

Allegato 1)

<b>Testo approvato con deliberazione del C.C. 53/2013</b>	<b>Testo modificato</b> <i>In grassetto corsivo le aggiunte e barrate le cancellazioni</i>
<p style="text-align: center;"><b>VIGENTE DISCIPLINA DELL'AGENZIA CASA</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Art. 1</b> <b>Costituzione dell'Agenzia Casa e soggetti destinatari</b></p> <p>1. La struttura denominata "Agenzia Casa" è una</p> <p>delle risposte offerte dall'housing sociale ed opera allo scopo di favorire l'accesso alla locazione agevolata di abitazioni di proprietà privata o pubblica da parte di quei soggetti (quali famiglie monoreddito di lavoratori dipendenti e di pensionati, famiglie monoparentali con figli a carico, famiglie di immigrati, giovani coppie, anziani, <b>studenti</b> e soggetti in attesa di assegnazione di alloggio ERP per favorire il passaggio da casa a casa) che si trovano in situazioni di reale criticità nel reperire alloggi in <b>locazione</b> 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 <b>la misura del il</b> canone agevolato si perseguirà anche la finalità di calmierare i prezzi del mercato immobiliare.</p> <p>2. L'Amministrazione Comunale si impegna a promuovere la partecipazione e il coinvolgimento diretto nell'Agenzia Casa di altri soggetti, pubblici e privati, per l'acquisizione di fondi finanziari, per la ricerca e acquisizione di abitazioni da locare all'Agenzia e per la loro gestione.</p> <p style="text-align: center;"><b>Art. 2</b> <b>Obiettivi dell'Agenzia Casa</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>NUOVA DISCIPLINA DELL'AGENZIA CASA</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Art. 1</b> <b>Costituzione dell'Agenzia Casa e soggetti destinatari</b></p> <p>1. La struttura denominata "Agenzia Casa" è <i>una risposta al bisogno abitativo delle fasce deboli della popolazione, in particolare causato da ragioni economiche, mediante il coordinamento delle politiche in materia di ERP con quelle in materia di servizi per la tutela dei diritti di cittadinanza sociale</i> <del>delle risposte offerte dall'housing sociale ed opera</del> allo scopo di favorire l'accesso alla locazione agevolata di abitazioni di proprietà privata o pubblica da parte di quei soggetti (quali famiglie monoreddito di lavoratori dipendenti e di pensionati, famiglie monoparentali con figli a carico, famiglie di immigrati, giovani coppie, anziani, studenti e soggetti in attesa di assegnazione di alloggio ERP per favorire il passaggio da casa a casa) 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 <del>il</del> canone agevolato si perseguirà anche la finalità di calmierare i prezzi del mercato immobiliare.</p> <p>2. <del>L'Amministrazione Comunale si impegna a promuovere la partecipazione e il coinvolgimento diretto nell'Agenzia Casa di altri soggetti, pubblici e privati, per l'acquisizione di fondi finanziari, per la ricerca e acquisizione di abitazioni da locare all'Agenzia e per la loro gestione.</del></p> <p style="text-align: center;"><b>Art. 2</b> <b>Obiettivi dell'Agenzia Casa</b></p> <p><i>1. Gli obiettivi dell'agenzia casa sono:</i></p> <p><i>a) <b>reperimento di alloggi sul mercato libero attraverso attività di mediazione e di garanzia ai proprietari;</b></i></p> <p><i>b) <b>messa a disposizione di alloggi, non afferenti al patrimonio di edilizia residenziale pubblica, per forme di accoglienza emergenziali, secondo una percentuale</b></i></p>

<p>1. Lo scopo principale dell'Agenzia è quello di acquisire abitazioni in comodato o locazione consentendo ai cittadini in difficoltà economica di reperire alloggi in locazione a canone sostenibile ed ai proprietari privati o pubblici di immobili che si rendono disponibili a stipulare contratti abitativi a canone agevolato di beneficiare delle agevolazioni fiscali e finanziarie consentite dalla legge 431/1998 nonché di quelle a tal fine decise dall'Amministrazione Comunale. Si intende, inoltre, costituire una forma di mediazione tra offerta e domanda di alloggi garantita dalla partecipazione del Comune.</p> <p>2. La gestione dell'Agenzia è effettuata</p> <p>dall'APES S.c.p.a. di Pisa, già gestore del patrimonio di ERP del LODE Pisano, secondo apposita convenzione in cui saranno specificati i</p>	<p><del>minima e per un bacino territoriale di riferimento definiti con deliberazione della Giunta Regionale;</del></p> <p><i>c) messa a disposizione di alloggi in favore dei nuclei familiari e dei soggetti che non riescono autonomamente, per condizioni economiche, anche temporanee, o per altre cause, a soddisfare il bisogno di una casa adeguata alle proprie necessità abitative;</i></p> <p><i>d) recupero degli alloggi in proprietà ai fini della loro piena funzionalità, e degli alloggi in disponibilità a qualunque titolo, previa convenzione con il soggetto proprietario;</i></p> <p><i>e) sostegno e mediazione sociale, culturale e linguistica, per il reperimento degli alloggi e per la loro gestione, anche in forma autonoma da parte dei soggetti interessati;</i></p> <p><i>f) svolgimento, in modo continuativo, di attività di informazione e orientamento all'utenza;</i></p> <p><i>g) svolgimento di attività di garanzia nei confronti dei proprietari degli alloggi intermediati per gli eventuali stati di insolvenza dettati da difficoltà economiche accertate, nonché per gli eventuali danni ai fabbricati, fatto salvo l'obbligo di rivalsa sui soggetti responsabili;</i></p> <p><i>h) sostegno economico temporaneo ai nuclei familiari o ai singoli per l'accesso alla casa o per il suo mantenimento.</i></p> <p><del>Lo scopo principale dell'Agenzia è quello di acquisire abitazioni in comodato o locazione consentendo ai cittadini in difficoltà economica di reperire alloggi in locazione a canone sostenibile ed ai proprietari privati o pubblici di immobili che si rendono disponibili a stipulare contratti abitativi a canone agevolato di beneficiare delle agevolazioni fiscali e finanziarie consentite dalla legge 431/1998 nonché di quelle a tal fine decise dall'Amministrazione Comunale. Si intende, inoltre, costituire una forma di mediazione tra offerta e domanda di alloggi garantita dalla partecipazione del Comune.</del></p> <p>2. La gestione dell'Agenzia è effettuata <i>da un'Agenzia Sociale per la casa o per l'abitare quale soggetto giuridico privato senza fine di lucro, che sia disponibile a sottoscrivere una convenzione con il Comune di Pisa per lo svolgimento delle attività previste dal presente regolamento</i> dall'APES S.c.p.a. di Pisa, già gestore del patrimonio di ERP del LODE Pisano,</p>
---	--

rapporti fra l'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 dal contratto di cui al comma precedente.

