

NUOVA DISCIPLINA DELL'AGENZIA CASA DEL COMUNE DI PISA

Delibera del C.C. n. 28 del 27.05.2010

Art. 1

Costituzione dell'Agenzia Casa e soggetti destinatari

La struttura denominata “**Agenzia Casa**” è una 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 e soggetti in attesa di assegnazione di alloggio ERP per favorire il passaggio da casa a casa) che, pur disponendo di un certo reddito, si trovano in situazioni di reale criticità nel reperire alloggi in affitto a canone agevolato, 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 il canone agevolato si perseguirà anche la finalità di calmierare i prezzi del mercato immobiliare.

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.

Art. 2

Obiettivi dell'Agenzia Casa

Lo scopo principale dell'Agenzia è quello di acquisire abitazioni in comodato o locazione ai sensi della disciplina contenuta nell'art. 2, comma 3, della legge n°431/1998, 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 (riduzione del 30% del relativo reddito imponibile e della base imponibile per l'applicazione dell'imposta di registro) nonché di quelle a tal fine decise dall'Amministrazione Comunale (applicazione dell'aliquota ridotta dell'ICI per i contratti agevolati). Si intende, inoltre, costituire una forma di mediazione tra offerta e domanda di alloggi garantita dalla partecipazione del Comune.

La gestione dell'Agenzia è effettuata 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 rapporti fra l'APES stessa ed il Comune di Pisa.

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

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 dal Comune 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.

- 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.

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 a prezzi di mercato.

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, da redigersi secondo il relativo modello tipo di contratto allegato al decreto ministeriale del 30/12/2002.

Art. 4

Requisiti e punteggi

I sub conduttori degli alloggi presi in locazione dall’Agenzia Casa sono individuati, tramite apposito Bando pubblico, fra coloro che sono in possesso dei seguenti **requisiti**:

- 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;
- non essere titolari assieme al proprio nucleo familiare, nel territorio dell’Unione Europea, 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;
- avere un reddito annuo complessivo del nucleo familiare da lavoro dipendente e/o autonomo o siano titolari di pensione da cui risulti un valore ISE uguale o superiore al limite di accesso all’ERP (per l’anno 2010 pari ad € 14.715,00) ed inferiore all’importo corrispondente al limite dettato dalla Regione Toscana per poter beneficiare dei contributi integrativi del canone di locazione (per l’anno 2010 pari ad euro € 26.588,00).

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 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: antigienicità relativa	p. 1
- nuclei residenti in alloggi dichiarati antigienici dall'USL: antigienicità assoluta	p.3
- nuclei con ISE uguale o superiore al limite di reddito per l'accesso all'ERP (nel 2010 pari ad € 14.715,00) ed inferiore alla metà della somma tra il limite di reddito per l'accesso all'ERP ed il limite per beneficiare dei contributi al canone di locazione di cui all'art. 11 della legge 431/1998 (nel 2010 € 20.651,50)	p. 2
- nuclei con ISE uguale o superiore alla metà della somma tra il limite di reddito per l'accesso all'ERP ed il limite per beneficiare dei contributi al canone di locazione di cui all'art. 11 della legge 431/1998 ed inferiore al limite massimo per beneficiare dei contributi al canone di locazione di cui all'art. 11 della legge 431/1998 (nel 2010 € 26.588,00) - nuclei residenti nel Comune di Pisa)	p. 1
- persone obbligate a lasciare l'alloggio a seguito di provvedimento di separazione legale dei coniugi o divorzio	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 definiti nella delibera del C.R. n°30/2010: "in presenza di un canone di locazione superiore ad un terzo del reddito convenzionale così come disciplinato dalla legge") 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.

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 sublocazione in Agenzia Casa e sia dimostrata nelle forme di legge.

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.

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.

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 dovuta a canone di locazione superiore ad un terzo del reddito convenzionale calcolato ai sensi di legge (oggi legge regionale 96/1996).

APES procede all'istruttoria delle domande dei concorrenti verificandone la completezza e la regolarità e predisponde la graduatoria provvisoria secondo i criteri sopra esposti e che verrà approvata dalla direzione comunale competente in materia di politiche abitative con proprio atto.

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.

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.

Entro i successivi 15 giorni il Dirigente dell'Ufficio Casa predispone ed approva la graduatoria definitiva.

