

GUIDA AI SERVIZI PER L'ABITAZIONE

C.A.S.A.
COMUNE DI ASTI SERVIZI PER L'ABITAZIONE



COMUNE DI ASTI

GUIDA AI SERVIZI PER L'ABITAZIONE



COMUNE DI ASTI





COMUNE DI ASTI

Area Sviluppo Territoriale, Cultura, Comunicazione e Risorse Umane

Coordinamento Generale: Andrea Berzano

Tavolo tecnico: Ornella Lovisolo, Elio Pavese

Partner

Associazioni Proprietari e Conduttori:

A.P.P.E.,

U.P.P.I.,

A.P.P.C.,

CONFAPPI ASTI,

S.U.N.I.A.,

S.I.C.E.T.,

UNIAT

ASTISS

Redazione: Marianna Natale, Ornella Lovisolo

Progetto grafico: Serena Nigido

Stampa: Tipografia Fenoaltea

Finito di stampare: febbraio 2009

Introduzione

Quello della casa non è un problema solo per le famiglie a basso reddito che ricorrono all'edilizia pubblica. La precarizzazione del lavoro, l'innalzamento dell'età media della popolazione, la difficoltà dei giovani a rendersi indipendenti e ad uscire dalle famiglie di origine, fanno sì che soggetti solvibili, che non rientrano nei limiti di reddito previsti dall'edilizia sociale, ma che non hanno neppure i mezzi adeguati per accedere alla casa di proprietà, incontrino difficoltà nel trovare un alloggio adatto alle proprie possibilità economiche. Parliamo di tante giovani coppie, di anziani, single, vedovi o separati, studenti universitari che faticano a trovare un'abitazione il cui canone di affitto non vada ad incidere pesantemente sul reddito familiare. Per contro, sul territorio comunale esistono tanti appartamenti sfitti che i proprietari non si fidano a dare in locazione.

Con l'istituzione di C.A.S.A. il Comune di Asti intende venire incontro a queste esigenze, favorendo l'incontro tra domanda e offerta nel settore della locazione tra privati.

C.A.S.A. sviluppa interventi articolati, basati su un sistema di aiuti e agevolazioni diversificato e in grado di rispondere alle esigenze dell'inquilino ma anche di fornire garanzie che tutelano il proprietario. L'obiettivo è naturalmente quello di incentivare la stipula di contratti a canone agevolato ed aiutare i cittadini a trovare più facilmente una sistemazione adeguata alle proprie necessità.

Allo stesso tempo non possiamo dimenticare chi intraprende la strada di un mutuo per l'acquisto della prima casa: a questi cittadini offriamo un contributo di sostegno economico per accompagnarli durante i primi anni in cui affrontano questo impegno.

L'agenzia, che opera a titolo gratuito, fornisce informazione e consulenza relativamente a tutti i servizi offerti ed ai vantaggi fiscali legati alle forme contrattuali proposte e provvede direttamente ad erogare contributi a sostegno della locazione o del mutuo prima casa a favore delle famiglie che rientrano nelle fasce di reddito previste.

C.A.S.A. vuole essere una risposta concreta ad un problema che investe centinaia di famiglie, un sistema snello ed efficace che l'Amministrazione Comunale mette al servizio dei cittadini, con l'intento di fornire sostegno e consulenza gratuita riducendo al minimo la burocrazia.

Febbraio 2009

***Il Sindaco di Asti
Giorgio Galvagno***



COS'E' C.A.S.A. (Comune di Asti Servizi per l'Abitazione)

C.A.S.A. è un'agenzia creata dal Comune di Asti per occuparsi di politiche dell'abitazione.

L'agenzia, infatti, opera a titolo gratuito favorendo l'incontro di domanda e offerta nel settore della locazione tra privati, in particolare nel caso in cui scelgano di ricorrere alla forma del contratto a canone agevolato.



C.A.S.A. inoltre aiuta gli studenti universitari residenti in altri comuni ma iscritti a corsi di laurea, perfezionamento o specializzazione ad Asti e chi debba stipulare contratti transitori per motivi di lavoro a trovare soluzioni abitative adatte alle rispettive esigenze.

Provvede all'erogazione di contributi economici e costruisce un sistema di garanzie per incentivare il ricorso al contratto a canone agevolato, diffondendo le informazioni relative ai vantaggi fiscali legati a queste forme contrattuali.

