

CITTA' DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE  
(Proposta della Giunta al Consiglio)

OGGETTO: SALVAGUARDIE E GARANZIE A FAVORE DEI GIOVANI CHE INTENDANO ACQUISTARE UN ALLOGGIO ATTRAVERSO L'ACCENSIONE DI UN MUTUO.

Proposta dell'Assessore Roberto Tricarico di concerto con l'Assessore Marta Levi.

PREMESSA

Si propone qui di seguito l'adozione di misure atte a fornire salvaguardie e garanzie a favore dei giovani che progettino l'acquisto di un alloggio, già delineate nel Piano Casa comunale per gli anni 2007/2008, approvato dal Consiglio Comunale.

L'acquisto della casa richiede infatti oggi un elevatissimo investimento finanziario, possibile solo in situazioni di stabilità occupazionale e di buona disponibilità di capitale di partenza.

In assenza di queste condizioni o non si programma alcun acquisto oppure, qualora lo si faccia, si devono affrontare notevoli difficoltà finanziarie ed il costante rischio di non riuscire, nel corso del tempo, a far fronte al pagamento dei ratei di mutuo.

La Commissione Comunale per l'Emergenza Abitativa esamina con sempre maggior frequenza domande di accesso all'ERPS, presentate da famiglie colpite da "decreti di trasferimento", famiglie cioè sfrattate dall'alloggio in cui abitano e per il quale non sono più in grado di corrispondere i ratei di mutuo dovuti per l'acquisto.

Molteplici cause possono, nel corso del tempo, determinare l'incertezza o la variazione del reddito, dalla precarietà del lavoro (spesso a tempo determinato), alla malattia, oppure ancora alle separazioni.

In questo contesto diventa oggi difficile e rischioso, soprattutto per i giovani, programmare il proprio futuro, un futuro nella cui costruzione la casa rappresenta uno degli assi portanti.

Si è partiti da queste considerazioni nell'elaborare un progetto che si pone come obiettivo quello di fornire salvaguardie e garanzie a supporto dei giovani che contraggano un mutuo finalizzato all'acquisto di un alloggio.

Nello specifico, si intende prevedere la possibilità di subentro, da parte del Comune, nell'acquisto dell'alloggio stesso ove, nel corso dei primi 10 anni, l'acquirente non sia più in grado di sostenere l'onere dei ratei di mutuo residui. In questo caso tuttavia il Comune garantirà al mancato acquirente la possibilità di permanere nell'appartamento (che entrerà a far parte del patrimonio comunale di edilizia pubblica), corrispondendo un canone calmierato.

L'attuazione delle predette misure potrà essere finanziata con i proventi relativi alla graduale alienazione, ai legittimi assegnatari, di una parte del vecchio patrimonio comunale di edilizia pubblica.

In tal senso, l'intendimento è quello di verificare la fattibilità di un accordo quadro con l'A.B.I.: attraverso tale accordo l'A.B.I. dovrebbe indicare un gruppo di banche che, a fronte delle garanzie offerte dal Comune, si impegnino ad applicare un tasso d'interesse non superiore ad una data soglia e condizioni complessivamente favorevoli alla stipula di un mutuo a tasso fisso, dichiarandosi nel contempo disponibili a convenzionarsi con la Città per l'attuazione del progetto. Ove tale accordo quadro con l'A.B.I. non si rendesse possibile, l'intendimento è quello di procedere con una selezione, attraverso procedura di evidenza pubblica, della banca che, a fronte delle garanzie offerte dal Comune, proporrà condizioni più favorevoli per l'accensione di un mutuo a tasso fisso.

Individuata la banca o l'elenco di banche con le quali gli acquirenti stipuleranno i mutui, in secondo luogo, si procederà alla selezione, attraverso bando pubblico, dei giovani ai quali garantire le predette salvaguardie. Il bando fisserà anche una serie di condizioni quali la disponibilità del mutuatario a versare un anticipo non inferiore ad una data percentuale del prezzo di acquisto, una percentuale d'incidenza del rateo mutuo mensile sul reddito non superiore ad una data soglia, nonché un limite massimo dell'importo mutuabile.

Ai giovani selezionati saranno concessi 6 mesi di tempo per reperire l'alloggio che intendono acquistare, stipulare l'atto, accendere il mutuo e sottoscrivere un accordo con il Comune il quale ultimo, nel caso di intervenuta impossibilità dell'acquirente a far fronte al pagamento del mutuo, si impegna ad acquisire l'immobile al prezzo valutato dai civici uffici tecnici, mantenendo il venditore in locazione a canone calmierato, nell'alloggio stesso, che entrerà a far parte del patrimonio comunale di ERP.

