

## CIRCOLARE CONFEDILIZIA GIUGNO 2021

*Cari Soci,*

i proprietari di casa hanno sempre dimostrato nella storia una grande sensibilità per la bellezza e quindi per le attività artistiche.

Bellezza e proprietà immobiliare sono due fenomeni sociali e culturali che hanno reso grande la nostra Italia, dal Rinascimento in avanti, grazie anche al mecenatismo dei proprietari immobiliari.

A tali valori sarà ispirata la nostra prossima assemblea che si aprirà con il concerto di arpa della solista Teodora Cianferoni, artista comasca diplomata al Conservatoire Royal de Bruxelles. Speriamo possa essere di Vostro gradimento!

Parleremo poi dell'attività svolta dal Consiglio, che approfitto per ringraziare. L'anno 2020, l'anno pandemico, mentre Vi scrivo sembra destinato finalmente a consentirci una piccola rinascita piena di speranza dopo un periodo emergenziale anche per la eccezionale compressione dei diritti dei proprietari che vi è stata (cfr. blocco degli sfratti, non-riduzione dell'IMU, ecc).

Illustreremo anche i nuovi modelli contrattuali che, come sapete teniamo sempre aggiornati con le novità normative e giurisprudenziali che costituiscono il fiore all'occhiello dell'attività della nostra Commissione Legali.

L'assemblea verrà poi chiusa da un intervento dell'Assessore alle Politiche Sociali del Comune di Como che ha ideato appositi strumenti per contrastare le situazioni di crisi di cui non solo i proprietari di casa possono farsi carico.

Seguirà un aperitivo offerto ai Soci.

Invito tutti i soci a partecipare e farci sentire la loro vicinanza per essere sempre più efficaci nella difesa dei loro diritti!

Cordiali saluti.

Il Presidente

Avv. Claudio Bocchietti



Con la presente circolare, oltre a portare a conoscenza gli strumenti di politica sociale predisposti dal Comune di Como e da altri Comuni della nostra Provincia, che possono essere utili anche ai proprietari di casa, intendiamo offrire agli associati una breve informativa sulle tematiche di maggiore attualità in materia immobiliare.

**LOCAZIONI ABITATIVE: AIUTI ALLE FAMIGLIE IN DIFFICOLTÀ PER LE QUALI NON SIANO IN CORSO PROCEDURE DI SFRATTO**

**L'Azienda Sociale Comasca e Lariana**, che riunisce i Comuni di Albese con Cassano, Bellagio, Blevio, Brienzo, Brunate, Carate Urio, Cernobbio, Como, Faggeto Lario, Laglio, Lezzano, Lipomo, Maslianico, Moltrasio, Montano Lucino, Montorfano, Nesso, Pognana Lario, San Fermo della Battaglia, Tavernerio, Torno, Veleso e Zelbio, ha promosso tre diversi bandi per sostenere le famiglie in difficoltà con il pagamento dei canoni di locazione. Riteniamo opportuno che anche i proprietari siano a conoscenza di tali misure di sostegno.

**IL PRIMO BANDO** è rivolto ai conduttori che siano residenti in uno dei Comuni membri dell'Azienda Sociale Comasca e Lariana, che occupano l'unità immobiliare come residenza anagrafica e abitazione principale e che abbiano i seguenti requisiti:

- residenza da almeno 5 anni in Regione Lombardia di almeno un membro del nucleo familiare;
- assenza di procedure per il rilascio dell'abitazione;
- ISEE non superiore a € 15.000,00;
- non essere in possesso di alloggio adeguato in Regione Lombardia;
- morosità incolpevole accertata in fase iniziale (fino al limite massimo di 6 mensilità). Non concorrono al calcolo della morosità le spese per le utenze (acqua, gas e luce) e le spese condominiali. Per morosità incolpevole si intende la situazione di sopravvenuta impossibilità a provvedere al pagamento del canone locativo a ragione della perdita o consistente riduzione della capacità reddituale del nucleo familiare (a titolo esemplificativo perdita del lavoro per licenziamento, accordi aziendali o sindacali con consistente riduzione dell'orario di lavoro, cassa integrazione ordinaria o straordinaria che limiti notevolmente la capacità reddituale).

