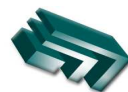




Comune di Parma



Azienda Casa Emilia-Romagna
Parma

BANDO PUBBLICO SPERIMENTALE PER LA SELEZIONE DI ALLOGGI

da destinare alla locazione transitoria a studenti universitari fuori sede, nell'ambito del progetto denominato "Affitti Garantiti per Studenti".
(Bando approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n° 821 del 17/06/2010)

Art. 1 – Oggetto e finalità

Il presente bando sperimentale viene pubblicato al fine di costituire una banca dati relativa ad alloggi arredati, da destinare in locazione transitoria a studenti universitari fuori sede.

Gli articoli seguenti disciplinano le modalità e le procedure finalizzate alla selezione di alloggi arredati, da assegnare a studenti universitari fuori sede, mediante stipulazione di contratti di locazione transitoria ai sensi dell'art. 5 – Legge n° 431/98 e S.m.i., nell'ambito del progetto denominato "Affitti garantiti per studenti".

L'indagine di cui al presente bando, così come le informazioni acquisite e archiviate nella banca dati potranno essere utilizzate per ulteriori iniziative e progetti futuri nell'ambito della locazione, anche con Contratti agevolati a canone concordato ai sensi della Legge n° 431/98.

Art. 2 - Procedimento

Il Progetto sperimentale "Affitti garantiti per studenti" finanzia la sottoscrizione di contratti di locazione (ex Art. 5 – Legge n° 431/98 e S.m.i.), fino a un massimo di 300 posti letto.

La pubblicazione del presente bando sperimentale è finalizzata alla selezione di alloggi idonei all'eventuale assegnazione in locazione transitoria a studenti universitari fuori sede.

I dati relativi agli alloggi con i requisiti di cui all'art. 4 del presente bando, verranno raccolti in un'unica banca dati.

Mediante la pubblicazione di apposito bando pubblico, Acer, per conto del Comune, acquisirà le domande e redigerà una graduatoria di studenti universitari fuori sede in possesso dei requisiti previsti dal bando stesso.

La scelta dell'alloggio, tra quelli censiti nella banca dati appositamente costituita, verrà operata dagli studenti, nel rispetto dell'ordine di graduatoria.

Eventuali informazioni o chiarimenti possono essere richiesti alla Sig.ra Alessandra Cobianchi tel. 0521/215207 presso l'Azienda Casa Emilia Romagna - ACER di Parma, Vicolo Grossardi n. 16/a.

Art. 3 – Destinatari

E' ammessa la partecipazione di chiunque abbia giuridica disponibilità di alloggi arredati, idonei alla stipulazione di contratti di locazione transitoria per studenti universitari ai sensi dell'Art. 5 della Legge n° 431/98 e S.m.i, che presentino le caratteristiche ed i requisiti di cui al successivo Art. 4.

Art. 4 – Requisiti obbligatori degli alloggi

Per poter partecipare al bando, è necessario che gli alloggi proposti posseggano tutti i requisiti obbligatori di seguito elencati, pena l'esclusione della domanda stessa dalla procedura di selezione.

A) Ubicazione

L'alloggio deve essere ubicato nel territorio del Comune di Parma.

B) Tipologia

La tipologia dell'unità abitativa deve essere idonea alla locazione a studenti universitari; sono ammessi monolocali, bilocali, trilocali e tutte le unità immobiliari costituite da camere indipendenti dagli altri locali abitativi.

C) Requisiti normativi

Gli impianti elettrici, di riscaldamento, climatizzazione, idrosanitari (trasporto, trattamento e accumulo acqua) e rete gas, devono essere a norma di Legge, come desumibile dalle relative certificazioni previste dalla vigente normativa in materia, da allegare alla domanda.

E' consentita la messa a norma degli stessi entro il 31 agosto 2010, previa trasmissione della documentazione integrativa attestante l'avvenuta messa a norma e la conformità degli impianti stessi.

Alla domanda, infatti, dovrà essere allegata la seguente documentazione:

- visura catastale e planimetria catastale;
- dichiarazione di conformità degli impianti, ai sensi della Legge n° 46/90 e s.m.i.;
- libretto della caldaia, dal quale si evince la regolare manutenzione annuale;
- certificazione energetica dell'unità immobiliare.

La mancata presentazione della documentazione sopra citata entro il 31/08/2010, sarà causa di esclusione della domanda dalla procedura di selezione.

D) Canone di locazione

Il canone mensile massimo di locazione ammesso è stabilito in:

- € 240,00 per il posto letto in monolocale;
- € 160,00 per il posto letto in camera singola o in altro vano abitabile.

E) Arredo relativo a ciascun posto letto

L'alloggio deve essere arredato nel rispetto delle seguenti prescrizioni di arredamento minimo, a posto letto:

- letto, completo di rete e materasso;
- comodino;

- scrivania;
- armadio;
- piccola libreria.

