

Divisione Servizi Sociali, Socio Sanitari, Abitativi e Lavoro
Area Edilizia Residenziale Pubblica
Servizio Convenzioni e Contratti
CT
0/C

2019 01123/104

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

21 maggio 2019

Convocata la Giunta presieduta dalla Sindaca Chiara APPENDINO, sono presenti oltre il Vicesindaco Guido MONTANARI, gli Assessori:

Antonietta DI MARTINO
Roberto FINARDI
Marco GIUSTA
Maria LAPIETRA
Paola PISANO

Sergio ROLANDO
Alberto SACCO
Sonia SCHELLINO
Alberto UNIA

Assente per giustificati motivi l'Assessora Francesca Paola LEON.

Con l'assistenza del Segretario Generale Mario SPOTO.

OGGETTO: LO.C.A.RE. METROPOLITANO - ASLO TORINO: CONTRIBUTI A FAVORE DI INQUILINI DI ALLOGGI DI PROPRIETA' PUBBLICA. PARZIALE REVOCA DELLA DELIBERAZIONE N. MECC. 200511825/104.

Proposta dell'Assessora Schellino.

Per favorire la mediazione e l'incontro tra domanda ed offerta sul mercato privato della locazione, il Comune di Torino ha costituito a partire dall'anno duemila una Immobiliare Sociale Comunale denominata Lo.C.A.Re. (Locazioni Convenzionate Assistite Residenziali). Lo.C.A.Re. opera, con personale comunale, fornendo informazioni e orientamento alla cittadinanza ed a famiglie in emergenza abitativa sulle condizioni per l'accesso alla casa tramite procedure pubbliche e consulenza a proprietari disponibili a stipulare contratti di locazione di tipo convenzionato con famiglie in emergenza abitativa che hanno presentato domanda presso la Città.

L'Immobiliare nasce dall'esigenza dell'ampliarsi del fabbisogno abitativo, che investe vari e diversificati strati della società e dalla crescente inadeguatezza delle risorse di edilizia pubblica ed opera come strumento di nuove politiche comunali per la casa, orientate al mercato e realizzate attraverso una mediazione pubblica tra gli interessi di inquilini e proprietari di alloggi. Gli utenti di Lo.C.A.Re. sono nuclei familiari in emergenza abitativa, che dispongono di un basso reddito ma che sono teoricamente in grado di sostenere un contratto calmierato sul mercato privato della locazione con il sostegno di un "bonus" dell'Agenzia. Ai proprietari, nel caso di stipula di contratti di locazione convenzionata con nuclei familiari iscritti a Lo.C.A.Re., oltre alle previste agevolazioni fiscali di cui alla legge 431/98, viene garantita:

- un'assicurazione contro il rischio di morosità del conduttore attraverso un apposito "Fondo di Garanzia" che copre, a fronte di sentenza esecutiva di sfratto, fino ad un massimo di 12 mensilità del canone di locazione;
- un incentivo economico *una tantum* ed a fondo perduto pari ad Euro 2.000,00.

I descritti incentivi rientrano all'interno del più ampio servizio offerto da Lo.C.A.Re. ai proprietari che comprende anche la consulenza gratuita rispetto alla compilazione dei contratti convenzionati che hanno una specifica modulistica *ad hoc* nonché tutte le informazioni utili al calcolo del canone d'affitto, consulenza limitata a proprietari disposti a mettere a disposizione di Lo.C.A.Re. i propri alloggi per l'utenza segnalata dalla stessa Immobiliare Comunale.

Tale sistema incentivante viene inoltre ad aggiungersi, nel caso specifico della stipula di contratti di tipo convenzionato ex art. 2 della legge 431/98, alle agevolazioni fiscali già previste in normativa le quali consistono, nel caso di opzione per il regime fiscale ordinario, in una riduzione IRPEF, ai fini della dichiarazione dei redditi, di un ulteriore 30% rispetto a quella già prevista per i contratti di tipo "mercato libero", di una riduzione dell'aliquota I.M.U. rispetto all'aliquota prevista per i contratti a mercato libero e di un calcolo dell'imposta di registro esclusivamente sul 70% del canone annuo. In aggiunta al regime fiscale ordinario, anche per tali tipologie contrattuali è attiva l'opzione alternativa costituita dal regime fiscale della "Cedolare Secca" la quale, attraverso l'applicazione di un'aliquota unica al 10%, garantisce un livello anche superiore di riduzione fiscale.

