazioni e garanzie inerenti i contratti già stipulati fino alla data di scadenza degli stessi.

Art. 8 – RESPONSABILI PER L'ATTUAZIONE DEL PROTOCOLLO.

- Ciascuna parte individua un responsabile per l'attuazione del protocollo e comunica il nominativo ed eventuali variazioni al Comune di Trieste e all'ATER della Provincia di Trieste.
- Detti responsabili utilizzeranno di norma lo strumento della conferenza al fine di raggiungere le intese necessarie per la concreta attuazione del presente protocollo. La conferenza si riunirà, di norma, a richiesta anche di una sola delle parti su convocazione del Comune di Trieste.

Art. 9 – CONTROVERSIE

Qualsiasi controversia derivante dal presente accordo verrà deferita al giudizio di un collegio arbitrale composto da un membro in rappresentanza di ciascuna delle parti interessate, più un presidente nominato, in caso di mancata designazione unanime delle parti, dal Presidente del Tribunale di Trieste.

Art. 10 - DOMICILIO LEGALE

Agli effetti del presente atto,

- il Comune di Trieste elegge il proprio domicilio legale presso la propria sede in Piazza Unità d'Italia n. 4
- la Fondazione CRTrieste elegge il proprio domicilio legale presso la propria sede in Trieste, via Cassa di risparmio n. 10
- l'ATER della provincia di Trieste elegge il proprio domicilio legale presso la propria sede in Trieste, piazza Foraggi n. 6
- IL Comune di Muggia e il Comune di Dolina eleggono il proprio domicilio legale presso la sede del Comune di Muggia, in piazza Marconi n. 1 a Muggia;

le Organizzazioni sindacali degli inquilini:

- il S.U.N.I.A. elegge il proprio domicilio legale in Trieste, via Pondaes n. 8;
- l'ASSOCASA elegge il proprio domicilio legale in Trieste, via Crispi n. 15;

- il SICET elegge il proprio domicilio legale in Trieste, via S. Francesco n. 4/1;
- FederCASA elegge il proprio domicilio legale in Trieste, via Timeus n. 16;

le Associazioni dei proprietari di immobili :

- CONFAPPI elegge il proprio domicilio legale in Trieste, via Timeus n. 16;
- FEDERPROPRIETA' elegge il proprio domicilio legale in Trieste, Via S. Francesco d'Assisi n. 16;
- PROPRIETA' EDILIZIA elegge il proprio domicilio legale in Trieste, via Mercadante n. 1;
- UPPI elegge il proprio domicilio legale in Trieste, via del Toro n. 4;

le Rappresentanze delle Agenzie Immobiliari :

- FIAIP elegge il proprio domicilio legale presso Collegio Fiaip di Trieste, in via S.Nicolò, 23/d;
- FIMAA elegge il proprio domicilio legale presso FIMAA Confcommercio di Trieste, in via San Nicolò, n. 7;
- Il Quadrifoglio elegge il proprio domicilio legale in Trieste, in via San Lazzaro n. 5;

l'ANACI elegge il proprio domicilio legale in Trieste, presso la propria sede di piazza della Borsa n.2;

La Fondazione Caccia - Burlo elegge il proprio domicilio legale in Trieste, via dei Soncini n. 30;

Le ACLI provinciali di Trieste eleggono il proprio domicilio legale in Trieste, via San Francesco d'Assisi n. 4/1.

Trieste,

Per il Comune di Trieste

Il Sindaco sig. Roberto Dipiazza

Per il Comune di Muggia

e per il Comune di Dolina

Il Sindaco del Comune di Muggia

ente gestore del servizio sociale

per l'ambito 1.3

dott. Nerio Nesladek

Per L'Ater della provincia di Trieste

Il Presidente dott. Perla Lusa

Per la Fondazione CRTrieste

Il Presidente dott. Massimo Paniccia

Per il S.U.N.I.A
Il Segretario provinciale sig. Giorgio Apostoli _____

Per l'ASSOCASA
Il Segretario provinciale sig. Renato Bugliano _____

Per il SICET
Il Segretario provinciale sig. Giorgio Gortani _____

Per FederCASA
Il Segretario provinciale regg. sig. Stelio Canducci _____

Per la CONFAPPI
Il Segretario provinciale sig. Filippo Caputo _____

Per la FEDERPROPRIETA'
Il Vicepresidente dott. Fulvio Lunardis _____

Per la PROPRIETA' EDILIZIA di Trieste
Il Presidente avv. Vittorio Cagno _____

Per l'UPPI
Il Presidente avv. Manuela Marinelli _____

Per la FIAIP
Il Consigliere provinciale rag. Stefano Nursi _____

Per la FIMAA
Il Presidente sig. Andrea Oliva _____

Per Il Quadrifoglio
Il Consigliere sig. Davide Ravalico _____

Per l'ANACI
Il Presidente dr. Gaetano Oliva _____

Per la Fondazione Caccia - Burlo
La Presidente avv. Lori Petronio Sampietro _____