**Il contributo, che verrà corrisposto direttamente al proprietario, è stabilito in massimo € 1.500,00 per alloggio/contratto, elevabile a € 2.500,00 nel caso di disponibilità da parte del proprietario a modificare il canone libero attuale in “concordato” o a rinegoziare a canone più basso, comunque fino a concorrenza della morosità dichiarata.**

Condizione per l'erogazione del contributo è che il proprietario si impegni a non procedere con lo sfratto per morosità per almeno 12 mesi a partire dalla data della domanda di contributo ed a non aumentare il canone di locazione per almeno 12 mesi.

**IL SECONDO BANDO** è rivolto ai conduttori che siano residenti in uno dei Comuni membri dell'Azienda Sociale Comasca e Lariana, che occupano l'unità immobiliare come residenza anagrafica e abitazione principale e che abbiano i seguenti requisiti:

- residenza da almeno 5 anni in Regione Lombardia di almeno un membro del nucleo familiare;
- assenza di procedure per il rilascio dell'abitazione;
- ISEE non superiore a € 15.000,00;
- non essere titolari di un affitto con patto di futura vendita;
- non essere in possesso di alloggio adeguato in Regione Lombardia;

- **reddito proveniente esclusivamente da pensione da lavoro/di vecchiaia/di anzianità**
- situazione di grave disagio economico o condizione di particolare vulnerabilità (ad esempio ove la spesa per la locazione con continuità rappresenta un onere eccessivo superando il 30% del reddito).

**Il contributo verrà corrisposto direttamente al proprietario (anche in più tranches), a scomputo dei canoni di locazione futuri, a fronte di un impegno a non aumentare il canone per 12 mesi o a rinnovare il contratto alle stesse condizioni se in scadenza, fino ad un massimo di € 1.500,00 ad alloggio/contratto.**

Condizione per l'erogazione del contributo è che il proprietario si impegni, inoltre, a non procedere con lo sfratto per morosità per almeno 12 mesi a partire dalla data della domanda di contributo.

**IL TERZO BANDO** è rivolto ai conduttori residenti in uno dei Comuni membri dell'Azienda Sociale Comasca e Lariana che abbiano i seguenti requisiti:

- ISEE ordinario o corrente non superiore a € 20.000,00;
- non essere sottoposti a procedure per il rilascio dell'abitazione;
- non essere proprietari di alloggio adeguato in Regione Lombardia;
- essere residenti nell'alloggio in locazione, al momento della domanda di contributo, da almeno un anno;
- essere in situazione di disagio economico o condizione di particolare vulnerabilità (comprovata, alternativamente, in presenza di ISEE corrente uguale o inferiore a € 8.256,00 ovvero nel caso in cui l'affitto incida per più del 30% sulla somma dei redditi mensili del nucleo familiare).

**Il contributo, liquidato direttamente al proprietario, sarà destinato a sostenere il pagamento di due canoni di locazione, fino a concorrenza dell'importo massimo di € 1.500,00 ad alloggio/contratto**

**Per tutti i tre bandi termine ultimo per il deposito della domanda è il 31/12/2021.**

**Le domande dovranno essere inviate esclusivamente a mezzo e-mail al seguente indirizzo:**

**[bandilocazione@ascomlar.com](mailto:bandilocazione@ascomlar.com)**

**I bandi sono pubblicati sul sito dell'Azienda Sociale Comasca e Lariana: <https://www.ascomlar.com/avvisiebandi>.**

**Per informazioni è possibile scrivere all'indirizzo [bandilocazione@ascomlar.com](mailto:bandilocazione@ascomlar.com) o chiamare il 375.6824445**

### **PROGETTI SOLIDALI**

Nel nostro territorio sono diversi gli enti impegnati nel sociale che portano avanti iniziative a favore di soggetti fragili.

In questo numero vorremmo raccontarVi due progetti che sono stati sottoposti all'attenzione della nostra Associazione perchè gli enti che ne sono promotori necessitano della disponibilità di unità abitative in affitto a canoni contenuti da adibire all'accoglienza di famiglie in difficoltà o all'ospitalità di soggetti fragili.