### Art. 3

## Azioni dell'Agenzia Casa

1. Costituiscono azioni specifiche dell'Agenzia Casa:

- a) Reperire alloggi a canone agevolato 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 sublocazione e curerà la gestione globale degli immobili a disposizione dell'Agenzia Casa, sia pubblici che privati.
- b) Incentivare alla locazione i proprietari di alloggi tramite le agevolazioni fiscali **approvate dallo**

~~secondo apposita convenzione in cui saranno specificati i rapporti fra l'APES stessa ed il Comune di Pisa. Tale Agenzia sarà individuata dal Comune di Pisa con una procedura diretta a selezionare l'offerta economicamente più vantaggiosa con una procedura ad evidenza pubblica.~~

*L'Agenzia stessa dovrà chiedere l'accreditamento da parte della Regione Toscana ai sensi dell'art.5 della legge regionale 13/2015 al momento in cui sarà dettata dalla Regione stessa la normativa di dettaglio.*

*Nel caso in cui ciò non avvenga entro un anno dal momento dell'approvazione della normativa regionale o nel caso in cui l'accreditamento venga negato si procederà a nuova selezione. Diversamente l'affidamento avrà durata di cinque anni rinnovabile una sola volta qualora la gestione consegua una valutazione positiva da parte dell'ente e comunque a discrezione di quest'ultimo.*

***Una volta approvata la normativa regionale di dettaglio sopra descritta l'accreditamento regionale sarà condizione necessaria per il conferimento di nuovi incarichi.***

3. ~~Il Comune di Pisa trasferirà a tale agenzia ad APES S.c.p.a. le risorse finanziarie occorrenti per la gestione dell'Agenzia Casa secondo quanto previsto dalla convenzione contratto di cui al comma precedente~~ ***I rapporti economici tra Comune e Agenzia sono disciplinati da apposita convenzione.***

### Art. 3

## Azioni dell'Agenzia Casa

~~1. Costituiscono azioni specifiche dell'Agenzia~~  
Casa:

- e) ~~Reperire alloggi a canone agevolato 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 sublocazione e curerà la gestione globale degli immobili a disposizione dell'Agenzia Casa, sia~~

<p><b>Stato, dalla Regione e dal Comune</b> di Pisa per aumentare il numero degli alloggi disponibili sul mercato della locazione a canone agevolato e quindi favorire il generale contenimento dei canoni di locazione.</p> <p>c) Garantire ai proprietari degli alloggi locati tramite l'Agenzia Casa il regolare pagamento dei canoni ed il rilascio dell'immobile alla scadenza del contratto (anni 3 +2) nello stato di manutenzione come ricevuto, salvo il deterioramento d'uso.</p> <p><b>d) Ricercare altre forme contrattuali idonee a reperire soluzioni abitative, anche di carattere temporaneo, nei limiti delle risorse assegnate e disponibili.</b></p> <p>2. L'attività prevalente consiste nel reperire sul libero mercato alloggi di proprietà privata e pubblica che APES S.c.p.a. (tramite l'Agenzia Casa) possa prendere in locazione per concederli (tramite Bando Pubblico) in sublocazione a soggetti in condizioni di disagio abitativo, non in grado di stipulare autonomamente un contratto di locazione</p> <p>3. APES, in qualità di conduttore, stipula, tramite l'Agenzia Casa, con i proprietari degli alloggi contratti di locazione a canone agevolato, con clausola di sublocazione, secondo quanto previsto dal 3° comma dell'art. 2 della Legge n° 431/98.</p> <p><b>4. I proprietari possono in qualsiasi momento, e nelle modalità che APES metterà a disposizione degli stessi, offrire in locazione i propri appartamenti.</b></p> <p><b>5. APES comunque, annualmente, anche sulla base della domanda di abitazione da parte dei soggetti in graduatoria, predisporrà un avviso pubblico per la ricerca sul mercato di alloggi da destinare all'agenzia casa</b></p> <p><b>6. Nel caso in cui vi sia un'offerta di alloggi superiore alle risorse disponibili o comunque a discrezione di APES la stessa potrà ricorrere</b></p>	<p>pubblici che privati.</p> <p><del>f) Incentivare alla locazione i proprietari di alloggi tramite le agevolazioni fiscali</del> <b>approvate dallo Stato, dalla Regione e dal Comune</b> di Pisa per aumentare il numero degli alloggi disponibili sul mercato della locazione a canone agevolato e quindi favorire il generale contenimento dei canoni di locazione.</p> <p><del>g) Garantire ai proprietari degli alloggi locati tramite l'Agenzia Casa il regolare pagamento dei canoni ed il rilascio dell'immobile alla scadenza del contratto (anni 3 +2) nello stato di manutenzione come ricevuto, salvo il deterioramento d'uso.</del></p> <p><b>h) Ricercare altre forme contrattuali idonee a reperire soluzioni abitative, anche di carattere temporaneo, nei limiti delle risorse assegnate e disponibili.</b></p> <p>2. L'attività prevalente consiste nel reperire sul libero mercato alloggi di proprietà privata e pubblica da APES S.c.p.a. (tramite l'Agenzia Casa) possa prendere in locazione per concederli (tramite Bando Pubblico) previo avviso pubblico in sublocazione locare a soggetti in condizioni di disagio abitativo, non in grado di stipulare autonomamente un contratto di locazione.</p> <p><del>3. APES, in qualità di conduttore, stipula, tramite l'Agenzia Casa, con i proprietari degli alloggi contratti di locazione a canone agevolato, con clausola di sublocazione, secondo quanto previsto dal 3° comma dell'art. 2 della Legge n° 431/98.</del></p> <p><del>4. I proprietari possono in qualsiasi momento, e nelle modalità che APES metterà a disposizione degli stessi, offrire in locazione i propri appartamenti.</del></p> <p><del>5. APES comunque, annualmente, anche sulla base della domanda di abitazione da parte dei soggetti in graduatoria, predisporrà un</del></p>
---	--

