

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

17 novembre 2020

Convocata la Giunta, presieduta dalla Sindaca Chiara APPENDINO, sono presenti, oltre la Vicesindaca Sonia SCHELLINO, gli Assessori:

Antonietta DI MARTINO
Roberto FINARDI
Marco GIUSTA
Antonino IARIA
Maria LAPIETRA

Francesca Paola LEON
Marco PIRONTI
Sergio ROLANDO
Alberto UNIA

Assente, per giustificati motivi, l'Assessore Alberto SACCO.

Con l'assistenza del Segretario Generale Mario SPOTO.

OGGETTO: CONTRATTI DI LOCAZIONE ABITATIVA DEL PATRIMONIO COMUNALE. MODIFICA PARZIALE DELLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE MECC. 2012 07522/131 AL FINE DI FAVORIRE LA STABILITÀ DEI RAPPORTI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO.

Proposta dell'Assessore Iaria.

Con deliberazione della Giunta Comunale del 18 dicembre 2012 (mecc. 2012 07522/131), venivano stabiliti i criteri di indirizzo dei contratti di locazione abitativa del Patrimonio comunale non destinati ad edilizia sociale. Si tratta delle locazioni a canoni c.d. "agevolati" - stabiliti sulla base di appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative (l'ultimo dei quali, ad oggi vigente, risale al dicembre 2017) - disciplinate dal comma 3, dell'art. 2 della Legge 431/98 che riconosce la facoltà delle parti di "*stipulare contratti di locazione, definendo il valore del canone, la durata del contratto, nel rispetto comunque di quanto previsto dal comma 5 del presente articolo*", vale a dire per una durata almeno triennale, con proroga di diritto di ulteriori due anni (3+2).

Con la citata deliberazione, integrata e modificata, in parte, dalla deliberazione del 18 luglio 2017 (mecc. 2017 02782/131), in considerazione della crisi economica che ha provocato un notevole incremento del numero di nuclei familiari in situazione di grave difficoltà economica e che oggi si è ulteriormente aggravata, ed al fine di evitare l'accumulo in capo a questi inquilini di situazioni debitorie inesigibili, tali da determinare l'attivazione della procedura di sfratto per morosità, veniva disposta temporaneamente, fino al ripristino di condizioni minime di sussistenza economica, l'applicazione di un canone determinato secondo le regole applicate agli alloggi di Edilizia Sociale. Tale canone, ai sensi dell'art. 6, comma 4 del Regolamento Regionale approvato con D.P.G.R. 04/10/2011 n. 14/R (assunto in attuazione dell'art. 19, comma 2 della Legge Regionale 17 febbraio 2010 n°3) è applicato nelle misure previste dall'allegato C al Regolamento stesso - sulla base della suddivisione dei nuclei assegnatari in aree e fasce reddituali - e a seguito di parere favorevole da parte della C.E.A. (Commissione Emergenza Abitativa) di cui al Regolamento Comunale n. 385 per l'assegnazione degli alloggi di Edilizia Sociale in emergenza abitativa, in ragione delle accertate condizioni di morosità incolpevole.

L'Ente ha potuto adottare tale canone ulteriormente ridotto, cd canone "sociale", applicando il comma 1, dell'art. 2 della Legge 431/98, che consente alle parti di determinare liberamente l'importo del canone medesimo, cd locazioni a canone libero.

Per le suddette locazioni la norma impone una "*durata non inferiore a quattro anni, decorsi i quali i contratti sono rinnovati per un periodo di quattro anni*", ferma restando la verifica biennale della permanenza di condizioni economiche svantaggiate prevista dalla Legge Regionale, garantendo tale durata contrattuale (4+4) una migliore condizione di stabilità alloggiativa.

Nell'ambito della rivisitazione delle procedure contrattuali che l'Area Patrimonio sta conducendo in merito alla stipulazione dei contratti ad uso abitativo sopra citati, aventi ad oggetto alloggi che vengono utilizzati essenzialmente per le fasce deboli della popolazione e spesso per nuclei composti da persone anziane, si è ridisegnato l'iter procedurale, in base ad

un'attenta analisi della normativa applicabile anche alla luce delle più recenti acquisizioni giurisprudenziali.

