

Centro servizi Lo.C.A.Re.

Lo.C.A.Re. è il centro servizi che il Comune di Rivalta di Torino ha costituito per favorire la ricerca di un alloggio privato in affitto da parte delle famiglie che si trovano in condizione di emergenza abitativa, e fruiscono di un reddito certo.

Alla stipula del contratto d'affitto, il Comune di Rivalta di Torino riconosce un **incentivo economico e una serie di garanzie a favore del proprietario**, nonché un contributo a favore dell'inquilino. In sintesi, quando a causa di emergenza abitativa si è alla ricerca di una nuova casa, può intervenire Lo.C.A.Re. a favorire la ricerca di un nuovo alloggio in affitto. Anche il proprietario può rivolgersi a Lo.C.A.Re., segnalando la propria disponibilità ad affittare ad un nucleo familiare idoneo alle caratteristiche dell'alloggio proposto fruendo, in caso di stipula del contratto, degli incentivi economici e delle garanzie forniti dal Comune.

Lo.C.A.Re. Agenzia Sociale Per la Locazione Metropolitana

Nell'anno 2009 è stato rinnovato l'accordo tra 10 comuni dell'area metropolitana per la diffusione e la gestione in rete delle attività e dei servizi offerti da Lo.C.A.Re. Metropolitana.

REQUISITI dell'inquilino:

- Essere in EMERGENZA ABITATIVA oppure essere VITTIMA DI VIOLENZA oppure essere di età inferiore DI 35 ANNI IN USCITA DA FAMIGLIA ORIGINE oltre a: RESIDENZA A RIVALTA DI TORINO DA ALMENO 1 ANNO, PERMESSO DI SOGGIORNO O RINNOVO, LAVORO.

LIMITI DI REDDITO MASSIMI PER ACCEDERE AI SERVIZI OFFERTI DA LO.C.A.RE METROPOLITANO

nucleo fam.	Limite E.R.P. + 30% da lavoro con contributo		Limite E.R.P. + 50% da lavoro senza contributo		Limiti reddito per Fondo di garanzia	
	Dipendente o pensione	Autonomo	Dipendente o pensione	Autonomo	Dipendente o pensione	Autonomo
1-2	26.058,76	15.635,26	30.067,80	18.040,68	10.022,60	6.013,56
2,5	28.925,22	17.355,13	33.375,26	20.025,15	11.125,09	6.675,05
3	31.791,69	19.075,01	36.682,72	22.009,63	12.227,57	7.336,54
3,5	34.397,56	20.638,54	39.689,50	23.813,70	13.229,83	7.937,90
4	37.003,44	22.202,06	42.696,28	25.617,77	14.232,09	8.539,26
4,5	39.348,73	23.609,24	45.402,38	27.241,43	15.134,13	9.080,48

Contratti d'affitto: Nel 1998, la legge n° 431, ha introdotto importanti novità nella disciplina delle locazioni di alloggi ad uso abitativo, tra le quali:

- il contratto a "**mercato libero**": il canone è liberamente concordato tra le parti e la durata contrattuale è di 4 anni più 4;
- il contratto "**convenzionato**": il canone non deve superare certi massimali, previsti dall'accordo territoriale tra i sindacati della proprietà e degli inquilini, e come contropartita scattano una serie di riduzioni fiscali. La durata contrattuale può essere di: 3 anni + 2; 4 anni + 2; 5 anni+2; e 6 anni + 2.

Contributi, incentivi, garanzie: I contributi agli inquilini in "**emergenza abitativa**" ed in possesso di reddito come su esposto, sono erogati dal Comune di Rivalta di Torino "**una tantum**", vale a dire una volta per tutte, quando si firma il contratto di affitto, libero o convenzionato, tramite il centro servizi Lo.C.A.Re. Metropolitano.

Contributi agli inquilini:

Alla firma del contratto, libero o convenzionato e alla sua registrazione, l'inquilino riceve un contributo, "una tantum", il cui importo è stato fissato in € 1600,00. Se il contratto è del tipo convenzionato, oltre al contributo, l'inquilino potrà usufruire di una detrazione IRPEF, calcolata in base al reddito.