F) Arredo degli spazi comuni

Gli spazi comuni devono essere adeguati al numero di posti letto ed arredati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- cucina, completa di elettrodomestici (frigorifero-congelatore, piano cottura, forno); armadietto e specchio in bagno;
- lavatrice (in alternativa è ammesso un locale o servizio di lavanderia comune).

Art. 5 – Canone di locazione

Il canone di locazione è determinato con le modalità di cui agli *Accordi applicabili nel territorio del Comune di Parma*, ai sensi dell'art. 5, comma 2 della legge 431/98, art. 3 DM 05/03/99 e del Decreto 30/12/2002 del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministero dell'economia e delle finanze, di cui si riporta stralcio:

Contratti agevolati: "... Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti all'interno delle tre fasce di oscillazione di cui all'all. B individuate secondo i criteri e gli elementi di cui l'all. C: il canone sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione ISTAT, riferita al mese precedente la stipula del contratto..."

Si precisa che, indipendentemente dal calcolo effettuato in applicazione degli *Accordi* di cui sopra, nel contratto di locazione da stipulare con il soggetto gestore, il proprietario dell'alloggio (o chiunque ne abbia giuridica disponibilità) deve applicare il seguente canone massimo di locazione, stabilito in:

- € 240,00 per il posto letto in monolocale;
- € 160,00 per il posto letto in camera singola o in altro vano abitabile.

Art. 6 – Spese a carico dello studente

Sono a carico dello studente le seguenti spese, in merito alle quali il soggetto gestore non ha alcuna responsabilità economica:

- le spese condominiali;
- le utenze (acqua, luce, gas, telefono, TARSU)
- gli oneri relativi agli allacci delle utenze;
- la quota relativa all'imposta di registrazione del contratto;
- le spese di cancellazione / recessione del contratto, se dipendente dallo studente e se antecedente la scadenza contrattuale;
- costi di manutenzione ordinaria.

I contratti di utenza verranno intestati allo studente titolare del contratto di locazione.

Nel caso di più studenti titolari di contratto, sarà nominato un unico referente al quale verranno intestati tutti i contratti di utenza.

Art. 7 - Norme generali relative al contratto di locazione e modalità di gestione degli alloggi

La natura del contratto è di locazione transitoria per studenti universitari, ai sensi dell'articolo 5 della Legge n° 431/98 e S.m.i.

La durata del contratto di locazione è annuale, con possibilità di rinnovo per un successivo anno contrattuale.

La gestione degli alloggi selezionati mediante la presente procedura, sarà a carico di un soggetto gestore, individuato da Acer per conto del Comune, mediante procedura ad evidenza pubblica.

Il proprietario dell'alloggio (o chiunque ne abbia giuridica disponibilità) stipula un contratto di locazione relativo all'unità abitativa con il soggetto gestore.

Il soggetto gestore stipula i contratti di locazione con gli studenti.

In caso di "incontro" tra domanda e offerta, gli alloggi verranno assegnati mediante la sottoscrizione dei contratti di locazione, ai sensi dell'art. 5, comma 2 della legge 431/98, art. 3 DM 05/03/99 e del decreto 30/12/2002 del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministero dell'economia e delle finanze.

Art. 8 – Agevolazioni fiscali e garanzie

I proprietari (o chi per essi) degli alloggi assegnati in locazione nell'ambito del presente progetto, potranno usufruire delle seguenti agevolazioni fiscali e garanzie:

Agevolazioni fiscali

- a) Esenzione totale dell'ICI.
- b) Ulteriore abbattimento dell'imponibile IRPEF nella misura del 30%, che si aggiunge alla riduzione del 15% già prevista dalla Legge per tutti i contratti di locazione (quindi la riduzione complessiva dell'imponibile IRPEF è quantificabile nella misura del 40,5% del canone di locazione annuale).
- c) Riduzione della base imponibile, nella misura del 30% , dell'Imposta di Registro (che corrisponde al 2% dell'importo del canone di locazione).

Le agevolazioni fiscali di cui alle precedenti lettere b) e c) sono applicabili fino al limite massimo di importo del canone di locazione, calcolato con le modalità di cui agli *Accordi applicabili nel territorio del Comune di Parma*, ai sensi dell'Art. 5, commi 2 e 3 della Legge 431/98.

Garanzie

- Garanzia da parte del soggetto gestore riguardo al pagamento del canone di locazione;
- Polizza assicurativa a copertura di eventuali danni all'alloggio, oltre la normale usura, fino ad un massimo di € 5.000;

- Polizza assicurativa per la tutela legale per azione recupero crediti, fino ad un massimo di € 2.000;
- Durata del contratto di locazione (anni 1+1).