E' evidente come le predette garanzie offerte dal Comune consentiranno, in primo luogo, l'accesso al mutuo a giovani con lavoro precario che ne sarebbero altrimenti esclusi, ed in secondo luogo l'applicazione di tassi ridotti da parte della banca, che vede pressoché azzerati i propri margini di rischio. L'intera operazione, per tutti i giovani acquirenti, (auspicabilmente la grande maggioranza) che faranno interamente fronte al pagamento del mutuo, comporterà per il Comune un costo zero, atteso che il Comune stesso interverrà con l'acquisto dell'alloggio, (al prezzo precedentemente periziato), unicamente per prevenire uno sfratto, al quale sarebbe comunque successivamente chiamato a dare risposta.

Si indicano qui di seguito gli indirizzi generali relativi a finalità, criteri, modalità e requisiti per l'accesso alle garanzie offerte dal Comune ai giovani che intendano acquistare un alloggio attraverso l'accensione di un mutuo bancario.

#### FINALITA'

Le misure in oggetto perseguono tre obiettivi: in primo luogo consentire l'accesso ai mutui anche a giovani con lavoro precario che ne sarebbero altrimenti esclusi, in secondo luogo ottenere l'applicazione di tassi ridotti e di un sistema di protezione che assista il mutuatario nei casi di insolvenza temporanea, da parte della banca, che vede quasi azzerati i propri margini di rischio ed infine salvaguardare dallo sfratto conseguente alla vendita all'asta dell'immobile i giovani che non riescano più a far fronte al pagamento del mutuo a tasso fisso nell'arco dei primi 10 anni, quando cioè è maggiore l'incidenza del mutuo stesso: in tale evenienza, infatti, l'immobile stesso sarebbe acquisito dalla Città che vi garantirebbe la permanenza del giovane in locazione a canone calmierato.

#### MODALITA'

L'attuazione delle misure in oggetto comporta una articolazione in due fasi: in primo luogo si deve selezionare una banca o individuare un gruppo di banche che si impegnino a garantire le condizioni più favorevoli per l'accensione di un mutuo a tasso fisso ed a convenzionarsi con il Comune per l'attuazione del progetto.

Alla individuazione di tali banche si intende pervenire attraverso un accordo quadro con l'A.B.I. oppure, ove ciò non fosse possibile, attraverso la selezione di una singola banca, con procedura di evidenza pubblica.

Con le banche o con la singola banca, in tal modo individuata, la Città sottoscriverà quindi specifica convenzione che prevederà, tra l'altro, nell'arco dei primi 10 anni dalla stipula dei contratti di mutuo, il subentro del Comune nell'acquisto dell'alloggio in caso di impossibilità del mutuatario a far fronte.

In secondo luogo, il Comune emette un bando pubblico per selezionare, in una prima fase di carattere sperimentale, 100 giovani ai quali concedere le garanzie e le salvaguardie in oggetto, a fronte dell'accensione di un mutuo bancario per l'acquisto di un alloggio.

I giovani selezionati hanno 6 mesi di tempo, a decorrere dalla data di pubblicazione della graduatoria, per la stipula dell'atto di acquisto.

Contestualmente alla stipula del contratto d'acquisto e del contratto di mutuo i giovani sottoscrivono un accordo contrattuale con il Comune ove, nel caso di intervenuta impossibilità a proseguire nel pagamento del mutuo, si impegnano a vendere l'alloggio al Comune stesso, al prezzo periziato dai civici uffici tecnici, a fronte della possibilità di permanere nell'alloggio in locazione, a canone calmierato: in tal caso l'alloggio entra a far parte del patrimonio comunale di ERP.

## CARATTERISTICHE DEGLI ALLOGGI ACQUISIBILI

Per fruire delle garanzie e delle salvaguardie in oggetto, i giovani selezionati attraverso bando devono acquistare alloggi che rientrino nei seguenti parametri:

<i>ubicazione dell' alloggio:</i>	l' alloggio deve essere ubicato in Torino
<i>categoria catastale:</i>	A <sub>2</sub> oppure A <sub>3</sub>
<i>superficie utile:</i>	non inferiore a 45 e non superiore a 95 mq
<i>dotazioni alloggio:</i>	l' alloggio deve essere dotato di servizi igienici completi, di impianto di riscaldamento, di ascensore ove situato ad un piano superiore al secondo fuori terra
<i>prezzo:</i>	il prezzo d' acquisto non deve superare i massimali di costo per gli interventi di ERP determinati dalla Regione Piemonte ed attualmente pari a Euro 1.852,00 al mq commerciale e non deve comunque superare complessivamente l' importo di Euro 170.000,00.