alla Commissione comunale competente in materia di bandi ERP per effettuare la scelta tra i diversi alloggi acquisibili. Potrà, altresì, consultare la stessa per stabilire di non accettare un'offerta in quanto inconciliabile con la possibilità di utilizzo eventualmente anche interpellando due o più soggetti presenti in graduatoria in attesa di un alloggio.

#### Art. 4

##### Requisiti e punteggi

1. I sub conduttori degli alloggi presi in locazione dall'Agenzia Casa sono individuati, tramite apposito Bando **pubblico 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*";
- b) avere la residenza o esercitare l'attività lavorativa, esclusiva o prevalente nel Comune di Pisa;
- c) non essere titolari, nel territorio nazionale, 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 lettera c) della vigente Tabella A, allegata alla legge regionale n. 96/1996 e sue successive modificazioni e integrazioni;
- d) avere un reddito annuo complessivo del nucleo familiare da lavoro dipendente e/o autonomo o siano titolari di pensione uguale o superiore al limite di accesso all'ERP (ed un ISEE inferiore all'importo corrispondente al limite dettato dalla Regione Toscana per poter beneficiare dei contributi integrativi del

~~avviso pubblico per la ricerca sul mercato di alloggi da destinare all'agenzia casa~~

~~6. Nel caso in cui vi sia un'offerta di alloggi superiore alle risorse disponibili o comunque a discrezione di APES la stessa potrà ricorrere alla Commissione comunale competente in materia di bandi ERP per effettuare la scelta tra i diversi alloggi acquisibili. Potrà, altresì, consultare la stessa per stabilire di non accettare un'offerta in quanto inconciliabile con la possibilità di utilizzo eventualmente anche interpellando due o più soggetti presenti in graduatoria in attesa di un alloggio.~~

#### Art. 4

##### Requisiti e punteggi **priorità**

1. I beneficiari ~~sub conduttori~~ degli alloggi presi in locazione dall'Agenzia Casa sono individuati, ~~tramite apposito Bando pubblico 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*";
- b) 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 immobili ad uso abitativo** ~~alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare, L'adeguatezza dell'alloggio è determinata in applicazione dei parametri di cui alla lettera c) della vigente Tabella A, allegata alla legge regionale n. 96/1996 e sue successive modificazioni e integrazioni;~~
- d) avere un reddito annuo complessivo del nucleo familiare da lavoro dipendente e/o

**canone di locazione), con esclusione dei casi di emergenza abitativa riconosciuti dalla Commissione Comunale ERP per i quali non esistono limiti di reddito per la stipula dei contratti di sublocazione.**

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 conviventi da almeno due anni (tutti di età inferiore a 35 anni)

**p. 3**

- nuclei composti da anziani e studenti come stabilito all'art. 12

**p. 3**

- nuclei residenti in alloggi dichiarati antigienici dall'USL: antigenicità relativa

**p. 1**

- nuclei residenti in alloggi dichiarati antigienici dall'USL: antigenicità assoluta

**p.2**

autonomo o siano titolari di pensione uguale o superiore al limite di accesso all'ERP (ed un ISEE inferiore all'importo corrispondente al limite dettato dalla Regione Toscana per poter beneficiare dei contributi integrativi del canone di locazione), con esclusione dei casi di emergenza abitativa riconosciuti dalla Commissione Comunale ERP per i quali non esistono limiti di reddito per la stipula dei contratti di sublocazione.

~~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 conviventi da almeno due anni (tutti di età inferiore a 35 anni)~~

