



Regolamento in materia di Agenzia Casa NUOVA DISCIPLINA AGENZIA CASA

NUOVA DISCIPLINA AGENZIA CASA

Art. 1

Costituzione dell'Agenzia Casa e soggetti destinatari

1. La struttura denominata "Agenzia Casa" opera allo scopo di favorire l'accesso alla locazione agevolata in abitazioni di proprietà del Comune di Pisa da parte di quei soggetti che si trovano in situazioni di reale criticità nel reperire alloggi in locazione non potendo né permettersi l'acquisto della prima casa, né di sostenere il pagamento di canoni di locazione a libero mercato. Applicandosi, a tali contratti la misura del canone concordato si perseguirà anche la finalità di calmierare i prezzi del mercato immobiliare.

2. In presenza di particolari condizioni debitamente evidenziate con delibera di Giunta Comunale e per periodi temporanei definiti, l'Amministrazione può autorizzare il soggetto gestore di Agenzia Casa a locare, alle condizioni e con le modalità di cui al presente regolamento, alloggi di proprietà privata da questo reperiti oltre a quelli conferiti dal Comune.

Art. 2

Obiettivi dell'Agenzia Casa

1. Lo scopo principale dell'Agenzia è quello di disporre di abitazioni consentendo ai cittadini in difficoltà economica di reperire alloggi in locazione a canone sostenibile.

2. La gestione dell'Agenzia è effettuata da APES S.c.p.a. di Pisa, già gestore del patrimonio di ERP del LODE Pisano, secondo apposita convenzione in cui sono specificati i rapporti fra APES stessa ed il Comune di Pisa.

3. Il Comune di Pisa trasferirà ad APES S.c.p.a. le risorse finanziarie occorrenti per la gestione dell'Agenzia Casa, secondo quanto previsto dalla convenzione di cui al comma precedente e nei limiti delle previsioni di bilancio annuali.

Art. 3

Azioni dell'Agenzia Casa

1. L'attività di Agenzia Casa consiste nell'utilizzare per la locazione alloggi prevalentemente appartenenti al patrimonio disponibile dell'ente comunale concessi in comodato d'uso gratuito ad APES secondo le indicazioni date dall'amministrazione nel conferimento di tali alloggi.

2. Costituisce azione specifica dell'Agenzia Casa, **nel periodo di cui all'art.1 comma 2, reperire sul mercato privato** alloggi a canone concordato secondo quanto disposto dall'Accordo Territoriale firmato dalle Organizzazioni dei proprietari e degli inquilini operativo nel Comune di Pisa; nell'ambito delle funzioni attribuite, APES S.c.p.a. provvederà alla sottoscrizione, in nome e per conto proprio, dei contratti di locazione e curerà la gestione globale degli immobili a disposizione dell'Agenzia Casa.

3. APES, in qualità di conduttore, stipula i contratti di locazione a canone concordato secondo quanto previsto dal 3° comma dell'art. 2 della Legge n°431/98.

Art. 4

Requisiti, punteggi e priorità

1. I conduttori degli alloggi in locazione dell'Agenzia Casa sono individuati, tramite apposito Bando pubblicato da APES, fra coloro che sono in possesso dei seguenti **requisiti**:

- a) avere la cittadinanza italiana o di uno Stato appartenente all'Unione europea, oppure di altro Stato purché siano nelle condizioni stabilite dall'art. 40, comma 6, del D. Lgs. 25 luglio 1998, n. 286, "Testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero";
avere la residenza o esercitare l'attività lavorativa, esclusiva o prevalente nel Comune di Pisa;
- c) non essere titolari, nel territorio nazionale o all'estero di diritti di proprietà o usufrutto, di uso o abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare, L'adeguatezza dell'alloggio è determinata in applicazione dei parametri di cui alla legge regionale n. 2/2019;
- d) avere un reddito annuo complessivo del nucleo familiare da lavoro dipendente e/o autonomo o essere titolari di pensione inferiore all'importo corrispondente al limite annualmente dettato dalla Regione Toscana per poter beneficiare dei contributi integrativi del canone di locazione ai sensi della legge n°431/1998.

2. La graduatoria verrà predisposta in base ai seguenti **punteggi**:

Condizioni/punteggi

- nuclei con sfratto con significazione od ordinanza di sgombero **p. 5**
- nuclei già presenti in agenzia casa **p. 4**
- nuclei costituiti da un genitore con figlio/i a carico **p. 3**
- nuclei familiari con figli minori **p. 2**
- per ogni altro figlio a carico oltre il primo **p. 1**
- nuclei familiari composti esclusivamente da uno o più anziani di età superiore a 65 anni **p. 2**
- nuclei familiari in cui siano presenti portatori di handicap permanente o soggetti con invalidità superiore al 66% **p. 2**
- nuclei familiari in cui siano presenti soggetti con invalidità al 100% **p. 3**
- nuclei familiari in cui siano presenti soggetti con invalidità pari al 100% e con accompagnamento **p. 5**
- nuclei residenti da oltre un anno in alloggi certificati come impropri **p. 4**
- nuclei di giovani e coppie sposate o conviventi in tutti questi casi da almeno due anni (tutti di età inferiore a 40 anni) **p. 3**
- nuclei composti da anziani e studenti come stabilito all'art. 12 **p. 3**
- nuclei residenti in alloggi dichiarati antigienici **dagli uffici competenti p.2**
- nuclei residenti nel Comune di Pisa da almeno 5 anni **p.3**, da almeno 10 **punti 5**, da almeno 15 **p. 8**, da almeno 20 **p. 10**
- persone obbligate a lasciare l'alloggio a seguito di provvedimento di separazione legale dei coniugi o divorzio **p. 3**