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

Una percentuale fino al 25% degli alloggi destinati all'Agenzia Casa può essere 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.

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

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.

Art. 6

Garanzie ai conduttori e canone di sublocazione

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 431/98 per i contratti agevolati depositato nel Comune di Pisa.

I conduttori si possono avvalere dell'assistenza delle Organizzazioni Sindacali degli inquilini operative nel Comune di Pisa.

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 il possesso di un reddito del proprio nucleo familiare che possa essere ritenuto "adeguato" a sostenere il canone non potendo il canone incidere sul reddito in misura superiore al 30%.

Il canone di sublocazione è così determinato:

<i>ISE del nucleo sublocatario</i>	<i>Canone di sub locazione</i>
<i>- nuclei con reddito uguale o superiore all'importo annuo di una pensione minima INPS (per il 2010 € 5.992,61) ed inferiore al limite di reddito per l'accesso all'ERP (nel 2010 € 14.715,00)</i>	<i>50% della locazione</i>
<i>- nuclei con reddito uguale o superiore al limite di reddito per l'accesso all'ERP (nel 2010 € 14.715,00) ed inferiore al limite massimo per beneficiare dei contributi al canone di locazione di cui all'art. 11 della legge 431/1998 (nel 2010 € 26.588,00)</i>	<i>100% della locazione</i>

Art. 7

Garanzie ai proprietari

L'APES S.p.A, si impegna ad assicurare ai proprietari:

- 1) il puntuale pagamento del canone di locazione secondo le scadenze pattuite;
- 2) il rilascio dell'immobile in caso di necessità del locatore alla prima scadenza contrattuale (3 anni), previa disdetta antecedente almeno sei mesi la prima scadenza;
- 3) la riconsegna dell'alloggio in normali condizioni di conservazione entro 60 giorni successivi dalla scadenza contrattuale;

Art. 8

Agevolazioni fiscali per i proprietari

I proprietari che stipulano con l'APES, tramite l'Agenzia Casa, contratti a canone agevolato per la locazione beneficiano delle seguenti agevolazioni fiscali:

- Riduzione dell'imposta comunale sugli immobili nella misura tempo per tempo stabilita dal Comune di Pisa. L'aliquota ridotta vigente al momento della stipula del contratto dovrà restare ferma per tutta la durata contrattuale, così come stabilito nel Regolamento per la gestione dell'imposta comunale sugli immobili (*che già così dispone per il 2010 negli articoli 9 e 10 del regolamento stesso*);
- Riduzione del 30% della rendita 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

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.

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.10

Regole di conduzione e spese contrattuali

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.

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.

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. Per la ripartizione delle spese e la disciplina dei rapporti si applicheranno gli articoli 1575, 1576 e 1577 del C.C.

APES S.c.p.a. è responsabile nei 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.

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.

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.

La registrazione dei contratti è curata dall'APES S.c.p.a. Quest'ultimo provvede a convocare il proprietario e il sub 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.

Qualora il proprietario dell'immobile da locare si servisse di un'agenzia immobiliare per il contratto di locazione, il locatore dovrà corrispondere a titolo di mediazione una sola mensilità di canone e non altro, escludendo fin d'ora la possibilità da parte dell'agente mediatore di poter richiedere quote a qualsiasi titolo sia all'APES S.c.p.a., sia al sub conduttore.

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.

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

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.

Resta comunque a carico del Comune l'onere di formulare gli appositi Bandi per la formazione delle graduatorie dei bisognosi di casa aventi diritto alla stipula dei contratti di sublocazione e di reperire gli altri soggetti per i quali è riservata una quota di alloggi.

Il Comune, inoltre, 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.

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

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 degli ISE di ciascuno, calcolati come sopra stabilito, per il loro numero. Il canone di sublocazione sarà versato in corrispondenza di tale reddito.

Art. 13

Abrogazioni

Con l'approvazione del presente atto viene a cessare la disciplina dell'Agenzia casa dettata con le deliberazioni di G.C. n°1325 del 16 luglio 1998, n°1208 del 12 ottobre 1999 e n°79 del 23/06/2006, nonché la disciplina transitoria disciplinata con la deliberazione di G.C. n°132 dell'8 settembre 2009, fatti salvi gli effetti dei contratti in essere fino alla loro scadenza.