~~**p. 3**~~

~~- nuclei composti da anziani e studenti come stabilito all'art. 12~~

~~**p. 3**~~

<p>- <i>nuclei residenti nel Comune di Pisa</i></p> <p><b>p. 1</b></p> <p>- <i>persone obbligate a lasciare l'alloggio a seguito di provvedimento di separazione legale dei coniugi o divorzio;</i></p> <p><b>p. 3</b></p> <p>3. A parità di punteggio, è riconosciuto titolo di priorità ai nuclei familiari sottoposti a provvedimenti esecutivi di rilascio dell'alloggio, ponendo al primo posto gli sfratti per morosità incolpevole (come definito nella vigente disciplina regionale in materia di ERP) con significazione, al secondo posto gli sfratti per finita locazione con significazione e le ordinanze di sgombero, al terzo la maggiore incidenza percentuale del canone sul reddito familiare e quindi i nuclei aventi il reddito più basso.</p>	<p><del>- nuclei residenti in alloggi dichiarati antigienici dall'USL: antigienicità relativa</del></p> <p><del><b>p. 1</b></del></p> <p><del>- nuclei residenti in alloggi dichiarati antigienici dall'USL: antigienicità assoluta</del></p> <p><del><b>p. 2</b></del></p> <p><del>- nuclei residenti nel Comune di Pisa</del></p> <p><del><b>p. 1</b></del></p> <p><del>- persone obbligate a lasciare l'alloggio a seguito di provvedimento di separazione legale dei coniugi o divorzio;</del></p> <p><del><b>p. 3</b></del></p> <p>3. A parità di punteggio, <b>Le domande di alloggi in agenzia casa saranno ricevute dall'Agenzia a sportello dando</b> <del>saranno</del> <del>è riconosciuto titolo di</del> priorità ai nuclei familiari sottoposti a provvedimenti esecutivi di rilascio dell'alloggio, ponendo al primo posto gli sfratti per morosità incolpevole (come definito nella vigente disciplina regionale in materia di ERP) con significazione, al secondo posto gli sfratti per finita locazione con significazione e le ordinanze di sgombero, al terzo la maggiore incidenza percentuale del canone sul reddito familiare e quindi i nuclei aventi il reddito più basso.</p> <p>4. <b>Ai fini della presente disciplina per nucleo familiare si intende quello composto da una sola persona ovvero dai soggetti sotto indicati:</b></p> <p>a) <b>i coniugi non legalmente separati o le coppie more uxorio anagraficamente conviventi;</b></p> <p>b) <b>i figli anagraficamente conviventi;</b></p> <p>c) <b>i soggetti legati da vincoli di parentela o affinità, fino al terzo grado, anagraficamente conviventi;</b></p> <p>d) <b>i soggetti legati da vincoli affettivi ed i soggetti legati da finalità di reciproca assistenza morale e materiale, anagraficamente conviventi.</b></p> <p>3 <b>Ove ricorra un'esigenza di autonomia dei nuclei familiari, possono non essere inclusi nella domanda, ovvero presentare una domanda distinta, i soggetti di seguito indicati, anche se anagraficamente conviventi nell'ambito di un nucleo familiare più ampio alla data di pubblicazione del bando:</b></p> <p>a) <b>le coppie coniugate;</b></p> <p>b) <b>le coppie more uxorio anagraficamente conviventi;</b></p> <p>c) <b>la persona singola con figli fiscalmente a carico;</b></p> <p>d) <b>la persona singola giudizialmente separata,</b></p>
--	---



<p>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 <i>more uxorio</i>, 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 sublocazione in Agenzia Casa e sia dimostrata nelle forme di legge.</p> <p>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 sublocazione in Agenzia Casa e siano dichiarate nelle forme di legge.</p> <p>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.</p> <p>7. Lo stesso vale nel caso in cui la domanda sia presentata dal nucleo familiare di appartenenza; in tal caso si prescinde dei requisiti soggettivi dei figli conviventi coniugati ovvero dei nuovi nuclei familiari o situazioni equiparate.</p> <p>8. 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 <b>incolpevole (come definita nella vigente disciplina regionale in materia di ERP).</b></p> <p>9. APES procede all'istruttoria delle domande dei concorrenti verificandone la completezza e la regolarità e predispone <u>la graduatoria provvisoria</u> secondo i criteri sopra esposti</p> <p>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</p>	<p><i>con perdita del diritto all'abitazione nella casa coniugale.</i></p> <p><i>4. Al fine della formazione di un nuovo nucleo familiare possono, altresì, presentare domanda congiunta i soggetti di seguito indicati:</i></p> <p><i>a) i componenti di coppie di futura formazione; al momento dell'assegnazione dell'alloggio, la coppia deve risultare coniugata ovvero anagraficamente convivente more uxorio.</i></p> <p><i>b) due o più famiglie composte ciascuna da una sola persona ultrasessantacinquenne.</i></p> <p><del>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 <i>more uxorio</i>, 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 sublocazione in Agenzia Casa e sia dimostrata nelle forme di legge.</del></p> <p><del>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 dell'avviso bando per la sublocazione in Agenzia Casa e siano dichiarate nelle forme di legge.</del></p> <p><del>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.</del></p> <p><del>7. Lo stesso vale nel caso in cui la domanda sia presentata dal nucleo familiare di appartenenza; in tal caso si prescinde dei requisiti soggettivi dei figli conviventi coniugati ovvero dei nuovi nuclei familiari o situazioni equiparate.</del></p> <p><del>8. 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).</del></p> <p><del>9. APES procede all'istruttoria delle domande dei concorrenti verificandone la completezza e la regolarità e predispone <u>la graduatoria provvisoria</u></del></p>
---	---



APES per 15 giorni consecutivi.

10. 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.

11. Entro i successivi 15 giorni **APES Scpa** predispone ed approva la graduatoria definitiva.

12. 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 fino al ~~25%~~ **30%** 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, compatibilmente con le risorse di bilancio a ciò destinate.

2. In queste ipotesi il canone di sub locazione è ridotto del 50% rispetto a quello previsto per la locazione

3. Tali soggetti sono individuati dalla Commissione ERP (*di cui alla delibera G.C. n°133 del 22 ottobre 2008*) alle condizioni richieste per l'effettuazione delle assegnazioni straordinarie dall'apposito regolamento. Qualora non siano in possesso dei requisiti minimi di reddito previsti dal presente atto (*vedi il seguente art. 6*) fatto salvo il possesso di tutti gli altri requisiti richiesti, i Servizi Sociali della USL dovranno farsi garanti del pagamento del canoni, nonché di ogni altra eventuale spesa derivante dalla conduzione dell'alloggio.

4. **Al fine di ampliare le possibili risposte all'emergenza abitativa, APES potrà, altresì, chiedere all'Amministrazione il nulla osta alla sottoscrizione di altre forme contrattuali, ai sensi del codice civile, idonee a reperire soluzioni abitative anche di carattere temporaneo nei limiti delle risorse assegnate e disponibili.**

5. In tale ambito, al fine di favorire gli interventi per l'emergenza casa previsti dal relativo regolamento comunale approvato con deliberazione del C.C. n°80/2008, tra i quali rientra l'albergazione in strutture private,

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.~~

~~— 10. 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.~~

~~11. Entro i successivi 15 giorni **APES SepA** predispone ed approva la graduatoria definitiva.~~

~~12. 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 fino al ~~25%~~ **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, compatibilmente con le risorse di bilancio a ciò destinate.