### **IL PROGETTO HOUSING DELLA FONDAZIONE SCALABRINI**

E' un'iniziativa volta ad aiutare chi non ha un alloggio o chi sta per subire uno sfratto. La Fondazione stipula in prima persona contratti di locazione ad uso abitativo con privati ovvero contratti di comodato (ad uso gratuito), sobbarcandosi integralmente, in quest'ultimo caso, le spese di gestione dell'immobile (IMU, TARI, spese condominiali). Le utenze vengo direttamente intestate alla Fondazione.

Le singole unità immobiliari vengono messe a disposizione di nuclei familiari in difficoltà, selezionati direttamente dalla Fondazione, che stipula con la famiglia un patto di ospitalità nel quale, oltre ad essere indicata la durata della permanenza, sono previste regole di comportamento, che gli ospiti devono impegnarsi a rispettare.

Alla base di tale patto vi è un percorso concordato dalla famiglia direttamente con i Servizi Sociali del Comune territorialmente competente volto ad aiutare il nucleo familiare al superamento della situazione temporanea di difficoltà.

I proprietari degli immobili non hanno nessun rapporto con gli ospiti, che sono gestiti direttamente dalla Fondazione per il tramite della propria rete di volontari.

Il progetto ha avuto inizio nel 2011 e sta raccogliendo ottimi risultati: nelle case gestite dalla Fondazione Scalabrini sono passate circa 400 famiglie in difficoltà, che con l'aiuto della Fondazione sono state in grado di ricostruire la stabilità persa. Chi fosse interessato per avere maggiori informazioni può contattare la nostra segreteria

### **IL PROGETTO DI RESIDENZIALITA' PER ADULTI CON DISABILITA'**

La Cooperativa sociale Sociolario dal 1 gennaio 2021 ha rilevato la gestione di un appartamento destinato all'ospitalità di persone con fragilità psico fisiche Il Progetto di Cohousing è stato pensato per persone con disabilità che hanno l'obiettivo di raggiungere il più alto livello possibile di autonomia e attualmente accoglie 6 persone.

Tutti gli ospiti sono inseriti in attività diurne quali laboratori occupazionali, inserimenti lavorativi in categorie protette, tirocini risocializzanti. In stretta collaborazione con gli operatori dei laboratori diurni, le persone accolte in appartamento vengono aidate nella conduzione autonoma della vita di casa, con educazione-accompagnamento all'economia domestica, cura di sé e degli ambienti ove abitano.

L'obiettivo di Sociolario è di allargare il progetto anche ad altre unità abitative. La Cooperativa, infatti, è alla ricerca di nuovi appartamenti per l'inserimento di altre persone che, a seguito di apposita valutazione, siano ritenute idonee ad intraprendere il percorso di co-housing.

Le unità immobiliari sarebbero oggetto di apposito contratto di locazione stipulato tra il proprietario e la Cooperativa. Chi fosse interessato per avere maggiori informazioni può contattare la nostra segreteria.

## **CONTRIBUTO A FONDO PERDUTO PER LA RIDUZIONE CANONE DI LOCAZIONE PER IMMOBILI AD SUO ABITATIVO NEL COMUNE DI COMO**

L'art. 9-quater della L. 176/2020, Legge di Conversione del D.L. Ristori (D.L. 137/2020, il primo dei tanti Decreti Ristori emanati dal governo nel corso del 2020 per fronteggiare la crisi economica provocata dalla pandemia Covid-19) ha previsto una importante novità per proprietari e inquilini di abitazioni in affitto: è stata introdotta un'agevolazione che permette al locatore di ottenere, in caso di concessione al conduttore di una riduzione del canone di affitto, un rimborso da parte dello Stato della metà dello sconto praticato.

Concretamente, l'incentivo statale previsto per il proprietario che accorderà una riduzione del canone di locazione nel corso dell'anno 2021 sarà pari al 50% della riduzione del canone concessa. L'importo massimo riconosciuto sarà pari a € 1.200,00 l'anno per ciascun locatore, nel limite delle risorse destinate, e verrà coperto dal Fondo per la sostenibilità del pagamento degli affitti di unità immobiliari residenziali, appositamente istituito.