Incentivi e garanzie al proprietario:

Alla firma del contratto a "mercato libero", stipulato tramite Lo.C.A.Re. Metropolitan il cui canone, al netto delle spese, non sia superiore a 500,00 Euro mensili, il Comune di Rivalta di Torino eroga al proprietario un incentivo "una tantum" pari a € 500,00. **L'erogazione del suddetto incentivo è subordinata alla richiesta formale del proprietario entro 15 giorni lavorativi dalla stipula del contratto di locazione.** Nel caso in cui il proprietario stipuli un "contratto convenzionato" con una famiglia segnalata dal Comune di Rivalta di Torino, ha diritto ad un incentivo economico a seconda della durata contrattuale di seguito specificato:

- * € 1.500,00 per una durata di 3 anni + 2
- * € 2.000,00 per una durata di 4 anni + 2
- * € 2.500,00 per una durata di 5 anni + 2
- * € 3.000,00 per una durata di 6 anni + 2

Inoltre se il contratto stipulato è del tipo "convenzionato" il proprietario potrà godere dei seguenti benefici:

- riduzione dell' I.C.I.: l'aliquota scende dal 7 per mille al 2 per mille.
- riduzione dell'IRPEF: ai fini della dichiarazione dei redditi, il reddito imponibile derivante al proprietario è ulteriormente ridotto del 30% rispetto ai contratti a mercato libero;
- riduzione dell'imposta di registro: è calcolata solo sul 70% del canone annuo.

L'Amministrazione Comunale mette a disposizione dei proprietari il "Fondo di garanzia". Tale fondo è concesso ai proprietari che abbiano affittato l'alloggio a persone non precedentemente sfrattate per morosità, al fine di rimborsarli di eventuali morosità dell'inquilino fino ad un massimo di 18 mensilità del canone, dopo la conclusione della procedura di sfratto.

Criteri per il calcolo del canone d'affitto

I contratti "convenzionati" sono la novità introdotta dalla legge 431 del '98. Si utilizza il contratto tipo approvato dalle organizzazioni dei proprietari e degli inquilini e si concorda un canone in base alla presenza delle caratteristiche dell'unità immobiliare sotto elencate:

Elementi dell'unità immobiliare:

1. Presenza di n. 1 autorimessa singola o posto coperto
2. Presenza di n. 1 cantina o sottotetto o soffitta
3. Presenza di impianto di riscaldamento
4. Presenza di ascensore per le unità oltre il 2° piano (3^a fuori terra)
5. Presenza di area verde di pertinenza ai condomini
6. Presenza di posto auto scoperto
7. Presenza di impianto di condizionamento
8. Presenza di doppi servizi
9. Presenza di allacciamento alla rete del gas
10. Presenza di porta blindata
11. Presenza di doppi vetri
12. Presenza all'interno dell'alloggio del bagno completo
13. Presenza all'interno dell'alloggio mobilio completo con cucina, frigorifero e lavatrice.

Tabella dei valori minimi e massimi del canone di locazione

	PRESENZA DI ALMENO 6 ELEMENTI	PRESENZA DI ALMENO 5 ELEMENTI	PRESENZA DA 0 A 4 ELEMENTI
CONTRATTO 3 + 2	5.10 - 4.53	4.53 - 3.98	3.98 - 3.69
CONTRATTO 4 + 2	5.20 - 4.62	4.62 - 4.05	4.05 - 3.77
CONTRATTO 5 + 2	5.30 - 4.71	4.71 - 4.13	4.13 - 3.84
CONTRATTO 6 + 2	5.40 - 4.79	4.79 - 4.21	4.21 - 3.90

Calcolare al 100% i metri delle superfici calpestabili relativi alle abitazioni;

all'80% i metri relativi ai box;

al 25% i metri relativi a cantine, soffitte, balconi e terrazze.

Per alloggi fino a 41 mq. è consentita una maggiorazione del 30%.

Per alloggi oltre i 41 mq e fino a 51 mq. una maggiorazione del 25%.

Per alloggi oltre i 51 mq. e fino a 67 mq. maggiorazione del 20%.

Ulteriori Informazioni e istruzioni pratiche:

Ufficio Casa Via C. Balma, 5 Tel. 011 90455171 – 9045570 - Fax 011 9090731

Orario apertura al pubblico: lunedì e venerdì ore 8.30 – 12.30 mercoledì ore 8.30 - 18,30

www.comune.Rivalta.to.it

E-mail: casa@comune.rivalta.to.it