2. In queste ipotesi il canone di sub locazione a carico dell'inquilino è ridotto del 50% rispetto a quello previsto per la locazione **e la restante parte è a carico dell'Agenzia.**

3. Tali soggetti sono individuati dalla Commissione ERP (*di cui alla delibera G.C. n°133 del 22 ottobre 2008*) alle condizioni richieste per l'effettuazione delle assegnazioni straordinarie dall'apposito regolamento **e devono possedere i requisiti per l'accesso all'ERP.** Qualora non siano in possesso dei requisiti minimi di reddito previsti dal presente atto (*vedi il seguente art. 6*) fatto salvo il possesso di tutti gli altri requisiti richiesti, **i** Servizi Sociali della USL dovranno farsi garanti del pagamento del canone, nonché di ogni altra eventuale spesa derivante dalla conduzione dell'alloggio.

4. **Al fine di ampliare le possibili risposte all'emergenza abitativa, APES potrà, altresì, chiedere all'Amministrazione il nulla osta alla sottoscrizione di altre forme contrattuali, ai sensi del codice civile, idonee a reperire soluzioni abitative anche di carattere**

APES S.c.p.A. potrà acquisire la temporanea gestione anche di strutture ricettive di carattere alberghiero nelle quali potranno trovare collocazione soggetti presenti nella graduatoria dell'Agenzia casa e non altrimenti soddisfatti o individuati dalla Commissione ERP alle condizioni stabilite nel presente regolamento rispettivamente agli artt. 5 e 6. Potranno, altresì, trovare sistemazione in tali strutture i soggetti per i quali i Servizi Sociali individuino come intervento d'emergenza l'albergazione stabilita dal citato regolamento degli interventi di emergenza casa. La Commissione ERP, qualora vi siano richieste superiori alle disponibilità, stabilirà l'ordine di priorità dei soggetti da albergare in agenzia casa.

6. Nel caso in cui si possa acquisire e gestire in maniera temporanea anche strutture ricettive di carattere alberghiero o soluzioni temporanee in strutture private al fine di soddisfare i bisogni abitativi di più soggetti, presenti nella graduatoria dell'Agenzia Casa, o individuati direttamente dalla Commissione ERP, il calcolo del canone sarà pari a quello determinato sulla base degli Accordi Territoriali pur trattandosi di strutture alberghiere per residenze anche temporanee.

7. La durata del contratto dovrà essere determinata sulla base del codice civile.

8. La Commissione ERP potrà, consentire l'anticipazione della sottoscrizione del contratto di sublocazione in alloggi di Agenzia Casa in favore di soggetti sottoposti a sfratto esecutivo non rinviabile, purché agli altri soggetti collocati in graduatoria in Agenzia Casa prima di questi sia comunque garantita una proposta di locazione.

#### **Art. 6**

##### **Garanzie ai conduttori e canone di sublocazione**

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

2. I conduttori si possono avvalere

temporaneo nei limiti delle risorse assegnate e disponibili.

~~5. In tale ambito, al fine di favorire gli interventi per l'emergenza casa previsti dal relativo regolamento comunale approvato con deliberazione del C.C. n°80/2008, tra i quali rientra l'albergazione in strutture private, APES S.c.p.A. potrà acquisire la temporanea gestione anche di strutture ricettive di carattere alberghiero nelle quali potranno trovare collocazione soggetti presenti nella graduatoria dell'Agenzia casa e non altrimenti soddisfatti o individuati dalla Commissione ERP alle condizioni stabilite nel presente regolamento rispettivamente agli artt. 5 e 6. Potranno, altresì, trovare sistemazione in tali strutture i soggetti per i quali i Servizi Sociali individuino come intervento d'emergenza l'albergazione stabilita dal citato regolamento degli interventi di emergenza casa. La Commissione ERP, qualora vi siano richieste superiori alle disponibilità, stabilirà l'ordine di priorità dei soggetti da albergare in agenzia casa.~~

~~6. Nel caso in cui si possa acquisire e gestire in maniera temporanea anche strutture ricettive di carattere alberghiero o soluzioni temporanee in strutture private al fine di soddisfare i bisogni abitativi di più soggetti, presenti nella graduatoria dell'Agenzia Casa, o individuati direttamente dalla Commissione ERP, il calcolo del canone sarà pari a quello determinato sulla base degli Accordi Territoriali pur trattandosi di strutture alberghiere per residenze anche temporanee.~~

~~7. La durata del contratto dovrà essere determinata sulla base del codice civile.~~

~~8. La Commissione ERP potrà, consentire l'anticipazione della sottoscrizione del contratto di sublocazione in alloggi di Agenzia Casa in favore di soggetti sottoposti a sfratto esecutivo non rinviabile, purché agli altri soggetti collocati in graduatoria in Agenzia Casa prima di questi sia comunque garantita una proposta di locazione.~~