C.A.S.A. eroga contributi di sostegno ai mutui prima casa e fornisce aiuti per la locazione: attraverso l'agenzia si intende facilitare l'accesso alla casa per soggetti solvibili (i giovani, gli anziani, i lavoratori atipici, i nuclei familiari comunque composti che abbiano un reddito medio) e quanti si trovino in situazioni di difficile congiuntura.

COS'E' IL SOSTEGNO ALLA LOCAZIONE

C.A.S.A. funziona come intermediario tra domanda e offerta sul mercato privato della locazione in applicazione della legge 431/1998 e degli accordi definiti in sede locale con le organizzazioni della proprietà privata edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative.

A CHI SI RIVOLGE

Gli inquilini che intendono accedere ai servizi dell'agenzia e alle agevolazioni che essa può accordare, sono nuclei familiari solvibili, comunque composti che non abbiano mai ricevuto uno sfratto esecutivo per morosità. I potenziali inquilini devono in ogni caso possedere tutti i seguenti requisiti:

- residenza nel Comune di Asti alla data di registrazione del contratto (eccetto per i contratti per studenti universitari, in cui la residenza non è richiesta. E' richiesta la cittadinanza italiana per accedere ai servizi dell'agenzia relativi ai contratti transitori per motivi di lavoro);
- non avere titolo su diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su uno o più immobili residenziali nella provincia di Asti;
- se cittadini extracomunitari, essere regolarmente soggiornanti sul territorio nazionale ed essere residenti nel Comune di Asti da almeno 5 anni alla data di registrazione del contratto;
- non aver precedentemente stipulato un contratto di locazione usufruendo di uno specifico contributo economico erogato dal Comune;
- non avere parentela o affinità con il proprietario contraente entro il 3° grado.

Per accedere ai servizi erogati dall'agenzia, i potenziali inquilini devono dimostrare di rientrare nei limiti di reddito riportati nelle tabelle seguenti:

TABELLA 1:REDDITO DA <u>LAVORO DIPENDENTE O DA PENSIONE</u>			
NUMERO COMPONENTI	LIMITE REDDITO PER L'ACCESSO ALL'ERP	LIMITE PER L'ACCESSO ALL'ERP RIDOTTO DEL 50% (escluso dal Piano)	LIMITE PER L'ACCESSO ALL'ERP AUMENTATO DEL 30%
Fino a 2	20.045,20	10.022,60	26.057,76
2,5	22.250,17	11.125,08	28.925,22
3	24.455,14	12.227,57	31.791,68
3,5	26.459,66	13.229,83	34.397,55
4	28.464,18	14.232,09	37.003,43
4,5	30.072,32	15.134,12	39.348,72
Oltre 4,5	32.072,32	16.036,16	41.694,01

TABELLA 3:REDDITO DA <u>LAVORO AUTONOMO</u>			
NUMERO COMPONENTI	LIMITE REDDITO PER L'ACCESSO ALL'ERP	LIMITE PER L'ACCESSO ALL'ERP RIDOTTO DEL 50% (escluso dal Piano)	LIMITE PER L'ACCESSO ALL'ERP AUMENTATO DEL 30%
Fino a 2	12.027,12	6.013,56	15.635,25
2,5	13.350,10	6.675,05	17.355,13
3	14.673,09	7.336,54	19.075,01
3,5	15.875,80	7.937,90	20.638,54
4	17.078,51	8.539,25	22.202,06
4,5	18.160,95	9.080,47	23.609,23
Oltre 4,5	19.243,39	9.621,69	25.016,40

E.R.P. Edilizia Residenziale Pubblica



E' prevista una speciale attenzione nei confronti di coloro che percepiscono un reddito da uno dei contratti di lavoro atipico o da contratti di collaborazione coordinata e continuativa, contratti a progetto e prestazioni occasionali. In questi casi infatti il limite minimo per l'accesso alle agevolazioni è fissato al 70% del limite ERP per reddito da lavoro dipendente.