Ai fini dell'ottenimento del beneficio fiscale, è necessaria la sussistenza contemporanea dei seguenti requisiti:

- la locazione deve essere ad uso abitativo,
- l'immobile deve trovarsi in un comune ad alta tensione abitativa, il cui elenco è indicato nella Delibera CIPE n. 87 del 13/11/2003 pubblicata sulla G.U. n. 40 del 18/02/2004 (in Provincia di Como, l'unico Comune a soddisfare tale requisito è il Comune di Como),
- il contratto su cui la riduzione viene operata deve essere già in essere alla data del 29 ottobre 2020,
- il conduttore deve aver stabilito la propria [abitazione principale](#) all'interno dell'immobile.

L'agevolazione è applicabile anche in presenza di un contratto a canone concordato, ma in tale caso ricordiamo che il canone ridotto non potrà mai essere inferiore al minimo applicabile in base ai parametri presenti nell'Accordo Territoriale, pena la possibilità di perdere il diritto alle agevolazioni fiscali.

Cogliamo l'occasione per ricordare le agevolazioni fiscali dei contratti a canone concordato nel Comune di Como:

- **Riduzione della base imponibile IRPEF** – In caso di tassazione ordinaria ad IRPEF del reddito derivante dalla locazione, il canone, ordinariamente ridotto della percentuale forfetaria del 5%, viene ulteriormente ridotto del 30%;
- **Riduzione della base imponibile per l'imposta di registro** – Per i contratti di locazione a canone concordato è prevista una riduzione del 30% della base imponibile sulla quale calcolare l'imposta di registro. In sostanza, l'imposta di registro si calcola sul 70% del canone di locazione;

- **Riduzione dell'aliquota della cedolare secca** – In caso di opzione per la tassazione con [cedolare secca](#), l'aliquota di tassazione, applicabile sul 100% del canone di locazione, è ridotta dall'ordinario 21% al **10%**;
- **Riduzione dell'aliquota IMU** – L'aliquota IMU stabilita dal Comune è ridotta al 75%.

### **AVVISO DI CONVOCAZIONE DELLA ASSEMBLEA ORDINARIA**

L'assemblea annuale dei soci della Associazione della Proprietà Edilizia di Como è convocata per il giorno **giovedì 08 luglio 2021** ad ore 16,30 in prima convocazione ed alle **ore 17,00** in seconda convocazione presso **SALA RECCHI – Via Lambertenghi n. 41, Como**, per discutere e deliberare il seguente ordine del giorno:

- 1) Lettura ed approvazione verbale precedente riunione;
- 2) Approvazione della Relazione annuale sull'attività svolta;
- 3) Approvazione del conto consuntivo relativo all'anno 2020 con la relazione del Collegio dei Revisori dei Conti;
- 4) Approvazione del conto preventivo relativo al 2021;
- 5) Varie ed eventuali.

L'Assemblea sarà aperta con un concerto di arpa del Maestro Teodora Cianferoni. Seguirà la presentazione dei nuovi modelli contrattuali. Interverrà l'Assessore alle Politiche sociali ed abitative, Angela Corengia. A fine assemblea è previsto un aperitivo.

### **PROGRAMMA DEL CONCERTO:**

P. Mascagni -Tema dall'Intermezzo della Cavalleria Rusticana

T. Cianferoni -Sofia

J. Pachelbel - Canon in D

T. Cianferoni - Nebulose

P. I. Tchaikovsky- Atto II, scena 10 del Lago dei cigni

T. Cianferoni- Andalusia

### **CURRICULUM VITAE DI TEODORA CIANFERONI:**

Originaria della regione del Lago di Como (IT) ha cominciato lo studio dell'arpa celtica in tenera età.

Diplomata in arpa classica presso il Conservatoire Royal de Bruxelles (BE). Attiva come concertista e compositrice, ha conseguito il titolo di CCM (Certified Clinical Musician), certificandosi in Arpaterapia presso il Clinical Musician Certification Program (Harp for Healing- USA).

### **NOTIZIE DI SEGRETERIA**

<b>ISTAT</b>	<b>100%</b>	<b>75%</b>
febbraio 2021	0,5%	0,375%
marzo 2021	0,7%	0,525%
aprile 2021	1,2%	0,900%
Como, 09 giugno 2021		