## REQUISITI PER L' ACCESSO AI BENEFICI

- 1) Età non superiore ai 35 anni alla data di pubblicazione del bando;
- 2) Cittadinanza italiana o di uno stato aderente all' U.E. oppure cittadinanza di altri stati con regolare permesso di soggiorno;
- 3) Residenza a Torino da almeno un anno alla data di pubblicazione del bando;
- 4) Reddito annuo complessivo fiscalmente imponibile del nucleo familiare richiedente di cui al successivo punto 6), desumibile dall' ultima dichiarazione dei redditi, da computarsi ai sensi dell' articolo 21 della legge n. 457/78, non superiore al massimale per gli acquirenti di edilizia agevolata vigente in Piemonte (dall' 1/1/2008 pari a euro 37.466,00);
- 5) Non titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione su alcun immobile ubicato in qualsiasi località;
- 6) Persona anagraficamente inserita, alla data di pubblicazione del bando, nel nucleo familiare dei genitori, che si impegna a formare un nucleo familiare a sé stante, nell' alloggio acquistato:

ovvero

- Nucleo familiare anche costituito da persona sola, che, alla data di pubblicazione del bando, risieda in alloggio in locazione semplice;

ovvero

- Coppia di nuova formazione che intenda andare a risiedere nell'alloggio acquistato formandovi un unico nucleo familiare.

#### CARATTERISTICHE DEL MUTUO

- Il mutuo a tasso fisso, con ratei mensili, per l'acquisto dell'alloggio deve essere stipulato con la banca o il gruppo di banche individuate dal Comune;
- Il mutuo non deve superare l'80% del valore periziato dell'immobile;
- Il rateo mutuo mensile deve incidere sul reddito in misura non superiore al 40%.

#### COPERTURA FINANZIARIA

L'intera operazione è finanziabile attingendo, all'occorrenza, ai fondi derivanti dalla vendita, ai legittimi assegnatari, di parte del vecchio patrimonio comunale di ERP, ai sensi della Legge n. 560/93.

Dette alienazioni garantiscono l'afflusso annuale, su uno specifico capitolo del bilancio comunale, di risorse non inferiori a 3 milioni di Euro, già nell'attualità utilizzate in gran parte per acquistare, sul mercato privato, alloggi destinati ad incrementare il patrimonio di ERP. Il previsto afflusso, costante nel tempo, delle predette risorse consentirà al Comune, in qualsiasi momento, di intervenire con l'acquisto dell'alloggio dal mutuatario impossibilitato al pagamento del mutuo. E' peraltro chiaro che l'intera operazione, per la prevedibile maggioranza dei giovani acquirenti in grado di far fronte al pagamento del mutuo (grazie anche a sistemi di protezione preventivamente concordati con le banche, che assistano il mutuatario nei casi di temporanea insolvenza), non comporterà per il Comune alcun costo.

Nell'ipotesi, peraltro pessimistica, di una percentuale di giovani impossibilitati a far fronte al pagamento del mutuo, pari al 10% sul totale, nell'arco di 10 anni, e considerando una concentrazione degli inadempimenti maggiore nei primi anni, ove l'incidenza del mutuo a tasso fisso è più elevata, si può prevedere una spesa annua non superiore a Euro 400.000,00 nei primi 3 anni, destinata gradualmente a ridursi negli anni successivi.

Tutto ciò premesso,

#### LA GIUNTA COMUNALE

Visto il Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, nel quale, fra l'altro, all'art. 42 sono indicati gli atti rientranti nella competenza dei Consigli Comunali ;

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;

PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE

- 1) Di approvare integralmente le misure per la concessione di garanzie e salvaguardie ai giovani che intendono acquistare un alloggio attraverso l'accensione di un mutuo bancario, secondo gli indirizzi generali, i criteri, le modalità ed i requisiti per l'accesso indicati in premessa;
- 2) Di demandare a successive deliberazioni della Giunta Comunale e determinazioni dirigenziali l'approvazione del bando per la selezione dei beneficiari, l'individuazione delle banche per l'accensione del mutuo ed il relativo convenzionamento nonché l'impegno della spesa prevista.

L'ASSESSORE AL DECENTRAMENTO, AREA  
METROPOLITANA E POLITICHE GIOVANILI  
Arch. Marta LEVI

L'ASSESSORE ALLE POLITICHE  
PER LA CASA E VERDE PUBBLICO  
Dott. Roberto TRICARICO

IL VICE DIRETTORE GENERALE  
SERVIZI AMMINISTRATIVI E LEGALI  
Dott. Giuseppe FERRARI

IL DIRETTORE DELLA DIVISIONE  
EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA  
Dott. Silvio VIRANDO

IL DIRETTORE DELLA  
DIVISIONE GIOVENTU'  
Dott. Vittorio SOPETTO

- Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

IL DIRIGENTE SETTORE  
EDILIZIA SOCIALE  
Arch. Giovanni MAGNANO

IL DIRIGENTE SETTORE  
CONVENZIONI E CONTRATTI  
Dott. Antonio FONSECA

- Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile

IL VICE DIRETTORE GENERALE  
RISORSE FINANZIARIE  
Dott. Domenico PIZZALA