TABELLA 3:REDDITO DA LAVORO ATIPICO

NUMERO COMPONENTI	LIMITE REDDITO PER L'ACCESSO ALL'ERP	LIMITE PER L'ACCESSO ALL'ERP RIDOTTO DEL 50% (escluso dal Piano)	LIMITE PER L'ACCESSO ALL'ERP AUMENTATO DEL 30%
Fino a 2	20.045,20	6.013,56	26.057,76
2,5	22.250,17	6.675,05	28.925,22
3	24.455,14	7.336,54	31.791,68
3,5	26.459,66	7.937,90	34.397,55
4	28.464,18	8.539,25	37.003,43
4,5	30.268,25	9.080,47	39.348,72
Oltre 4,5	32.072,32	9.621,69	41.694,01

I proprietari di alloggi situati sul territorio comunale di Asti, per accedere ai servizi dell'agenzia e alle agevolazioni previste, devono sottoscrivere uno dei tre contratto tipo indicati nella pagina seguente a favore di inquilini che possiedano i requisiti sopraindicati.

QUALI TIPOLOGIE DI CONTRATTI POSSONO ACCEDERE AI SERVIZI E ALLE AGEVOLAZIONI DELL'AGENZIA C.A.S.A.

Per accedere ai servizi e alle agevolazioni previste dall'Agenzia C.A.S.A. proprietari e inquilini dovranno sottoscrivere uno dei tre contratti-tipo previsti dalla legge 431/98, "Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo", entrata in vigore il 30.12.1998 che ha riformato la disciplina delle locazioni ad uso abitativo. I cosiddetti contratti-tipo sono caratterizzati dal canone concordato (stabilito, cioè, sulla base di criteri fissati da appositi Accordi Territoriali) e prevedono particolari agevolazioni fiscali a favore del locatore. Fanno parte di questa tipologia: i contratti 3 anni + 2 anni, i contratti transitori e i contratti per gli studenti universitari fuori sede. La legge 431/98 prevede che i contratti di locazione degli immobili a uso abitativo stipulati o rinnovati dopo il 30 dicembre 1998 devono conformarsi a uno dei modelli previsti e devono essere redatti in forma scritta.

Le associazioni maggiormente rappresentative dei proprietari e degli inquilini stabiliscono i criteri di valutazione dei canoni locativi degli immobili residenziali tenendo conto dell'ubicazione, del pregio, del livello delle finiture, dello stato manutentivo. L'accordo porta all'individuazione di un canone minimo e uno massimo e dalla libera trattativa tra proprietario e inquilino si determina un ammontare del canone compreso tra questi due estremi. L'Agenzia C.A.S.A. prevede particolari garanzie a favore di quei proprietari che decidono di applicare una riduzione del 15% rispetto all'importo massimo previsto dall'accordo territoriale vigente (*vedi pag. 8*).

Presso l'agenzia C.A.S.A. e le associazioni dei proprietari e inquilini, gli interessati possono ricevere informazioni sull'ammontare del canone minimo e massimo stabilito per ciascuna zona e tipologia di immobile, nonché reperire i modelli di contratto che vanno obbligatoriamente utilizzati e la tabella per la ripartizione delle spese tra proprietario e inquilino, previsti dal Decreto Interministeriale del 30 dicembre 2002.

La legge 431/98 ha previsto anche il cosiddetto contratto libero che prevede la possibilità di stipulare un contratto a canone libero (ovvero stabilito liberamente dalla contrattazione tra le parti) per un periodo minimo di 4 anni, ma tale tipologia di contratto non può accedere ai servizi e alle agevolazioni previste da C.A.S.A.

Chi si appresta a locare un immobile a uso abitativo, dunque, dovrà valutare quale delle alternative previste dalla legge meglio si addice alle proprie esigenze in termini di durata, aspetti economici e convenienza fiscale.

In appendice alla Guida sono riportate ulteriori informazioni sulle tipologie di contratto previste dalla legge 431/98.

Non potranno comunque accedere alle agevolazioni previste i contratti stipulati prima del 16 dicembre 2008, data di entrata in vigore della delibera che ha istituito l'agenzia C.A.S.A.

QUALI SERVIZI E AGEVOLAZIONI PER IL CONTRATTO A CANONE CONCORDATO 3+2

I contratti a canone concordato 3+2 hanno una durata minima di tre anni più altri due di rinnovo automatico (3+2).

L'importo del canone d'affitto è stabilito a livello locale attraverso la contrattazione tra sindacati di inquilini e associazioni della proprietà.

