



# COMUNE DI VECCHIANO

Provincia di Pisa

## **REGOLAMENTO PER L'ISTITUZIONE E LA DISCIPLINA DEL SERVIZIO "AGENZIA CASA"**

Istituito con delibera CC 5/2008

Modificato con delibera CC 35/2010 (art. 6)

Modificato ed integrato con delibera CC 9/2014 (ART. 2 – 5 – 6)

### **TESTO COORDINATO CON LE MODIFICHE**

#### ART. 1

##### Oggetto

1. Il presente regolamento introduce e disciplina un servizio del Comune di Vecchiano denominato "Agenzia Casa".
2. L'agenzia casa è un servizio finalizzato a dare risposte tempestive e transitorie a nuclei familiari rimasti privi di abitazione, o che stiano per rimanervi, o che abitino in alloggi inadeguati ai sensi del presente regolamento.

#### ART. 2

##### Soggetti destinatari

1. Hanno diritto a chiedere la disponibilità degli alloggi dell'Agenzia Casa i nuclei familiari che abbiano almeno un componente residente nel Comune di Vecchiano e che:
  - a. Sono in possesso dei requisiti richiesti ai sensi della vigente normativa regionale per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, e
  - b. Sono nella necessità di reperire una nuova sistemazione alloggiativa in forza di un provvedimento di sfratto, ovvero quando siano comunque rimasti privi dell'abitazione da loro condotta per causa indipendente dalla loro volontà, ovvero abitino in alloggi per i quali sia stata certificata l'assoluta antigienicità dai competenti servizi ASL., e
  - c. sono presenti nella graduatoria per l'assegnazione di ERP, a meno che le cause del disagio abitativo non siano maturate dopo la chiusura dell'ultimo termine per la presentazione delle domande, e
  - d. sono in condizione di disagio economico documentato da attestazione ISEE inferiore ad € 10.000,00, ovvero da motivata relazione dei servizi sociali, in relazione alla condizione di disoccupazione e alla indisponibilità di risorse necessarie per reperire un'autonoma sistemazione alloggiativa<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Comma così modificato dalla delibera del Consiglio comunale n. 9 del 14/03/2014

### ART. 3

#### Alloggi

1. Il servizio Agenzia Casa reperisce sul mercato un numero di alloggi compatibile con gli stanziamenti di bilancio.
2. Gli alloggi sono reperiti tenendo conto dei seguenti criteri:
  - a) Valore di mercato medio-basso, ferma la rispondenza dell'alloggio alle normative igieniche e di sicurezza;
  - b) Dimensioni comprese fra i 50 ed i 90 mq, salvo deroghe motivate;
  - c) Ubicazione nel territorio del Comune di Vecchiano;
  - d) Eventuali ulteriori criteri preventivamente fissati dal servizio.
3. Con i proprietari degli alloggi reperiti è stipulato un contratto di affitto di 4 anni, ai sensi della legge 431/98.

### ART. 4

#### Organizzazione del servizio

1. Il servizio è diretto dal Dirigente preposto ai servizi sociali del Comune di Vecchiano. Il Dirigente si avvale del personale del proprio settore e, per specifiche esigenze tecniche, anche di personale di altri settori e servizi, con particolare riferimento al personale tecnico.
2. Spetta al Direttore generale regolare le azioni intersettoriali e dirimere eventuali controversie.
3. I contratti con i proprietari sono conclusi dal Dirigente dell'Agenzia Casa, previo parere di conformità del Dirigente dei servizi tecnici, per gli aspetti connessi alla stima, alla manutenzione e alla conduzione del patrimonio locato.
4. Spettano in ogni caso ai servizi tecnici gli adempimenti connessi alla manutenzione degli alloggi e gli altri interventi previsti dal contratto di affitto stipulato.

### ART. 5

#### Assegnazione degli alloggi

1. Il Comune assegna gli alloggi agli aventi diritto sulla base delle necessità che si presentano, e quando si renda disponibile un alloggio.
2. Le condizioni per l'assegnazione dell'alloggio si formano se il nucleo beneficiario è rimasto privo di abitazione, ovvero nell'imminenza dell'esecuzione dello sfratto, ed avendo accertato l'impraticabilità di soluzioni alternative.
3. L'assegnazione è disposta dalla Commissione prevista dal "Regolamento per l'erogazione di contributi sociali comunali", approvato con delibera del Consiglio comunale n.86 del 17 dicembre 2012, in presenza di un'urgenza assoluta a reperire nuova sistemazione alloggiativa.
4. In caso di presenza di più domande ed un numero minore di alloggi disponibili, la Commissione decide sulla base della maggiore o minore urgenza e, in subordine, tenendo conto delle dimensioni e caratteristiche dell'alloggio disponibile in relazione al nucleo familiare,

dell'eventuale presenza di portatori di handicap e di minori, della gravità delle condizioni economiche della famiglia.