Art. 9 – Attività a cura del soggetto gestore

Il soggetto gestore svolgerà le seguenti attività:

- assistenza nelle procedure contrattuali;
- gestione delle manutenzioni ordinarie;
- consulenza per interventi di manutenzione straordinaria;
- verifica periodica dello stato degli alloggi;
- gestione del rapporto con gli studenti;
- gestione del rapporto con l'amministratore condominiale.
- ricezione, in nome e per conto della proprietà, delle richieste di locazione da parte dei soggetti interessati;
- redazione, in nome e per conto della proprietà, del verbale di consegna dell'alloggio;
- registrazione del contratto (l'onere fiscale della registrazione rimane in capo ai contraenti);
- comunicazione, in nome e per conto della proprietà, di "cessione fabbricato" alla Questura competente;
- tenuta scadenziario contratto;
- calcolo e comunicazione, in nome e per conto della proprietà, dell'aumento Istat;
- richiesta, in nome e per conto della proprietà, dei conguagli relativi alle spese condominiali;
- mantenimento dei rapporti con gli inquilini, relativamente alla conduzione dell'immobile locato;
- ricezione, in nome e per conto della proprietà, delle comunicazioni di disdetta dei contratti di locazione da parte dei conduttori;
- liquidazione (determinazione), in nome e per conto della proprietà, degli interessi maturati sui depositi cauzionali del conduttore (*l'onere di versare i suddetti interessi è direttamente in capo alla proprietà*);
- predisposizione, in nome e per conto della proprietà, dei conteggi per la restituzione a fine locazione, da parte della proprietà, delle fidejussioni a garanzia del contratto o di eventuali depositi cauzionali agli aventi diritto o altre somme/conguagli di fine locazione;
- comunicazione, in nome e per conto della proprietà, della disdetta dal contratto, in tempo utile dei contratti di locazione in scadenza, salvo diversa espressa volontà della proprietà notificata in tempo utile.

Per lo svolgimento delle suddette attività, il soggetto gestore potrà avvalersi della collaborazione delle associazioni sindacali della proprietà e degli inquilini operanti sul territorio del Comune di Parma.

Art. 10 – Modalità di presentazione della domanda

La domanda di assegnazione dell'alloggio, redatta su apposita modulistica, a titolo esemplificativo, deve indicare:

- dati anagrafici, codice fiscale e titolo del richiedente;
- recapito a cui dovranno essere inviate le comunicazioni;

- dati relativi all'alloggio.

Alla domanda dovrà essere allegata la seguente documentazione:

- copia di un documento di identità in corso di validità del richiedente;
- visura catastale;
- planimetria catastale;
- dichiarazione di conformità degli impianti, ai sensi della Legge n° 46/90 e s.m.i.;
- libretto della caldaia, dal quale si evince la regolare manutenzione annuale;
- certificazione energetica dell'unità immobiliare.

I partecipanti al bando potranno manifestare la disponibilità per uno o più alloggi, mediante compilazione di un modello di domanda per ciascun alloggio.

La domanda deve essere presentata utilizzando esclusivamente l'apposita modulistica, allegata al presente bando.

La domanda deve essere sottoscritta dal proprietario, o da chiunque abbia giuridica disponibilità di alloggi, o da un soggetto con il potere di rappresentarli e impegnarli legalmente.

In caso di partecipazione in nome e per conto di altre persone fisiche, alla domanda dovrà essere allegata anche la relativa procura speciale, in originale o in copia autenticata.

Il presente Bando di concorso ed il modello di domanda saranno pubblicati **dal 22 giugno 2010 al 23 luglio 2010**, presso Acer, all'Albo Pretorio del Comune di Parma, nella pagina web di Acer, www.aziendacasapr.it e del Comune di Parma, www.comune.parma.it.

Le domande di partecipazione al presente bando dovranno essere presentate direttamente o per posta, con lettera raccomandata, all'Azienda Casa Emilia Romagna - ACER di Parma, Vicolo Grossardi n. 16/a, **dal 22 giugno 2010 fino alle ore 11.30 del giorno 23 luglio 2010**, nei seguenti orari:

dal LUNEDI' al VENERDI' dalle ore 8.30 alle ore 11.30 e GIOVEDI' pomeriggio dalle 15.00 alle 17.00

Le domande che, per qualsiasi ragione, non esclusa la forza maggiore o il fatto di terzi, dovessero pervenire a destinazione oltre l'anzidetto termine, non saranno prese in alcun modo in considerazione e verranno escluse dalla presente selezione.

Dichiarazioni false e mendaci saranno punite ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, comportano l'immediata esclusione dalla gara, ovvero la decadenza dall'aggiudicazione e la trasmissione degli atti alla Procura della Repubblica.

Articolo 11 - Disposizioni finali

La partecipazione alla presente selezione non vincola in alcun modo il Comune, l'Acer ed il soggetto gestore (fino all'eventuale stipula del contratto di locazione), che si riservano, in qualsiasi fase della procedura, di revocare, sospendere o annullare la stessa, o di modificarne i termini, in base a valutazioni di propria esclusiva convenienza, senza che i partecipanti possano vantare alcun diritto, rivendicazione, pretesa, interesse o aspettativa.

Il soggetto gestore si farà carico della gestione relativa ai soli alloggi che siano già stati assegnati agli studenti.

Il Comune e/o Acer potranno chiedere chiarimenti e/o integrazioni alla documentazione presentata dai partecipanti.

f.to Il Direttore Acer Parma
Dr. Italo Tomaselli