Nel Comune di Asti, definito ad alta tensione abitativa, i proprietari che adottano questo tipo di contratto godono di particolari agevolazioni fiscali.

Per accedere ai benefici legati alla sottoscrizione di questo tipo di contratto l'inquilino deve dimostrare un reddito familiare non superiore al Limite E.R.P. maggiorato del 30%.

Vantaggi per i proprietari

Ai proprietari che scelgono un contratto a canone concordato 3+2 tramite C.A.S.A. si offre:

- la consulenza sulla stipula del contratto
- la selezione dei potenziali inquilini
- la copertura delle spese di ripristino a seguito di eventuale danneggiamento dell'alloggio fino a 1500 euro (previa presentazione di un preventivo di spesa verificato da tecnici comunali e confrontabile con la documentazione sullo stato iniziale dell'alloggio acquisita alla stipula del contratto)
- un fondo di garanzia, attivabile in caso di morosità dell'inquilino nella durata del contratto e a seguito di sentenza esecutiva di sfratto, che coprirà il proprietario fino a un importo massimo di 6 mensilità. Le mensilità coperte possono essere elevate a 12 nel caso in cui il canone di locazione applicato sia inferiore del 15% rispetto all'importo massimo previsto dall'accordo territoriale vigente al momento della registrazione del contratto
- la riduzione dell'ICI sull'alloggio nella misura del 90% per la durata del contratto comprese le proroghe di diritto, fino a un totale di 5 anni.



- l'ulteriore riduzione del 30% del canone imponibile dichiarato dal locatore ai fini IRE (per il quale è prevista la deduzione fiscale del 15%, ammessa per tutte le tipologie di locazione), per una deduzione complessiva del 40,5%
- la riduzione del 30% dell'imposta di registro sul contratto.

Vantaggi per gli inquilini

Agli inquilini che scelgono un contratto a canone concordato 3+2, tramite C.A.S.A. si offre:

- la consulenza sulla stipula del contratto
- l'erogazione di un contributo una tantum di 250 euro o di 1000 euro nel caso rientrino in una delle fattispecie previste al paragrafo Speciali incentivi
- se intestatari del solo contratto di locazione di immobile adibito ad abitazione principale (di cui alla legge 431/98, art. 2, comma 3°), gli inquilini potranno contare sulla detrazione dall'IRE pari a €495,80 se il reddito complessivo non supera €15.493,71, oppure €247,90 se il reddito complessivo è compreso fra €15.493,71 e €30.987,41

Speciali incentivi

E' prevista l'erogazione di un contributo una tantum più alto (1000 euro anziché 250) a favore degli inquilini che stipulino un contratto a canone concordato 3+2 e ricadano in una delle seguenti fattispecie:

- nuclei familiari che cerchino un affitto a causa di sfratto per finita locazione (non per morosità) o ordinanza di sgombero
- nuclei familiari che comprendano disabili con percentuale di invalidità certificata non inferiore al 67%
- nuclei familiari di cui faccia parte un anziano che abbia compiuto 65 anni alla data della stipula del contratto
- persone singole con figli minori a carico
- nuclei familiari con almeno 4 figli
- lavoratori atipici o con contratti di collaborazione coordinata e continuativa, contratti a progetto e prestazioni occasionali.

Ulteriori situazioni di difficoltà saranno valutate da una commissione tecnica specificatamente costituita.



QUALI SERVIZI E AGEVOLAZIONI PER IL CONTRATTO DI LOCAZIONE TRANSITORIA PER MOTIVI DI LAVORO

Il contratto transitorio può essere stipulato solo in presenza di necessità transitorie da esplicitare nel testo del contratto.



C.A.S.A. attribuisce incentivi e garanzie solo nel caso in cui il contratto transitorio sia giustificato da motivi di lavoro (trasferimento temporaneo della sede di lavoro; frequenza di corsi di studio temporanei; lavoro a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza; formazione e avviamento professionale anche non retribuito).

La durata varia da uno a diciotto mesi.

Nel Comune di Asti, definito ad alta tensione abitativa, il canone è quello stabilito per i

contratti concordati.

Per accedere ai benefici legati alla sottoscrizione di questo tipo di contratto si deve stipulare un contratto di durata non inferiore ai sei mesi e l'inquilino deve dimostrare un reddito familiare non superiore al Limite E.R.P. maggiorato del 30%.