5. L'urgenza è definita in rapporto al momento di rilascio dell'alloggio condotto dal richiedente, ovvero in rapporto alle situazioni di pericolo nella conduzione di alloggio inadeguato.
6. Le domande che non possono trovare risposta sono disposte secondo una graduatoria permanente che è formata dalla Commissione secondo i seguenti criteri, in ordine di priorità:
  - a) Urgenza, in relazione ai termini di esecuzione dello sfratto o in relazione all'assenza di sistemazione abitativa;
  - b) Presenza di portatori di handicap e di minori nel nucleo;
  - c) Punteggio ai fini ERP.
7. Sono collocate in graduatoria solo le domande che rispondono strettamente ai criteri di cui all'articolo 2 e vi rimangono fino a che sussiste il requisito dell'urgenza, definita in questo caso come obbligo di rilascio dell'alloggio entro un tempo definito ed in assenza di soluzioni alternative.
8. La commissione dispone gli opportuni controlli sulle dichiarazioni rese a corredo delle istanze<sup>2</sup>.

## ART. 6

### Durata dell'assegnazione e canone di sub-locazione

1. Le assegnazioni sono effettuate per due anni. Al termine del periodo di assegnazione, se non sono venuti meno i motivi che hanno determinato l'assegnazione, è disposta, previa delibera della Commissione di cui all'art.5, la proroga per un massimo di altri due anni.
2. In sede di prima assegnazione la Commissione, valutate le condizioni sociali ed economiche del nucleo cui è assegnato l'alloggio, stabilisce un periodo iniziale nel quale l'alloggio è condotto gratuitamente, non inferiore a sei mesi e non superiore a due anni. Decorso tale periodo e fino alla scadenza dell'assegnazione, il canone da corrispondere da parte dell'inquilino sub-locatore è pari al 50% del canone corrisposto dal Comune al proprietario.
3. Decorsi quattro anni dall'assegnazione, salvo casi eccezionali sui quali decide di volta in volta la Commissione, l'alloggio deve essere rilasciato. L'eventuale permanenza nell'alloggio del nucleo assegnatario comporta la corresponsione al Comune di un canone, a titolo di indennità di occupazione, pari al 120% del canone corrisposto dal Comune al proprietario. Tale clausola non si applica al caso di permanenza ulteriore autorizzata dalla Commissione, in cui il canone da corrispondere rimane fermo al 50% di quello corrisposto dal Comune al proprietario.
4. Sono fatti salvi i minori termini eventualmente determinati dai termini di scadenza dei contratti stipulati dal Comune coi proprietari. Tali termini devono essere espressamente indicati nel provvedimento di assegnazione e rispetto ad essi non si applica quanto previsto dal comma 4 dell'art. 7 del presente Regolamento<sup>3</sup>

<sup>2</sup> Articolo così sostituito dalla delibera del Consiglio comunale n. 9 del 14/03/2014

<sup>3</sup> Articolo così sostituito dalla delibera del Consiglio comunale n.35 del 30/11/2010 e poi dalla delibera del Consiglio comunale n. 9 del 14/03/2014

## ART. 7

### Rapporti fra Comune ed inquilini

1. I rapporti fra il Comune e gli assegnatari sono regolati dalle norme del presente regolamento, dal contratto di locazione e, in generale, dagli articoli 1571 e seguenti del codice civile.
2. Nel rispetto della causa del contratto, come delineata dal presente regolamento, deve risultare espressamente la specifica esigenza temporanea di abitazione cui il contratto assolve per il subconduttore. In particolare deve evincersi chiaramente che il subconduttore attende di trovare sistemazione, con il suo nucleo familiare, in altro alloggio, in attesa del quale il Comune provvede ad una sistemazione provvisoria. In conformità con la nozione di contratto di locazione per esigenze transitorie, i mutamenti della situazione di fatto non influiscono sulla ragione che ha determinato la stipula del contratto e non consentono in nessun modo di avanzare pretesa al prolungamento del rapporto oltre la scadenza sopravvenuta.
3. Le spese per i consumi di acqua, gas, elettricità, telefono, nonché gli oneri condominiali gravano sull'inquilino.
4. Lo scioglimento del contratto fra proprietario e Comune per causa imputabile a quest'ultimo determina il sorgere di un obbligo dell'Amministrazione al reperimento di altro alloggio privato o pubblico e al pagamento, a favore del nucleo familiare interessato, delle spese di trasloco.
5. Ogni qualvolta si rende necessario, l'inquilino deve rendere possibile l'ingresso dei tecnici dell'amministrazione nell'alloggio per compiere gli opportuni accertamenti. Il rifiuto ingiustificato determina il pagamento di penale pari ad € 150,00.