L'Agenzia prevede anche, a favore dell'inquilino, successivamente alla stipula del contratto di locazione, l'erogazione di contributi a fondo perduto di importo corrispondente ad otto mensilità del nuovo canone d'affitto convenzionato per beneficiari con I.S.E.E. inferiore ad euro 6.241,67, a sei mensilità per beneficiari con I.S.E.E. inferiore ad euro 10.310,00 e di quattro mensilità per beneficiari con I.S.E.E. fino ad euro 26.000,00. Tali contributi vengono girati direttamente al locatore e successivamente scalati dal canone mensile d'affitto lungo l'intero periodo della prima scadenza contrattuale.

L'Immobiliare consente pertanto al richiedente in cerca di alloggio due possibilità per risolvere il suo problema abitativo:

- la ricerca diretta sul mercato di un proprietario disponibile ad affittare il proprio alloggio, potendo in ciò contare sulla consulenza degli operatori nella mediazione con i proprietari stessi;

- la collocazione in una graduatoria dalla quale saranno estrapolate le famiglie da proporsi ai proprietari che mettano i propri alloggi a disposizione del Comune.

Lo.C.A.Re., a partire dal 2004, ad integrazione della propria attività prevalente, orientata al mercato ed al rapporto diretto con i locatori privati, ha periodicamente avuto in disponibilità la gestione di una quota di alloggi pubblici o di proprietà di A.T.C., da destinare alla propria utenza tramite contratti di tipo convenzionato di lunga durata.

Con riferimento sia alla proprietà che all'amministrazione di questi immobili:

- una quota di essi, pari orientativamente a 318 unità immobiliari, sono in gestione A.T.C., sulla base di una collaborazione istituzionale con l'ufficio Lo.C.A.Re. nata a partire dalla fine del 2004 e finalizzata ad un utilizzo socialmente sostenibile di unità abitative e monocali, facenti parte di una quota di patrimonio edilizio gestito dall'Agenzia, non vincolato a vario titolo a destinazione E.R.P. ed opportunamente utilizzabile sul mercato privato. Questi alloggi possono essere o di proprietà della Città di Torino ed in gestione A.T.C., o direttamente di proprietà A.T.C.. Nel caso di alloggi di proprietà pubblica, gli abbinamenti fatti da Lo.C.A.Re. con la propria utenza rispettano criteri di graduatoria pubblica. Ricompresi all'interno delle citate unità immobiliari, una regolamentazione a parte vige per i casi dei monocali o monocali che, indipendentemente dalla proprietà, vengono comunque abbinati secondo criteri pubblici, in quanto finalizzati in via esclusiva a situazioni di emergenza abitativa molto peculiari e specifiche;
- un'altra quota di alloggi, questi tutti di proprietà pubblica, è invece costituita da unità immobiliari in gestione da parte della Divisione Patrimonio, Partecipate e Appalti che hanno consentito negli anni la stipula di un significativo numero di contratti di locazione convenzionata tramite Lo.C.A.Re., sulla base delle deliberazioni della Giunta Comunale del 26 settembre 2006 (mecc. 2006 06823/104), del 9 maggio 2007 (mecc. 2007 02793/104) e del 18 luglio 2017 (mecc. 2017 02782/131). Si tratta di lasciti di privati cittadini, non ricompresi nel patrimonio di E.R.P. e pertanto non assegnabili ai cittadini

presenti nella relativa graduatoria, ma opportunamente destinabili all'utenza in emergenza abitativa presa in carico da Lo.C.A.Re..