#### **Art. 6**

##### **Garanzie ai conduttori e canone di sublocazione**

1. L'APES S.c.p.A., si impegna a concedere in

<p>dell'assistenza delle Organizzazioni Sindacali degli inquilini operative nel Comune di Pisa.</p> <p>3. 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;</p> <p>4. Il canone di sublocazione è così determinato:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nuclei con <b>reddito familiare imponibile netto</b> uguale o superiore all'importo annuo di una pensione minima INPS ed inferiore al limite di reddito per l'accesso all'ERP: Canone di sub locazione = 50% del canone <b>agevolato</b> di locazione</li> <li>- nuclei con <b>ISE reddito familiare imponibile netto</b> uguale o superiore al limite di reddito per l'accesso all'ERP ed inferiore al limite massimo per beneficiare dei contributi al canone di locazione di cui all'art. 11 della legge 431/1998: Canone di sub locazione = 100% del canone <b>agevolato</b> di locazione.</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>Art. 7</b> <b>Garanzie ai proprietari</b></p> <p>1. L'APES S.p.A, si impegna ad assicurare ai proprietari:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. il puntuale pagamento del canone di locazione secondo le scadenze pattuite;</li> <li>2. il rilascio dell'immobile in caso di necessità del locatore alla prima scadenza contrattuale (<u>3 anni</u>), previa disdetta antecedente almeno sei mesi la prima scadenza;</li> <li>3. la riconsegna dell'alloggio in normali condizioni di conservazione entro <b>120</b> giorni successivi dalla scadenza contrattuale;</li> </ol>	<p><del>sublocazione gli alloggi dell'Agenzia Casa per la medesima durata prevista dal contratto di locazione stipulato con il proprietario ed al canone previsto dall'Accordo Territoriale stipulato ai sensi della legge 431/1998 per i contratti agevolati depositato nel Comune di Pisa.</del></p> <p>2. I conduttori si possono avvalere dell'assistenza delle Organizzazioni Sindacali degli inquilini operative nel Comune di Pisa.</p> <p>3. La stipula del contratto è comunque subordinata alla presentazione da parte degli aventi titolo, a garanzia della solvibilità degli stessi, di idonea documentazione secondo criteri che saranno specificati in convenzione;</p> <p>4. Il canone di sublocazione è così determinato:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>— nuclei con <b>reddito familiare imponibile netto</b> uguale o superiore all'importo annuo di una pensione minima INPS ed inferiore al limite di reddito per l'accesso all'ERP: Canone di sub locazione = 50% del canone <b>agevolato</b> di locazione</del></li> <li><del>— nuclei con <b>ISE reddito familiare imponibile netto</b> uguale o superiore al limite di reddito per l'accesso all'ERP ed inferiore al limite massimo per beneficiare dei contributi al canone di locazione di cui all'art. 11 della legge 431/1998: Canone di sub locazione = 100% del canone <b>agevolato</b> di locazione.</del></li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>Art. 7</b> <b>Garanzie ai proprietari</b></p> <p>1. <del>L'APES S.p.A,</del> <b>L'Agenzia incaricata</b> si impegna ad assicurare ai proprietari: <b>a svolgere un'attività di garanzia nei confronti dei proprietari degli alloggi intermediati per gli eventuali stati di insolvenza dettati da difficoltà economiche accertate, nonché per gli eventuali danni ai fabbricati, fatto salvo l'obbligo di rivalsa sui soggetti responsabili;</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><del>1. il puntuale pagamento del canone di locazione secondo le scadenze pattuite;</del></li> <li><del>2. il rilascio dell'immobile in caso di necessità del locatore alla prima scadenza contrattuale (<u>3 anni</u>), previa disdetta antecedente almeno sei mesi la prima scadenza;</del></li> <li><del>3. la riconsegna dell'alloggio in normali</del></li> </ol>
---	---

~~condizioni di conservazione entro 120 giorni successivi dalla scadenza contrattuale;~~

### **Art. 8**

#### **Agevolazioni fiscali per i proprietari**

1. I proprietari che stipulano con l'APES, tramite l'Agenzia Casa, contratti a canone agevolato per la locazione **ai sensi dell'art.2, comma 3, della legge 431/1998**, beneficiano delle seguenti agevolazioni fiscali:

- Agevolazioni stabilite dal Comune di Pisa di anno in anno, compatibilmente con i vincoli di bilancio;
- Fatta salva l'opzione della cosiddetta "cedolare secca" è prevista la riduzione del 30% del reddito imponibile derivante dalla locazione ai fini della determinazione della base imponibile per l'applicazione dell'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF) e dell'imposta sul reddito delle persone giuridiche (IRES), ai sensi dell'art. 8 della Legge 431/98;
- Riduzione dell'imposta di registro calcolata sul 70% del canone di locazione ai sensi dell'art. 8 della Legge 431/98.

### **Art. 9**

#### **Fondo di garanzia**

1. Nell'ambito delle risorse che il Comune di Pisa trasferirà all'APES per la gestione dell'Agenzia Casa, l'APES prevederà un determinato importo a titolo di fondo di garanzia nei confronti dei proprietari degli immobili locati in Agenzia Casa. Tale fondo sarà impiegato per sopperire all'eventuale inadempimento del sub conduttore negli obblighi di conservazione e manutenzione dell'immobile locato e di messa in pristino.

2. Nel caso di morosità del sub conduttore superiore a 2 mesi, verrà intimata proposta di esecuzione dello sfratto, con azione di recupero entrambe a cura dall'APES S.p.A.

### **Art. 8**

#### **Agevolazioni fiscali per i proprietari**

1. I proprietari che stipulano ~~con~~ l'APES, ~~tramite~~ l'Agenzia Casa, contratti a canone agevolato per la locazione **ai sensi dell'art.2, comma 3, della legge 431/1998**, beneficiano delle seguenti agevolazioni fiscali: ***stabilite dalle norme di legge e dai regolamenti tempo per tempo vigenti.***

- ~~— Agevolazioni stabilite dal Comune di Pisa di anno in anno, compatibilmente con i vincoli di bilancio;~~
- ~~— Fatta salva l'opzione della cosiddetta "cedolare secca" è prevista la riduzione del 30% del reddito imponibile derivante dalla locazione ai fini della determinazione della base imponibile per l'applicazione dell'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF) e dell'imposta sul reddito delle persone giuridiche (IRES), ai sensi dell'art. 8 della Legge 431/98;~~
- ~~— Riduzione dell'imposta di registro calcolata sul 70% del canone di locazione ai sensi dell'art. 8 della Legge 431/98 ***fatta salva l'opzione della c.d. cedolare secca.***~~

### **Art. 9**

#### **Fondo di garanzia**

1. Nell'ambito delle risorse che il Comune di Pisa trasferirà all'Agenzia sociale per la casa ~~all'APES per la gestione dell'Agenzia Casa,~~ l'APES ~~prevederà~~ questa riserverà un determinato importo a titolo di fondo di garanzia nei confronti dei proprietari degli immobili locati in Agenzia Casa. Tale fondo sarà impiegato per sopperire all'eventuale inadempimento del sub conduttore negli obblighi di conservazione e manutenzione dell'immobile locato e di messa in pristino.