Per le ACLI provinciali di Trieste
La Presidente dott. Erica Mastrociani _____

ALLEGATO sub 1)

operazione	soggetto
I fase individuazione alloggi	
a) definizione modalità reperimento alloggi	Comuni/Ater
b) avviso pubblico	Ater
c) ricezione offerte	Ater
d) elenco descrittivo alloggi disponibili	Ater
e) individuazione canone	Associazioni inquilini/proprietari
f) elenco definitivo alloggi disponibili (caratteristiche e canone)	Ater
II fase: individuazione conduttori	
a) definizione criteri accesso	Comuni/Ater
b) predisposizione dell'avviso	Ater
c) pubblicazione dell'avviso	Comuni
d) ricezione delle domande	Ater
e) elaborazione elenco conduttori	Ater
III fase: incrocio domanda/offerta	
a) abbinamento conduttore/alloggio	Ater
b) assistenza alla procedura di stipula e registrazione del contratto (a richiesta)	Associazioni inquilini/proprietari/ Agenzie immobiliari
IV fase: rapporto di locazione	
a) accertamento e quantificazione eventuali danni all'immobile in sede di rilascio (a richiesta)	Ater

ALLEGATO sub 2)

Criteria di massima per l'attuazione del programma denominato AGENZIA PER L'AFFITTO

Requisiti alloggio:

- alloggi a norma dal punto di vista impiantistico e in buone condizioni manutentive.

Requisiti richiedente la locazione:

1. Residente anagraficamente nel Comune di Trieste;
2. a) per nuclei formati da un solo componente somma dei redditi annui complessivi (ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche) posseduti, non inferiore a €14.000,00;
b) per nuclei formati da 2 o più persone: situazione economica complessiva non inferiore a € 15.000,00. La situazione economica complessiva è data dalla somma dei redditi complessivi ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, posseduti su base annua dal nucleo familiare computata in relazione al numero dei componenti del nucleo familiare stesso secondo le seguenti percentuali:

numero componenti	Percentuale
2	90%
3	80%
4	70%
5	60%

Per ogni ulteriore componente tale percentuale è ridotta in misura pari a cinque punti.

Annualmente l'ATER provvederà ad inviare richiesta di aggiornamento anagrafico - reddituale agli inclusi nell'elenco conduttori. Il mancato riscontro comporterà il depennamento della richiesta dall'elenco.

3. incidenza del canone di locazione non superiore a 1/3 del reddito considerato.

Scelta dei conduttori:

- elenco conduttori in base al reddito come sopra definito
- a parità di condizioni si procede a sorteggio
- discrezionalità dell'ATER nella proposta di abbinamento alloggio/conduttore , tenuto conto anche di eventuali indicazioni del proprietario e delle esigenze dell'inquilino.

ALLEGATO sub 3)

TABELLA DEI COMPENSI E RIMBORSI PER LE ATTIVITA' SVOLTE A RICHIESTA

dalle Associazioni dei proprietari di immobili, le Rappresentanze delle Agenzie Immobiliari e le Organizzazioni sindacali degli inquilini ex art. 4.

1. Associazioni dei proprietari di immobili.

CONFAPPI: tesseramento Euro 45,00; stesura contratto, avviso Questura di "cessione fabbricato", compilazione mod. F23-mod 69 e registrazione contratto: complessivi euro 62,00;

FEDERPROPRIETA': Euro 50,00 per costo di iscrizione, comprensivo di tutte le consulenze gratuite; redazione contratto, compilazione e consegna Mod. F23 e Mod. 69 - pagamento imposta di registro e registrazione del contratto: euro 100,00;

PROPRIETA' EDILIZIA: Euro 65,00 per canone associativo, Euro 35,00 per stesura e registrazione contratto;

UPPI: costo di iscrizione, comprensivo di tutte le consulenze gratuite: Euro 50,00; redazione contratto, compilazione e consegna mod. F23 e mod. 69 (pagamento imposta di registro e comunicazione di cessione del fabbricato), registrazione del contratto: Euro 100,00.

2. Rappresentanze delle Agenzie Immobiliari.

FIAIP e FIMAA, Il Quadrifoglio: gestione a richiesta dei rapporti di locazione stipulati ai sensi del presente protocollo; assistenza a richiesta alle parti nella definizione dei contenuti e nella stipula del contratto di locazione, con modalità da concordare con l'inquilino.

3. Organizzazioni sindacali degli inquilini:

ASSOCASA : tesseramento Euro 40,00 ogni pratica Euro 15,00

FederCASA : tesseramento Euro 35,00 stesura contratto, avviso Questura di "cessione fabbricato", compilazione mod. F23-mod 69 e registrazione contratto complessivi Euro 62,00

SICET : tesseramento + stesura contratto + registrazione telematica Euro 100,00

S.U.N.I.A. : tesseramento + stesura contratto + registrazione telematica Euro 100,00