Con riferimento alla totalità dei cosiddetti alloggi pubblici, l'Amministrazione ha fino ad oggi ritenuto di derogare dalle Linee Guida ordinarie del servizio relativamente al riconoscimento del contributo economico a favore dell'inquilino valutando le particolari condizioni di favore costituite dalla natura pubblica di detti alloggi che hanno garantito l'applicazione di canoni di locazione convenzionata quasi sempre più bassi anche rispetto ai canoni convenzionati ottenuti nel mercato privato della locazione tramite l'intermediazione di Lo.C.A.Re.. Tale orientamento, evidenziato per la prima volta nella deliberazione della Giunta Comunale (mecc. 2005 11825/104) del 13 dicembre 2005, in occasione delle proposte di abbinamento di alloggi di proprietà pubblica afferenti le aree ex M.O.I. e Spina3, è stato successivamente confermato con deliberazione della Giunta Comunale (mecc. 2006 06823/104) del 26 settembre 2006, con riferimento al primo esperimento di collaborazione tra Lo.C.A.Re. e l'allora Divisione Patrimonio della Città di Torino, finalizzato alla proposta di abbinamento di 14 alloggi di proprietà pubblica in gestione da parte della medesima Divisione.

A partire da quelle prime due esperienze-pilota, l'orientamento della Città è rimasto invariato negli anni mantenendo salda la *ratio* originaria.

Vale inoltre la pena di precisare, per le ragioni che seguiranno, che l'attività di Lo.C.A.Re., da sempre focalizzata sulla diffusione dei contratti convenzionati ex art. 2, comma 3 della legge 431/98, si è concentrata esclusivamente su tale tipologia di contratti solo a partire dalla deliberazione della Giunta Comunale del 30 giugno 2011 (mecc. 2011 03686/104) che nell'All. C parte integrante sanciva l'abbandono dell'utilizzo dei contratti di locazione di libero mercato a favore dell'impiego esclusivo dei contratti ex art. 2, comma 3.

Con deliberazione della Giunta Comunale del 19 maggio 2017 (mecc. 2017 01541/104), nel riconfermare a favore dell'inquilino, successivamente alla stipula del contratto di locazione, l'erogazione di contributi a fondo perduto di importo corrispondente ad otto, sei o quattro mensilità del nuovo canone d'affitto convenzionato per beneficiari in base all'I.S.E.E., si disponeva che detti contributi venissero utilizzati esclusivamente quale somma da scalare mensilmente, per l'intera durata della prima scadenza contrattuale, dal canone di locazione concordato con Lo.C.A.Re., comprensiva, se richiesto, anche del deposito cauzionale. La finalità perseguita è quella di contribuire più possibile al buon esito della negoziazione rinforzando ulteriormente le garanzie a vantaggio della auspicata maggiore stabilità futura del rapporto di locazione, rendendo automatica una modalità operativa fino a quel momento prevalente nella prassi ma non obbligatoria sul piano formale. In tal modo, il contributo a favore dell'inquilino si configura a tutti gli effetti come pagamento in conto canoni e dovrà essere conteggiato in tal senso nella quantificazione delle eventuali future morosità.

L'esperienza accumulata negli anni, corroborata da un costante monitoraggio delle condizioni lavorative di gran parte dell'utenza del servizio, da una continua verifica sugli effettivi cicli di vita dei contratti stipulati nonché dall'osservazione delle prevalenti cause di morosità, ha fornito all'Amministrazione nuovi spunti di riflessione sull'impiego dei contributi economici di Lo.C.A.Re..