3. In caso di parità di punteggio si applicano i seguenti ulteriori criteri di priorità:

- e) maggiore storicità di presenza nel territorio del comune di Pisa.
- f) maggiore numero di accessi;

- g) maggiore numero di figli a carico, di anziani o soggetti invalidi o con handicap certificato presenti nel nucleo familiare;
- h) minore ISEE;

4. Ai fini della presente disciplina per nucleo familiare si intende la famiglia costituita dai coniugi e dai figli legittimi, naturali, riconosciuti ed adottivi e dagli affiliati con loro conviventi. Fanno altresì parte del nucleo familiare il convivente *more uxorio*, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado purché la stabile convivenza con il richiedente abbia avuto inizio sei mesi prima della data di pubblicazione del bando per la locazione in Agenzia Casa e sia dimostrata nelle forme di legge.

5. Sono equiparate al nucleo familiare, le situazioni di convivenza finalizzate alla reciproca assistenza morale e materiale, che siano instaurate e durino stabilmente da almeno sei mesi alla data di pubblicazione del bando per la locazione in Agenzia Casa e siano dichiarate nelle forme di legge.

6. Nel caso di figli conviventi coniugati ovvero di nuovi nuclei familiari o situazioni equiparate che intendono concorrere autonomamente, l'accertamento dei requisiti soggettivi si valuta prescindendo dai nuclei familiari di appartenenza. Lo stesso vale nel caso in cui la domanda sia presentata dal nucleo familiare di appartenenza.

7. Il punteggio per sfratto sarà riconosciuto ai richiedenti che abitino in alloggio di proprietà privata che debba essere rilasciato a seguito di provvedimento esecutivo di sfratto, ciò anche qualora tale sfratto sia stato intimato per inadempienza contrattuale, in tal caso, però, solo quando questa si manifesti come morosità incolpevole (come definita nella vigente disciplina regionale in materia di ERP, oggi legge regionale n°2/2019).

8. APES procede all'istruttoria delle domande dei concorrenti verificandone la completezza e la regolarità e predispone la graduatoria provvisoria secondo i criteri sopra esposti. Detta graduatoria, con l'indicazione dei modi e dei tempi per l'opposizione e del nome del responsabile del procedimento, sarà pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Pisa e presso APES per 15 giorni consecutivi.

9. Entro i 15 giorni dalla pubblicazione della graduatoria all'Albo Pretorio gli interessati possono inoltrare opposizione avverso la stessa che saranno valutate dalla Commissione competente in materia di bandi ERP.

10. Entro i successivi 15 giorni APES ScpA predispone ed approva la graduatoria definitiva.

11. La graduatoria sarà aggiornata semestralmente con la medesima procedura con le domande che perverranno nei semestri successivi dopo il termine di presentazione indicato sul bando.

Art. 5

Alloggi in favore dell'emergenza abitativa

1. Una percentuale del 50% degli alloggi destinati all'Agenzia Casa è riservata all'emergenza abitativa, in favore di soggetti, che sono sottoposti a procedure di sfratto o comunque in situazione di grave disagio socio-economico, **in possesso dei requisiti di cui all'art. 4 comma 1**, compatibilmente con le risorse di bilancio a ciò destinate.

2. Tali soggetti sono individuati dalla **Commissione Tecnica di Gestione dell'Emergenza Abitativa** di cui agli artt. 3 e 4 del **Regolamento per la gestione dell'emergenza abitativa**.

3. **Nell'ipotesi di cui all'art.1 comma 2, del presente Regolamento, la delibera di Giunta può stabilire che sia destinata all'emergenza abitativa una percentuale superiore di alloggi rispetto a quella fissata dal presente articolo, anche fino alla totalità di quelli reperiti dall'Agenzia Casa e che tali alloggi siano destinati unicamente a soggetti in possesso dei requisiti di cui al Regolamento per la gestione dell'emergenza abitativa.**

Art. 6

Canone di locazione

1. L'APES S.c.p.A., si impegna a concedere in locazione **e/o sub-locazione** gli alloggi dell'Agenzia Casa per la medesima durata prevista dal contratto di comodato stipulato con il proprietario **pubblico e/o dal contratto di locazione stipulato col proprietario privato** ed al canone previsto dall'Accordo Territoriale stipulato ai sensi della legge 431/1998 per i contratti agevolati depositato nel Comune di Pisa.