2. ~~Nel caso di morosità del sub conduttore superiore a 2 mesi, verrà intimata proposta di esecuzione dello sfratto, con azione di recupero~~

<p style="text-align: center;"><b>Art.10</b> <b>Regole di conduzione e spese contrattuali</b></p> <p>1. Le spese per i consumi di acqua, gas, elettricità ed altre utenze, nonché gli oneri condominiali gravano sul sub conduttore, al quale dovranno essere intestate tutte le utenze.</p> <p>2. La permanenza, per qualsiasi ragione, nell'appartamento locato del nucleo familiare beneficiario, protratta oltre la scadenza, fa scattare l'obbligo per il locatore (APES S.c.p.a.), al pagamento di una penale, eguale al 20% del canone di locazione, in aggiunta al canone stesso. In relazione a ciascun mese scatta la penale qualora il rilascio si prolunghi oltre il quindicesimo giorno dello stesso. APES S.c.p.a. ha diritto di rivalersi nei confronti del sub conduttore per l'importo del canone di locazione e della penale.</p> <p>3. Il locatore prima e quindi APES sono tenuti a consegnare l'appartamento, libero da persone e cose e ad assicurarne il pacifico godimento per tutto lo svolgimento del rapporto di sublocazione. Il locatore è tenuto, inoltre, alla garanzia di conformità dell'appartamento alle norme edilizie, sanitarie, impiantistiche e di sicurezza. Prima della stipula del contratto il proprietario deve rendersi disponibile ad un sopralluogo al fine della redazione del verbale sullo stato dell'immobile; il verbale, steso in contraddittorio fra le parti, deve riportare fedelmente gli oggetti di arredamento eventualmente contenuti e deve recare menzione del funzionamento degli impianti termici ed elettrici e dello stato di manutenzione dell'immobile locato. Il proprietario deve consegnare copia degli attestati di conformità degli impianti. Il proprietario è responsabile per i vizi occulti. Saranno riportati in contratto i dati della certificazione energetica; ove il proprietario non predisponga la certificazione energetica, l'immobile andrà automaticamente in classe G.</p> <p>4. Per la ripartizione delle spese e la disciplina dei rapporti si applicheranno gli articoli 1575, 1576, 1577 e 1609 del Cod. Civ., nonché l'art. 9 della Legge 392/1978; per quanto concerne, in particolare, la ripartizione delle spese si fa espresso rinvio a quanto contenuto nell'allegato g) al D.M. del 30/12/2002.</p> <p>5. APES S.c.p.a. è responsabile nei</p>	<p><del>entrambe a cura dall'APES S.p.A.</del></p> <p style="text-align: center;"><b>Art.10</b> <b>Regole di conduzione e spese contrattuali</b></p> <p>1. Le spese per i consumi di acqua, gas, elettricità ed altre utenze, nonché gli oneri condominiali gravano sul <del>sub</del> conduttore, al quale dovranno essere intestate tutte le utenze.</p> <p><del>2. La permanenza, per qualsiasi ragione, nell'appartamento locato del nucleo familiare beneficiario, protratta oltre la scadenza, fa scattare l'obbligo per il locatore (APES S.c.p.a.), al pagamento di una penale, eguale al 20% del canone di locazione, in aggiunta al canone stesso. In relazione a ciascun mese scatta la penale qualora il rilascio si prolunghi oltre il quindicesimo giorno dello stesso. APES S.c.p.a. ha diritto di rivalersi nei confronti del sub conduttore per l'importo del canone di locazione e della penale.</del></p> <p>3. Il locatore <del>prima e quindi APES</del> sono <del>tenuti</del> è tenuto a consegnare l'appartamento, libero da persone e cose e ad assicurarne il pacifico godimento per tutto lo svolgimento del rapporto di <del>sub</del>locazione. Il locatore è tenuto, inoltre, alla garanzia di conformità dell'appartamento alle norme edilizie, sanitarie, impiantistiche e di sicurezza. Prima della stipula del contratto il proprietario deve rendersi disponibile ad un sopralluogo al fine della redazione del verbale sullo stato dell'immobile; il verbale, steso in contraddittorio fra le parti, deve riportare fedelmente gli oggetti di arredamento eventualmente contenuti e deve recare menzione del funzionamento degli impianti termici ed elettrici e dello stato di manutenzione dell'immobile locato. Il proprietario deve consegnare copia degli attestati di conformità degli impianti. Il proprietario è responsabile per i vizi occulti. Saranno riportati in contratto i dati della certificazione energetica; ove il proprietario non predisponga la certificazione energetica, l'immobile andrà automaticamente in classe G.</p> <p>4. Per la ripartizione delle spese e la disciplina dei rapporti si applicheranno gli articoli 1575, 1576, 1577 e 1609 del Cod. Civ., nonché l'art. 9 della Legge 392/1978; per quanto concerne, in particolare, la ripartizione delle spese si fa espresso rinvio a quanto contenuto nell'allegato g) al D.M. del 30/12/2002.</p> <p>5. <del>APES S.c.p.a. è responsabile nei</del></p>
---	---

confronti del proprietario dei danni provocati dal sub conduttore, compresi quelli che si riconducono alla mancata effettuazione in tempo utile dei lavori di piccola manutenzione.

6. Il sub conduttore e/o il proprietario sono tenuti a dare all'APES S.c.p.a., immediato avviso della presenza di danni nell'alloggio, e consentire l'effettuazione di sopralluoghi.

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

8. La registrazione dei contratti è curata dall'APES S.c.p.a. Quest'ultima provvede a convocare il proprietario e il sub conduttore per il pagamento delle imposte di bollo e di registro, fatta salva l'opzione della "cedolare secca". Le spese per la registrazione e l'imposta di bollo sono sopportate in eguale misura fra le parti.

9. Qualora il proprietario dell'immobile da locare si servisse di un'agenzia immobiliare per il contratto di locazione, i termini della mediazioni sono affidati ad APES ed al conduttore nei limiti delle tariffe di mercato, mentre resta esclusa la possibilità di poter richiedere quote a qualsiasi titolo al sub conduttore.

