

PROGETTO CASA

PICCOLA FRATERNITA' e STUDIO TODESCHINI

OBIETTIVI E FINALITA' DEL PROGETTO

Nella nostra esperienza a contatto con nuclei familiari in condizione di fragilità abbiamo rilevato numerosi casi legati all'emergenza abitativa dovuta alla necessità di rilascio dell'alloggio non legato a morosità, condizioni abitative precarie e non tutelanti per gli individui o in conseguenza di crisi familiari.

A fronte di queste situazioni, sul territorio permane una grave difficoltà nel reperire alloggi in affitto, anche se sappiamo dell'esistenza di appartamenti non occupati. Tale difficoltà è particolarmente rilevante per i nuclei stranieri e con figli.

Il progetto si propone, come finalità primarie, di:

- aiutare le famiglie in situazione di lieve o grave emergenza abitativa a trovare un alloggio in affitto
- favorire i rapporti tra proprietari di immobili in affitto o affittabili e nuclei familiari in difficoltà abitativa in modo da creare legami e superare preconcetti

TARGET DI RIFERIMENTO

Il progetto è rivolto a proprietari di alloggi che:

- hanno immobili vuoti che attualmente non affittano per timori legali alla locazione
- attualmente, affittano ma che potrebbero, per condivisione delle finalità, decidere di aderire al progetto anche in caso di un minor guadagno, ma a fronte di una maggiore sicurezza nella gestione della locazione

PARTI INTERESSATE E CONTENUTI DEL PROGETTO

La Piccola Fraternità, con la collaborazione dello Studio Todeschini, si propone quale intermediario tra le famiglie che ricercano un alloggio e i proprietari di casa per ottenere la locazione di immobili.

Tale mediazione si concretizza in:

- concordare con il proprietario di casa il canone di affitto e i termini della locazione
- garantire che la famiglia conduttrice è una famiglia conosciuta dalla Piccola Fraternità e che quindi è in una situazione di forte disagio abitativo-a cui si accompagnano difficoltà economiche che tuttavia non impediscono il regolare pagamento di un canone di locazione
- garantire che la famiglia conduttrice sarà accompagnata durante tutto il periodo della locazione con visite periodiche per il controllo dello stato dell'immobile e il monitoraggio della situazione finanziaria del nucleo familiare
- assistere il proprietario dell'immobile nella redazione del contratto
- assistere il proprietario dell'immobile e il conduttore per ogni controversia che dovesse nascere durante la locazione
- garantire al proprietario dell'immobile che al termine della locazione l'immobile sarà reso nel medesimo stato in cui è stato affidato al conduttore stesso all'inizio della locazione
- offrire l'assistenza legale quale garanzia aggiuntiva, nel caso, non auspicabile, in cui fallisse il progetto sulla famiglia e la stessa fosse oggetto di sfratto a causa del mancato pagamento del canone di locazione.

ATTIVITA' A CARICO DELLA PICCOLA FRATERNITA'

- Sponsorizzare l'iniziativa con brochure che lo Studio Todeschini utilizzerà nel reperimento di proprietari interessati a progetto e con il "passaparola" attraverso i soci e i volontari della Piccola Fraternità
- Prendere contatti col proprietario indicato dallo Studio Todeschini e visionare l'immobile
- Avvalendosi delle competenze dello Studio Todeschini, concordare l'affitto valutando il minor canone possibile in base:
 - o agli incentivi fiscali: valutazione di canoni concordati o di altri incentivi
 - o allo stato dell'immobile con eventuale proposta di interventi di manutenzione a cui il conduttore potrebbe partecipare con un contributo economico anticipato dalla Piccola Fraternità
- Definire con un accordo scritto tra le parti (Piccola Fraternità, Conduttore e Proprietario) le condizioni indicate nel progetto in tutte le sue fasi
- Verificare e documentare lo stato dell'immobile alla consegna sia iniziale che finale
- Assistere il proprietario e il conduttore con controlli periodici una volta locato l'immobile e favorendo i rapporti tra conduttore e locatore
- Reclutare sia artigiani per gli eventuali lavori di manutenzione, sia studi legali per l'eventuale azione di sfratto a costi calmierati
- Garantire al conduttore che, in caso di rilascio dell'immobile nei tempi definiti e nel medesimo stato in cui è stato consegnato, potrà contare su un contributo economico da parte della Piccola Fraternità destinabile alla ricerca o al pagamento del deposito cauzionale di un altro immobile
- Garantire al proprietario che, in caso di rilascio dell'immobile in condizioni peggiori di quelle nelle quali è stato affidato al conduttore, potrà contare su un contributo da parte della Piccola Fraternità per risanare l'unità abitativa

ATTIVITA' A CARICO DELLO STUDIO TODESCHINI

- Sponsorizzare l'iniziativa attivando i canali di contatto conosciuti per l'attività professionale prestata sul territorio
- Assistere la Piccola Fraternità nel prendere contatti col proprietario ed eventualmente nel visionare l'immobile
- Valutare il minor canone possibile in base:
 - o agli incentivi fiscali: valutazione di canoni concordati o di altri incentivi
 - o allo stato dell'immobile con eventuale proposta di interventi di manutenzione
- Redigere, ove non ci siano preclusioni da parte del proprietario, il contratto di affitto applicando tariffe di favore per questa prestazione professionale
- Assistere eventualmente la Piccola Fraternità in caso di controversie tra le parti
- Assistere il proprietario e la Piccola Fraternità nell'eventualità si rendesse necessaria un'azione legale nei confronti del conduttore moroso proponendo le proprie prestazioni professionali a costi calmierati.

COSTI DEL PROGETTO A CARICO DELLA PICCOLA FRATERNITA'

COSTI INIZIALI

- Brochure informativa con costo stimato in 100,00 euro
- Eventuale partecipazione agli interventi di manutenzione degli immobili, all'atto della stipula del contratto valutabili caso per caso. Il conduttore si impegnerà a restituire nel corso della locazione quanto anticipato dalla Piccola Fraternità

COSTI A CONCLUSIONE DELLA LOCAZIONE

- Contributo a favore del conduttore che rilascerà l'immobile nei tempi definiti e nel medesimo stato in cui è stato consegnato, stimabile in 1.000,00 Euro dopo una locazione di almeno 2 anni e destinabile alla ricerca o al pagamento del deposito cauzionale di un altro immobile
- Contributo a favore del proprietario per eventuali costi di risistemazione dell'immobile a fine locazione con un massimale di interventi di manutenzione di 2.000,00 euro
- Contributo a favore del proprietario per sostenere i costi legali per un eventuale sfratto di per morosità con un massimale di 2.000,00 Euro

DURATA DEL PROGETTO

Il progetto avrà una durata iniziale di un anno a partire dalla data di sottoscrizione e si intende rinnovato tacitamente alla scadenza.

Entrambe le parti potranno dare disdetta scritta all'altra parte con preavviso di almeno tre mesi, fatto salvo il mantenimento gli impegni presi durante il periodo di vigenza del progetto stesso.

Novate Milanese, 08/02/2024



per la PICCOLA FRATERNITÀ

M. Laura Visconti
PICCOLA FRATERNITA'
Via Gran Paradiso 2
20026 Novate Milanese (MI)