L'approfondimento del processo ha condotto a ritenere maggiormente rispondente ai criteri di efficienza e efficacia dell'azione amministrativa due modificazioni del procedimento: da un lato, l'utilizzo, al termine del secondo periodo di locazione, dell'istituto del rinnovo automatico previsto per legge; dall'altro, l'estensione, anche ai contratti a "canone agevolato", della disciplina del comma 1, dell'art. 2 della Legge 431/98, attualmente utilizzata per i soli contratti a "canone sociale", mantenendo tuttavia inalterate le due diverse modalità di calcolo dei canoni stabilite nelle precedenti deliberazioni (mecc. 2012 07522/131 e mecc. 2017 02782/131). Come detto, lo schema normativo che si intende adottare per entrambe le tipologie contrattuali è quello delle locazioni "a canone libero" che consente di determinare liberamente i canoni, ferma restando la durata non inferiore a 4 anni rinnovabili di ulteriori 4.

Con riguardo al primo profilo, vale a dire al rinnovo automatico, la legge prevede che al termine del primo quadriennio, il contratto di locazione si rinnovi automaticamente, alle stesse condizioni (di ulteriori 4 anni), salva la disdetta che il locatore può notificare nei casi tassativamente stabiliti dalla legge e fermo restando l'obbligo di un provvedimento espresso da parte della Pubblica Amministrazione. Al termine del secondo periodo di locazione, ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la disdetta del contratto, comunicando la propria intenzione nei termini di legge (6 mesi prima). In mancanza, il contratto si rinnova.

La Città finora alla scadenza del secondo periodo ha attivato la procedura di disdetta per tutti gli inquilini indistintamente; pertanto, in tutti i casi di rinnovo sono stati stipulati nuovi contratti con aggravio delle procedure e dei costi a carico della Città e dell'inquilino.

Alla luce delle citate disposizioni, si intende ora snellire tale procedura eseguendo in tempo utile una istruttoria sulla volontà dell'inquilino e sul permanere dei requisiti reddituali, che consenta di procedere al rinnovo del contratto vigente senza sottoscrizione di nuovi atti in tutti i casi in cui non si registrano variazioni dei termini contrattuali, fermi restando gli adempimenti fiscali inerenti al pagamento dell'imposta di registro. In tal modo si limiterà la disdetta ai soli casi in cui si accerti l'impossibilità di proseguire il rapporto contrattuale alle medesime condizioni.

L'innovazione non determina alcun rischio per la Città sul piano della redditività della locazione.

Infatti, qualora alla scadenza del secondo periodo si renda necessario procedere ad una variazione del canone, l'ufficio provvede ad inviare all'inquilino la nuova proposta di contratto e, se accettata, alla stipulazione di un nuovo accordo. In mancanza di risposta o di accordo, il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione.

Per quanto attiene al secondo profilo - durata del rapporto contrattuale - si consideri che attualmente la maggior parte dei rapporti di locazione in essere è disciplinata mediante contratti a canone "agevolato" la cui durata è fissata ad anni cinque (3+2). Attualmente sono gestiti

n°207 contratti di tale tipologia. La breve durata contrattuale comporta la necessità di procedere a frequenti istruttorie da parte degli Uffici, volte a verificare la permanenza delle condizioni per il rinnovo.

Alla luce dell'esperienza maturata, ed allo scopo di correlare il mantenimento delle attuali garanzie e dei vigenti indirizzi ad una più attenta gestione dei costi, pur mantenendo inalterate, come già evidenziato, le due modalità di calcolo del canone (agevolato e sociale), si ritiene maggiormente funzionale uniformare, ordinariamente, la durata di tutti i contratti di locazione ad uso abitativo a quella prevista dall'art. 2, comma 1 della Legge 431/98 (4+4).

Tale scelta, consentita dalla normativa vigente, si ritiene produrrà molteplici vantaggi, soprattutto nel momento attuale, in cui è fortemente sentita l'esigenza di tutela del bene casa in un quadro di sempre maggiore difficoltà economico-sociale.

La maggior durata del rapporto, unitamente alla possibilità di procedere, con le modalità sopra richiamate, al rinnovo dei contratti, senza necessità di disdetta, comporterà la semplificazione della procedura in termini di minor aggravio dei costi sia per il cittadino, che per gli Uffici in termini di ore lavoro.