10. Ogni qualvolta si renda necessario, il sub 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.

11. Per quanto non previsto nel presente atto si applicano le disposizioni contenute nella legge 431/1998 e quindi nel codice civile in merito al contratto di locazione.

## **Art. 11**

### **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 locazione e sublocazione.

~~confronti del proprietario dei danni provocati dal sub conduttore, compresi quelli che si riconducono alla mancata effettuazione in tempo utile dei lavori di piccola manutenzione.~~

~~6. Il sub conduttore e/o~~ **Il soggetto che beneficia dell'alloggio in Agenzia Casa e** il proprietario sono tenuti a dare all'APES S.c.p.a., **all'Agenzia** immediato avviso della presenza di danni nell'alloggio, e consentire l'effettuazione di sopralluoghi.

~~7. L'APES S.c.p.a. si rivale nei confronti del sub conduttore per gli oneri sostenuti in conseguenza dell'inadempimento ai suoi obblighi contrattuali. Il contratto di sublocazione cessa automaticamente qualora l'entità dei danni provocati dal sub conduttore, ed accertati dai tecnici di APES, superi l'importo di due mensilità; l'immobile dovrà essere ripristinato a cura e spese dell'APES che dovrà corrispondere al proprietario il canone fino a nuova locazione.~~

~~8. La registrazione dei contratti è curata dall'APES S.c.p.a. Quest'ultima provvede a convocare il proprietario e il sub conduttore per il pagamento delle imposte di bollo e di registro, fatta salva l'opzione della "cedolare secca". Le spese per la registrazione e l'imposta di bollo sono sopportate in eguale misura fra le parti.~~

~~9. Qualora il proprietario dell'immobile da locare si servisse di un'agenzia immobiliare per il contratto di locazione, i termini della mediazioni sono affidati ad APES ed al conduttore nei limiti delle tariffe di mercato, mentre resta esclusa la possibilità di poter richiedere quote a qualsiasi titolo al sub conduttore.~~

~~10. Ogni qualvolta si renda necessario, il sub 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.~~

11. Per quanto non previsto nel presente atto si applicano le disposizioni contenute nella legge 431/1998 e quindi nel codice civile in merito al contratto di locazione.

## **Art. 11**

### **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~~



**2 APES Sepa ha** l'onere di formulare gli appositi Bandi per la formazione delle graduatorie dei bisognosi di casa aventi diritto alla stipula dei contratti di sublocazione

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.

4. L'Agenzia Casa è comunque aperta alla fattiva adesione di tutti gli enti (pubblici e privati), e alle Associazioni senza fini di lucro, che condividono gli scopi della stessa.

#### **Art. 12 Coabitazione**

1. Gli appartamenti potranno essere sublocati, 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 96/1996, in modo da consentire loro di condividere le spese di conduzione dell'alloggio e garantirsi una compagnia e/o un'assistenza. In tal caso il limite di reddito verrà calcolato dividendo la somma **dei redditi imponibili** di ciascuno, calcolati come sopra stabilito, per il loro numero. Il canone di sublocazione sarà versato in **rapporto a** tale reddito.

#### **Art.13**

##### **Utilizzo per finalità Sociali**

**1. Alcune delle risorse abitative in Agenzia casa potranno essere utilizzate per perseguire finalità sociali, in deroga ai requisiti ed alle procedure individuate nel presente disciplinare. Tali utilizzi dovranno essere preceduti dalla sottoscrizione di appositi protocolli d'intesa da parte di APES con Enti, Associazioni o Consorzi senza fini di lucro, previo nulla-osta dell'Amministrazione comunale Comune di Pisa od a seguito di decisione della stessa.**

#### **Art. 14 Abrogazioni**

1. Con l'approvazione del presente atto viene a cessare la disciplina dell'Agenzia casa dettata con

~~contratto che indicherà anche le modalità per la stipula dei contratti di locazione e sublocazione.~~

~~**2 APES Sepa ha** l'onere di formulare gli appositi Bandi per la formazione delle graduatorie dei bisognosi di casa aventi diritto alla stipula dei contratti di sublocazione~~

~~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.~~

~~4. L'Agenzia Casa è comunque aperta alla fattiva adesione di tutti gli enti (pubblici e privati), e alle Associazioni senza fini di lucro, che condividono gli scopi della stessa.~~

#### **Art. 12 Coabitazione**

~~1. Gli appartamenti potranno essere sublocati, 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 96/1996, in modo da consentire loro di condividere le spese di conduzione dell'alloggio e garantirsi una compagnia e/o un'assistenza. In tal caso il limite di reddito verrà calcolato dividendo la somma **dei redditi imponibili** di ciascuno, calcolati come sopra stabilito, per il loro numero. Il canone di sublocazione sarà versato in **rapporto a** tale reddito.~~

#### **Art.13**

##### **Utilizzo per finalità Sociali**

~~**1. Alcune delle risorse abitative in Agenzia casa potranno essere utilizzate per perseguire finalità sociali, in deroga ai requisiti ed alle procedure individuate nel presente disciplinare. Tali utilizzi dovranno essere preceduti dalla sottoscrizione di appositi protocolli d'intesa da parte di APES con Enti, Associazioni o Consorzi senza fini di lucro, previo nulla-osta dell'Amministrazione comunale Comune di Pisa od a seguito di decisione della stessa.**~~

#### **Art. 14-11 Abrogazioni**

<p><b>deliberazione del Consiglio Comunale n°34 del 19/07/2012</b>, fatti salvi gli effetti dei contratti in essere fino alla loro scadenza.</p>	<p>1. Con l'approvazione del presente atto viene a cessare la disciplina dell'Agenzia casa dettata con <b>deliberazione del Consiglio Comunale n°34 del 19/07/2012</b>, <i>n° 53 del 22/10/2013 fatti salvi gli effetti dei contratti in essere fino alla loro scadenza od alla cessione al nuovo soggetto incaricato.</i></p>
--	--