Vantaggi per i proprietari

Ai proprietari che scelgono un contratto di locazione transitoria per motivi di lavoro di durata non inferiore a sei mesi, tramite C.A.S.A. si offre:

- consulenza sulla stipula del contratto
- copertura delle spese di ripristino a seguito di danneggiamento dell'alloggio fino a 500 euro (previa presentazione di un preventivo di spesa verificato da tecnici comunali e confrontabile con la documentazione sullo stato iniziale dell'alloggio acquisita alla stipula del contratto)

- un fondo di garanzia, attivabile in caso di inadempimenti dell'inquilino e in presenza di sentenza esecutiva di sfratto, che coprirà il proprietario per un numero di mensilità pari alla metà della durata del contratto e comunque fino a un importo massimo di 6 mensilità di canone

Vantaggi per gli inquilini

Agli inquilini che scelgono un contratto di locazione transitoria per motivi di lavoro, tramite C.A.S.A. si offre:

- consulenza sulla stipula del contratto

QUALI SERVIZI E AGEVOLAZIONI PER IL CONTRATTO DI LOCAZIONE TRANSITORIA PER STUDENTI

Le caratteristiche di tali contratti sono stabilite con accordi locali cui danno vita i Comuni sedi di università. A questa contrattazione collettiva locale possono partecipare, oltre alle associazioni di proprietari e inquilini, le aziende per il diritto allo studio, le associazioni degli studenti e le cooperative operanti nel settore.

I contratti hanno una durata da sei mesi a tre anni. I canoni sono quelli stabiliti dagli accordi locali. I locatori potranno godere delle agevolazioni fiscali.

Per accedere ai benefici legati alla sottoscrizione di questo tipo di contratto l'inquilino deve dimostrare un reddito familiare non superiore al Limite ERP maggiorato del 30%, essere iscritto a un corso di laurea, specializzazione o perfezionamento della sede universitaria astigiana, essere in regola con gli esami e presentare la documentazione predisposta dall'Università che attesti la regolare frequenza alle lezioni.

Vantaggi per i proprietari

Ai proprietari che scelgono un contratto di locazione transitoria per studenti, tramite C.A.S.A. si offre:

- consulenza sulla stipula del contratto
- copertura delle spese di ripristino a seguito di danneggiamento dell'alloggio fino a 500 euro (previa presentazione di un preventivo di spesa verificato da tecnici comunali e confrontabile con la documentazione sullo stato iniziale dell'alloggio acquisita alla stipula del contratto)
- un fondo di garanzia, attivabile in caso di morosità dell'inquilino, che coprirà il proprietario per un numero di mensilità pari alla metà della durata del contratto e comunque per un massimo di 6 mensilità



- l'ulteriore riduzione del 30% del canone imponibile dichiarato dal locatore ai fini IRE - imposta sul reddito (per il quale è prevista la deduzione fiscale del 15%, ammessa per tutte le tipologie di locazione), per una deduzione complessiva del 40,5%



- la riduzione del 30% dell'imposta di registro sul contratto

Vantaggi per gli inquilini studenti

Agli inquilini che scelgono un contratto di locazione transitoria per studenti, tramite C.A.S.A. si offre:

- consulenza sulla stipula del contratto

SOSTEGNO AL MUTUO PRIMA CASA

Oltre ai servizi per il sostegno alla locazione, C.A.S.A. eroga un contributo a favore delle famiglie che rientrano nelle fasce di reddito descritte alle pagine 5 e 6 e che abbiano in corso un mutuo contratto dal 1/1/2008 per l'acquisto della prima casa, sede della residenza del nucleo familiare, oppure stipulino un mutuo prima casa sede della residenza del nucleo familiare nel corso del 2009.

Questo contributo, pari a 1000 euro, è erogabile una volta l'anno per ulteriori due anni, subordinatamente alla disponibilità finanziaria dell'agenzia.



COME ACCEDERE AI SERVIZI DELL'AGENZIA C.A.S.A.

I proprietari che intendono affittare uno o più alloggi applicando i contratti a canone concordato, possono rivolgersi all'Agenzia C.A.S.A. per ricevere informazioni sulle modalità di accesso alle agevolazioni previste e per essere eventualmente inseriti nella banca dati delle disponibilità abitative.