In tal modo, si assicurerà maggior stabilità al diritto alla casa, riconosciuto come uno dei diritti fondamentali della persona, di rango costituzionale, nel quadro delle disposizioni di supporto ai cittadini, già concretizzate dall'Amministrazione, tra l'altro, con deliberazione della Giunta Comunale del 27 ottobre 2020 (mecc. 2020 02277/131), con la quale è stato avviato, nell'attuale situazione emergenziale, l'iter volto ad una revisione dei rapporti concessori e locativi in essere, in risposta ad un'esigenza fortemente sentita per riportare ad equità i contratti di locazione vigenti con privati e per evitare la denegata ipotesi della loro risoluzione.

Ulteriore tassello nell'ottica di una sempre maggiore semplificazione ed economicità della procedura di stipulazione dei contratti, sarà la sottoscrizione dei contratti mediante l'utilizzo della firma elettronica avanzata (FEA). Rilevante elemento di innovazione è costituito dal fatto che sino ad oggi la possibilità dell'utilizzo della firma FEA era circoscritta unicamente alle istanze da presentare alla PA, mentre grazie ad un recente interpello trasmesso dalla Città all'Agenzia delle Entrate, questo strumento potrà essere utilizzato per la sottoscrizione delle scritture private, aprendo ulteriori spazi di digitalizzazione non solo per le imprese che normalmente hanno in dotazione la pen drive per la firma digitale ma anche per i semplici cittadini normalmente in possesso della carta nazionale servizi (codice fiscale/tessera sanitaria).

L'interpello, trasmesso in data 10 marzo 2020, aveva lo scopo di rendere operative e concrete le procedure di sottoscrizione delle scritture private mediante l'utilizzo, per la parte privata, della firma elettronica avanzata (FEA), e per la parte pubblica, della firma digitale. Ulteriore obiettivo era quello di semplificare la modalità di registrazione dei contratti di concessione sottoscritti con firma digitale, da estendersi anche ai contratti sottoscritti con FEA.

L'Agenzia, con nota trasmessa il 25 agosto 2020, ha riconosciuto la correttezza dell'analisi e delle proposte avanzate dal Comune di Torino stabilendo validità delle scritture

private, anche ai fini della registrazione, sottoscritte mediante l'utilizzo della Firma Elettronica Avanzata e firma digitale del competente dirigente della Città, principio che rappresenta un'assoluta novità in ambito nazionale.

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;

D E L I B E R A

per le motivazioni indicate in narrativa, che qui integralmente si richiamano,

- 1) di stabilire per le locazioni abitative aventi ad oggetto immobili di proprietà comunale gestiti dall'Area Patrimonio, la durata contrattuale di quattro anni rinnovabili di ulteriori quattro in applicazione dell'art. 2, comma 1 della Legge 431/98, (contratti di locazione a canone libero), invariati tutti gli altri criteri previsti nelle deliberazioni (mecc. 2012 07522/131 e mecc. 2017 02782/131);
- 2) di approvare la modifica della procedura di rinnovo dei contratti di locazione ad uso abitativo stipulati dalla Città ai sensi della Legge 431/1998, verificando, sulla base degli esiti dell'istruttoria, la possibilità di procedere al rinnovo del contratto in essere alle medesime condizioni, in luogo della comunicazione di disdetta alla scadenza del secondo periodo contrattuale;
- 3) di stabilire che le suddette disposizioni si applichino a decorrere dalla scadenza contrattuale dei rapporti vigenti a canone "agevolato" attualmente aventi durata di anni tre, prorogabile di ulteriori 2, nonché ai nuovi contratti da stipulare dopo l'esecutività del presente provvedimento;
- 4) di prendere atto che il presente provvedimento non rientra tra le disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico di cui alla circolare del 19 dicembre 2012 prot. n. 16298, in applicazione alla deliberazione della Giunta Comunale del 16 ottobre 2012,

- (mecc. 2012 05288/128), come da allegata dichiarazione (**all. 1**);
- 5) 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'Assessore all'Urbanistica,
Edilizia, LL.PP. e Patrimonio
Antonino Iaria
(FIRMATO IN MODALITÀ DIGITALE)

Il Direttore
Antonino Calvano
(FIRMATO IN MODALITÀ DIGITALE)

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

La Dirigente dell'Area
Margherita Rubino
(FIRMATO IN MODALITÀ DIGITALE)

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

p. Il Direttore Finanziario
La Dirigente Delegata
Alessandra Gaidano

Verbale n. 68 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 23 novembre 2020 al 7 dicembre 2020;
- 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 3 dicembre 2020.