2. La stipula del contratto è comunque subordinata alla presentazione da parte degli aventi titolo, a garanzia della solvibilità degli stessi, di idonea documentazione che dimostri la capacità di sostenere il canone di locazione. Nel caso di ISEE inferiore al canone annuo di locazione, il conduttore deve presentare garanzia di solvibilità dello stesso attraverso anche l'intervento di un terzo soggetto.

3. Il canone è così determinato:

Prima Fascia di reddito

- nuclei con valore "ISEE" inferiore al limite per l'accesso all'ERP: (€16.500,00)

Canone di locazione = 50% del canone concordato di locazione;

Seconda fascia di reddito

- nuclei con valore "ISEE" uguale o superiore al limite per l'accesso all'ERP (€ 16.500,00) ed inferiore al limite massimo per beneficiare dei contributi al canone di locazione di cui all'art. 11 della legge 431/1998.

Canone di locazione = 100% del canone concordato di locazione.

Art. 7

Obblighi di APES

L'APES S.p.A, si impegna ad assicurare la riconsegna dell'alloggio in normali condizioni di conservazione entro 120 giorni successivi dalla scadenza contrattuale;

Art. 8

Morosità del conduttore

2. Nel caso di morosità del conduttore superiore a 2 mesi, verrà intimato lo sfratto con azione di recupero della morosità a cura dall'APES S.p.A.

Art.9

Regole di conduzione e spese contrattuali

1. Le spese condominiali e quelle per i consumi di acqua, gas, elettricità ed altre utenze, nonché gli oneri condominiali gravano sul conduttore, al quale dovranno essere intestate tutte le utenze.

2. APES S.c.p.a. è responsabile nei confronti del proprietario dei danni provocati dal conduttore, compresi quelli che si riconducono alla mancata effettuazione in tempo utile dei lavori di piccola manutenzione.

3. Il conduttore deve dare ad APES S.c.p.a., immediato avviso della presenza di danni nell'alloggio, e consentire l'effettuazione di sopralluoghi.

4. L'APES S.c.p.a. si rivale nei confronti del conduttore per gli oneri sostenuti in conseguenza dell'inadempimento ai suoi obblighi contrattuali. Il contratto di locazione cessa automaticamente qualora l'entità dei danni provocati dal conduttore, ed accertati dai tecnici di APES, superi l'importo di due mensilità; l'immobile dovrà essere ripristinato a cura e spese dell'APES.

5. La registrazione dei contratti è curata dall'APES S.c.p.a. Quest'ultima provvede a convocare il conduttore per il pagamento delle imposte di bollo e di registro. Le spese per la registrazione e l'imposta di bollo sono sopportate in eguale misura fra le parti.

7. Ogni qualvolta si renda necessario, il conduttore deve rendere possibile l'ingresso dei tecnici di APES S.c.p.a. nell'alloggio per compiere gli opportuni accertamenti. Anche il proprietario, ove ne faccia motivata richiesta, può visionare l'appartamento.

8. Per quanto non previsto nel presente atto si applicano le disposizioni contenute nella vigente legislazione in materia, in particolare quelle contenute nella legge 431/1998 e nel codice civile.

Art. 10

Struttura organizzativa e funzionamento

1. Per la gestione dell'Agenzia Casa, il Comune di Pisa si avvarrà di APES S.c.p.a., in quanto già ente gestore del patrimonio ERP di proprietà comunale, attraverso la stipula di un apposito contratto che indicherà anche le modalità per la stipula dei contratti di comodato e di locazione.

2 APES Scpa ha l'onere di formulare gli appositi Bandi per la formazione delle graduatorie dei bisogni di casa aventi diritto alla stipula dei contratti di locazione

3. Il Comune, invece, ha potere di indirizzo nei confronti di APES S.c.p.a. rispetto alla gestione dell'Agenzia Casa e provvede al controllo ed alla vigilanza sulle attività poste in essere da APES secondo le modalità e le procedure meglio specificate nel contratto di cui al comma 1.

Art. 11 Coabitazione

1. Gli appartamenti potranno essere locati, con vincolo di solidarietà, anche a gruppi di studenti e/o di anziani (maggiori di 65 anni) residenti non legati da vincoli di parentela, compatibilmente con le dimensioni dell'alloggio, in misura non superiore ad una persona a vano utile calcolato ai sensi della legge regionale 2/2019, in modo da consentire loro di condividere le spese di conduzione dell'alloggio e garantirsi una compagnia e un'assistenza. In tal caso il limite di reddito verrà calcolato dividendo la somma del valore ISEE di ciascuno, calcolati come sopra stabilito, per il loro numero. Il canone di locazione sarà versato in rapporto a tale valore.

Art. 12 Abrogazioni

1. Con l'entrata in vigore del presente regolamento viene a cessare la disciplina dell'Agenzia casa dettata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 25/06/2019 fatti salvi gli effetti dei contratti in essere fino alla loro scadenza.