Lo scenario attuale obbliga la Città a prendere atto che l'utenza standard di Lo.C.A.Re., sempre più numerosa, è nel contempo sempre meno distinguibile di fatto da quella peculiare dell'edilizia sociale. E questo implica anche una ulteriore presa d'atto. Ci si confronta con il dato di realtà che la parte di utenza del servizio che ha o ha avuto accesso in tempi recenti all'opportunità di un alloggio pubblico tramite Lo.C.A.Re. si trova nella stragrande maggioranza dei casi in condizioni reddituali tali da rendere nei fatti desueta la valutazione finora fatta propria dall'Amministrazione secondo cui il mero beneficiare di un alloggio pubblico fosse di per sé ragione sufficiente, per i presunti minori costi di gestione del contratto, a giustificare il mancato riconoscimento del contributo economico che, come prima precisato, è diventato ormai un effettivo sostegno all'affitto. Gli inquilini degli alloggi pubblici infatti, da una parte non corrispondono più a quelli con cui Lo.C.A.Re. si rapportava nei primi anni dell'iniziativa e nel contempo va anche tenuto conto che, a fronte di un canone di locazione spesso più basso, i costi di gestione tra spese condominiali e soprattutto di riscaldamento, risultano invece essere significativamente più alti rispetto agli alloggi rinvenibili sul mercato privato in ragione delle generali condizioni di vetustà degli stabili pubblici.

Da ciò deriva la connessa responsabilità di dover rimodulare ed ottimizzare i propri strumenti di intervento, adattandoli il più possibile a quanto la realtà ci evidenzia ormai quotidianamente anche al fine precipuo di garantire parità di trattamento tra situazioni diventate nel tempo identiche nella sostanza.

Preso atto di quanto suesposto, si ritiene opportuno riconoscere il contributo economico previsto da Lo.C.A.Re. a favore degli inquilini anche nel caso di locazione di alloggi di proprietà pubblica tramite l'Immobiliare Comunale nelle forme già previste e regolamentate.

Detti contributi verranno erogati a favore degli inquilini di alloggi di proprietà pubblica gestiti sia dalla Divisione Patrimonio, Partecipate e Appalti sia da ATC i cui abbinamenti con l'utenza di Lo.C.A.Re. sono stati perfezionati o sono tuttora in corso in forza della deliberazione della Giunta Regionale n. 64 – 4429 del 19 dicembre 2016 e delle deliberazioni della Giunta Comunale del 19 maggio 2017 (mecc. 2017 01541/104) e del 18 luglio 2017 (mecc. 2017 02782/131) che ha uniformato le modalità di gestione dei citati alloggi indipendentemente dall'ente gestore, salvo i casi di morosità in cui i suindicati contributi verranno invece erogati direttamente all'ente gestore subordinatamente alla previa sottoscrizione da parte del conduttore di un piano di rientro. Tali contributi verranno pertanto erogati a favore dei suindicati inquilini ancora ivi residenti indipendentemente dalla durata e tipologia dei contratti di locazione in uso.

Per i contratti stipulati successivamente all'esecutività della presente deliberazione, i contributi verranno erogati secondo le modalità ordinarie in forma scalare, come pagamento anticipato in conto canoni ai sensi della deliberazione della Giunta Comunale del 19 maggio 2017 (mecc. 201701541/104) e la tipologia contrattuale utilizzata sarà esclusivamente quella del convenzionato ex art. 3, comma 2 della Legge 431/98.

Conseguentemente, in attuazione dei disposti della deliberazione della Giunta Comunale del 19 maggio 2017 (mecc. 2017 01541/104), si rende necessaria la revoca di quanto previsto al punto 7) della deliberazione della Giunta Comunale del 13 dicembre 2005 (mecc. 2005 11825/104), fermo restando il contenuto e l'applicazione di tutti gli altri punti e dando atto che le suindicate modifiche si riferiscono alla generalità degli alloggi di proprietà pubblica la cui disponibilità è in carico all'ufficio Lo.C.A.Re..

La presente deliberazione è conforme alle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico, come risulta dal documento allegato (**all. 1**).