All'agenzia possono inoltre rivolgersi coloro che cercano un alloggio in affitto o che hanno in corso o desiderano stipulare un mutuo per l'acquisto della prima casa e che desiderano verificare il possesso dei requisiti per accedere agli incentivi messi a disposizione dal Comune di Asti.

Le associazioni dei proprietari e inquilini forniranno l'assistenza necessaria alla redazione dei contratti nel rispetto delle regole previste dalla legge 431/98.

Una volta ottenuti i contributi e le agevolazioni previste da C.A.S.A., proprietari ed inquilini sono tenuti a comunicare all'agenzia qualsiasi modifica intervenuta durante la vigenza dei contratti. In particolare, dovrà essere data tempestiva comunicazione dell'interruzione anticipata dei contratti.

L'Agenzia C.A.S.A. è situata nella sede comunale di p.za Catena 3, ed è aperta:

lunedì - mercoledì - venerdì dalle ore 9 alle 13
martedì dalle 15.30 alle 17.

Per appuntamenti e informazioni: 0141/399384

Per comunicazioni via e-mail: casa@comune.asti.it

Approfondimenti e informazioni sui servizi dell'Agenzia sono reperibili sul sito internet: www.comune.asti.it



Approfondimenti sui contratti di locazione previsti dalla legge 431/98

Il contratto libero

È un contratto di locazione con il canone liberamente determinato dalle parti. La durata è di quattro anni, rinnovabile automaticamente per altri quattro (4+4), salvo disdetta motivata nei termini di legge.

È comunque opportuno far esaminare il contratto presso una sede sindacale, prima di sottoscriverlo, per essere adeguatamente informati sulle clausole.

Non sono previste particolari agevolazioni fiscali.

Non è ammesso ai servizi e alle agevolazioni dell'Agenzia C.A.S.A.

I contratti-tipo (o a canone concordato)

I contratti-tipo (detti anche contratti a canone concordato) sono stati introdotti dal legislatore allo scopo di ri-equilibrare il mercato delle locazioni abitative (recentemente interessato da un notevole rialzo dei canoni) con un dispositivo che prevede: da un lato l'applicazione di un canone determinato secondo precisi criteri fissati da appositi Accordi Territoriali (il cosiddetto "canone concordato", di livello generalmente inferiore rispetto a quello di libero mercato) e, dall'altro, la previsione a favore del locatore di particolari agevolazioni fiscali (volte a incentivare i locatori a scegliere questo tipo di contrattazione).

Tali contratti sono stipulabili solo in alcuni comuni e, in particolare:

- nelle 11 aree metropolitane e nei comuni con esse confinanti
- nei comuni capoluoghi di provincia

- nei comuni ad alta densità abitativa (come da delibera CIPE).

In ognuno di questi comuni le rappresentanze locali delle associazioni di categoria di proprietari e inquilini si riuniscono e approvano, ogni 3 anni, un Accordo Territoriale che stabilisce, fra l'altro, i criteri per il calcolo del canone concordato (sulla base di elementi quali la zona di ubicazione dell'immobile, la superficie, le dotazioni, ecc.).

Fanno parte dei contratti a canone concordato:

- 1) il contratto a canone concordato 3+2
- 2) il contratto transitorio
- 3) il contratto per studenti universitari fuori sede

1) Contratto a canone concordato 3+2

Durata minima: tre anni più due di rinnovo automatico

Facoltà di disdetta per il locatore

Il locatore può inviare disdetta:

- solo in occasione delle scadenze contrattuali
- inviando lettera raccomandata almeno 6 mesi prima della scadenza

Alla prima scadenza contrattuale il locatore può esercitare facoltà di disdetta solo se ricorre una delle condizioni stabilite per legge (art. 3 comma 1 legge 431/98):

- quando il locatore intende destinare l'immobile a uso abitativo, commerciale artigianale o professionale proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado
- quando il locatore è una società o ente pubblico con finalità sociali, assistenziali, culturali, cooperative o di culto e intende destinare l'immobile all'esercizio delle proprie attività
- quando il conduttore ha la piena disponibilità di un alloggio libero e idoneo nello stesso Comune
- quando l'immobile è compreso in un edificio gravemente danneggiato che deve essere ricostruito o ne deve essere assicurata la stabilità e la permanenza del conduttore sia di ostacolo per i lavori
- quando l'immobile si trova in uno stabile che si vuol ristrutturare o trasformare a norma di legge e la presenza del conduttore sia di ingombro a tali opere
- quando il conduttore non occupa stabilmente l'alloggio senza un motivo valido
- quando il locatore intende vendere a terzi l'immobile e non abbia la proprietà di altri immobili a uso abitativo oltre a quello eventualmente adibito a propria abitazione