## ART. 8

### Rapporti fra Comune e proprietari

1. L'amministrazione assume l'obbligo nei confronti del proprietario di liberare l'alloggio entro la scadenza del contratto, fatto salvo il rinnovo. Nel contratto è previsto che durante la sua vigenza il Comune assegnerà gli alloggi a sub-conduttori, individuati a suo insindacabile giudizio. In deroga a quanto stabilito nel precedente articolo, i contratti stipulati coi subconduttori non possono eccedere il termine del contratto di locazione fra Comune e proprietario.
2. La permanenza, per qualsiasi ragione, nell'appartamento locato del nucleo familiare beneficiario, protratta oltre la scadenza, fa scattare l'obbligo per il Comune al pagamento di penale nella misura del 120% del canone di locazione. In relazione a ciascun mese la penale scatta quando la permanenza si prolunghi oltre il quindicesimo giorno dello stesso.
3. Il Comune ha diritto di rivalersi nei confronti dell'inquilino per l'importo della penale di cui al comma precedente.
4. Prima della stipula del contratto il proprietario deve rendersi disponibile al sopralluogo da parte del personale comunale. In conseguenza del sopralluogo è redatto verbale, in contraddittorio fra le parti, sullo stato dell'immobile. Il verbale deve riportare fedelmente gli oggetti di arredamento presenti e deve recare menzione del funzionamento degli

impianti termici, idraulici ed elettrici.

5. La sottoscrizione del verbale avviene immediatamente dopo la sottoscrizione del contratto. Nello stesso momento il proprietario consegna copia degli attestati di conformità o dichiarazione sostitutiva degli stessi ai sensi della legge 46/90. Il proprietario è responsabile per i vizi occulti.

## ART. 9

### Norme comuni

1. Il canone viene pagato, in entrambi i rapporti contrattuali, all'inizio di ogni mese, entro il giorno sette del mese corrente.
2. Il mancato pagamento di due mensilità del canone di locazione comporta la risoluzione di diritto del contratto.
3. Le clausole dei contratti possono prevedere modalità e termini diversi di quelli indicati ai precedenti commi, per accordo fra le parti, in relazione a specifiche esigenze.
4. Il locatore è tenuto 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.
5. Per la ripartizione delle spese si applica l'art. 1576 del codice civile. In materia di manutenzione e di riparazioni da effettuare nell'alloggio, il subconduttore ha rapporti diretti con il proprietario. Per la risoluzione di eventuali controversie sull'individuazione del soggetto obbligato si farà riferimento agli orientamenti giurisprudenziali e alla tabella predisposta dalla Confedilizia, registrata in data 22/11/94.
6. Per le riparazioni che hanno il carattere dell'urgenza si applica l'art. 1577 del codice civile.
7. Il Comune è responsabile nei confronti del proprietario dei danni provocati colposamente o dolosamente dall'inquilino, compresi quelli che si riconducono alla mancata effettuazione in tempo utile dei lavori di piccola manutenzione. Il proprietario è tenuto a dare all'amministrazione comunale immediato avviso della presenza di danni nell'alloggio, al fine di consentire l'effettuazione di sopralluoghi.
8. Il Comune si rivale nei confronti dell'inquilino per gli oneri sostenuti in conseguenza dell'inadempimento dei suoi obblighi contrattuali. Il contratto di locazione si risolve automaticamente qualora l'entità dei danni provocati dall'inquilino superi l'importo di due mensilità, nell'importo corrisposto dal Comune al proprietario.
9. L'eventuale mediazione per il contratto grava per intero sul Comune.

## ART. 10

### Registrazione dei contratti e aspetti fiscali

1. La registrazione dei contratti è curata dal servizio contratti del Comune.
2. I diritti di segreteria sui contratti di locazione e sub-locazione sono a carico del Comune. Le spese per la registrazione e l'imposta di bollo a metà fra le parti. Il Comune può anticipare l'importo a carico dell'inquilino e recuperarlo attraverso rate addizionali ai canoni mensili.
3. Il Consiglio comunale può concedere, in sede di approvazione della manovra tariffaria, particolari agevolazioni per le abitazioni locate ai sensi del presente Regolamento. Si applicano inoltre le agevolazioni di cui all'art. 8 della legge 431/98<sup>4</sup>.

## ART. 11

### Rinvio

1. Per quanto non previsto si applicano le disposizioni del Codice Civile sul contratto di locazione.

---

<sup>4</sup> Comma così sostituito dalla delibera del Consiglio comunale n. 9 del 14/03/2014