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Visto che ai sensi dell'art. 48 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, la Giunta compie tutti gli atti rientranti, ai sensi dell'art. 107, commi 1 e 2 del medesimo Testo Unico, nelle funzioni degli organi di governo che non siano riservati dalla Legge al Consiglio Comunale e che non ricadano nelle competenze, previste dalle leggi o dallo Statuto, del Sindaco o degli organi di decentramento;

Dato atto che i pareri di cui all'art. 49 del suddetto Testo Unico sono:
favorevole sulla regolarità tecnica;
favorevole sulla regolarità contabile;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

DELIBERA

- 1) per le motivazioni espresse in narrativa e che integralmente si richiamano, di approvare la revoca del punto 7) della deliberazione della Giunta Comunale del 13 dicembre 2005 (mecc. 2005 11825/104), limitatamente alla parte in cui dispone che agli assegnatari di alloggi comunali destinati alla locazione permanente, con contratto privatistico ai sensi dell'art. 2, comma 3 della Legge 431/98, la Città non eroga il contributo economico ordinariamente previsto da Lo.C.A.Re.;
- 2) di riconoscere la legittimità di detti contributi a favore dell'utenza di Lo.C.A.Re. nel caso di locazioni di alloggi di proprietà pubblica tramite l'intermediazione dell'Immobiliare Comunale in ragione delle nuove disponibilità di alloggi di proprietà pubblica gestiti sia dalla Divisione Patrimonio, Partecipate e Appalti sia da

ATC nel biennio 2017/2018 i cui abbinamenti con l'utenza di Lo.C.A.Re. siano stati perfezionati o siano tuttora in corso in forza della deliberazione della Giunta Regionale n. 64 – 4429 del 19 dicembre 2016, della deliberazione della Giunta Comunale del 19 maggio 2017 (mecc. 2017 01541/104) e della deliberazione della Giunta Comunale del 18 luglio 2017 (mecc. 2017 02782/131) che ha uniformato le modalità di gestione di detti alloggi indipendentemente dall'ente gestore, salvo i casi di morosità in cui i suindicati contributi verranno invece erogati direttamente all'ente gestore subordinatamente alla previa sottoscrizione da parte del conduttore di un piano di rientro;

- 3) di dare atto che tali contributi verranno erogati esclusivamente a favore dei suindicati inquilini ancora ivi residenti in forza delle già citate deliberazioni della Giunta Regionale n. 64 – 4429 del 19 dicembre 2016, della Giunta Comunale del 19 maggio 2017 (mecc. 2017 01541/104) e della Giunta Comunale del 18 luglio 2017 (mecc. 2017 02782/131) indipendentemente dalla durata e tipologia dei contratti di locazione in uso e che, per i contratti stipulati successivamente all'esecutività della presente deliberazione, i contributi verranno erogati secondo le modalità ordinarie in forma scalare, come pagamento anticipato in conto canoni ai sensi della deliberazione della Giunta Comunale del 19 maggio 2017 (mecc. 201701541/104) e la tipologia contrattuale utilizzata sarà esclusivamente quella del convenzionato ex art. 3, comma 2 della Legge 431/98;
- 4) di demandare a successive determinazioni dirigenziali del Servizio competente tutti i provvedimenti necessari ai fini dell'utilizzo del finanziamento e della relativa rendicontazione in entrata a seguito dell'approvazione del presente atto;
- 5) di dare atto che il presente provvedimento è stato sottoposto al controllo di regolarità amministrativa ai sensi dell'art. 147-bis TUEL e che con la sottoscrizione si rilascia parere di regolarità tecnica favorevole;
- 6) il presente provvedimento è conforme alle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico, come risulta dal documento allegato;
- 7) di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

L'Assessora alla Salute,
Politiche Sociali e Abitative
Sonia Schellino

La Direttrice

Monica Lo Cascio

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

Il Dirigente dell'Area
Giovanni Magnano

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

p. Il Direttore Finanziario
La Dirigente Delegata
Alessandra Gaidano

Verbale n. 24 firmato in originale:

LA SINDACA
Chiara Appendino

IL SEGRETARIO GENERALE
Mario Spoto

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE E DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione:

- 1° ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL. (Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267) è pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi dal 27 maggio 2019 al 10 giugno 2019;
- 2° ai sensi dell'art. 134, 3° comma, del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL. (Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267) è esecutiva dal 6 giugno 2019.