Qualora non ricorra nessuna di queste condizioni il contratto si rinnova, automaticamente e alle stesse condizioni, per un periodo di ulteriori 4 anni, al termine del quale il locatore può inviare disdetta, sempre con almeno 6 mesi di preavviso, questa volta per qualunque motivazione. In caso contrario il contratto si rinnova di 4 anni in 4 anni alle medesime condizioni

Facoltà di recesso per il conduttore:

- in qualunque momento nel corso della locazione
- inviando lettera raccomandata con almeno 6 mesi di preavviso
- per gravi motivi

Aggiornamento del canone:

Il canone può essere aggiornato annualmente in misura non superiore al 75% dell'indice pubblicato dall'ISTAT circa l'aumento dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati

2) Contratto transitorio

Durata: da 1 mese a 18 mesi

Condizione per stipula: deve essere addotta una particolare esigenza di carattere transitorio che giustifichi la breve durata del contratto

Rinnovo: non ammesso

3) Contratto per studenti universitari fuori sede

Durata: da un minimo di 6 mesi a un massimo di 36 mesi con rinnovo automatico per lo stesso periodo

Condizione per la stipula: il conduttore deve essere uno studente iscritto a un corso di laurea o di specializzazione con sede nel comune in cui si trova l'immobile locato, ma deve avere residenza in comune diverso

Facoltà di disdetta per il locatore: non è prevista facoltà di disdetta a favore del locatore

Facoltà di recesso per il conduttore:

- in qualunque momento nel corso della locazione
- inviando lettera raccomandata con almeno 3 mesi di preavviso
- per gravi motivi

Aggiornamento del canone: il canone può essere aggiornato annualmente in misura non superiore al 75% dell'indice pubblicato dall'ISTAT circa l'aumento dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati

INDIRIZZI E NUMERI UTILI

C.A.S.A. - Comune di Asti Servizi per l'Abitazione
Piazza Catena, 3
Tel 0141/399384
Fax 0141/399302
casa@comune.asti.it

URP - Comune di Asti
Piazza San Secondo, 1
Numero Verde: 800275275

APPE Confedelizia - Associazione Proprietà Edilizia
Via Delle Grazie, 1
Tel: 0141/353984

UPPI - Sindacato Piccoli Proprietari Immobiliari
Via Pelletta, 25
Tel: 0141/530627

APPC - Associazione Piccoli Proprietari Case
Corso Alfieri, 185
Tel: 0141/598291

CONFAPPI - Confederazione Piccola Proprietà Immobiliare
Corso Volta, 130
Tel: 0141/274021 - 0141/355559 - 011/3198333

S.U.N.I.A. - Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari
Piazza Marconi, 26
Tel: 0141/595035

SICET - Sindacato Inquilini Casa e Territorio
Via XX settembre, 10
Tel: 0141/530266



UNIAT - Unione nazionale Inquilini Ambiente e Territorio
Corso Alfieri, 157
Tel: 0141/592636

ASTISS - Asti Studi Superiori
Via G. Testa 89
Tel: 0141/590423



SOMMARIO

Introduzione	
Cos'è C.A.S.A.	pag. 1
Il sostegno alla locazione	pag. 2
Tipologie di contratti	pag. 5
Quali tipologie di contratti possono accedere ai servizi e alle agevolazioni dell'agenzia c.a.s.a.	pag. 5
Quali servizi e agevolazioni per il contratto a canone concordato 3+2	pag. 7
Quali servizi e agevolazioni per il contratto di locazione transitoria per motivi di lavoro	pag. 9
Contratto di locazione transitoria per studenti:	pag. 11
Il sostegno al mutuo prima casa	pag. 13
Come accedere ai servizi dell'agenzia	pag. 14
Appendice: Approfondimenti sui contratti di locazione previsti dalla legge 431/98	pag. 15
Indirizzi e numeri utili	pag. 19

