



CITTÀ DI CIRIÉ
Città Metropolitana di Torino

VERBALE DI DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA COMUNALE
n. 151 del 04/08/2021

Oggetto: AVVIO AGENZIA SOCIALE PER LA LOCAZIONE (ASLO) ED APPROVAZIONE CRITERI GENERALI PER LA STIPULA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO A CANONE CALMIERATO, C.D. DI SOLIDARIETÀ.

l'anno duemilaventuno, addì quattro, del mese di Agosto, alle ore 19:00, nella sala delle adunanze, regolarmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Signori

COGNOME E NOME

DEVIETTI GOGGIA LOREDANA	SI
BURATTO ALDO	SI
FOSSATI FABRIZIO	SI
CAUDERA GIADA	SI
PUGLIESI ALESSANDRO	SI
SALA ANDREA	SI

Partecipa alla seduta IL SEGRETARIO GENERALE del Comune, Dott. **Paolo Devecchi**

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

Oggetto: AVVIO AGENZIA SOCIALE PER LA LOCAZIONE (ASLO) ED APPROVAZIONE CRITERI GENERALI PER LA STIPULA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO A CANONE CALMIERATO, C.D. DI SOLIDARIETÀ.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- la Regione Piemonte, a partire dal 2006 in ottemperanza alla DGR 93-43238 del 20/12/2006, ha sostenuto con risorse regionali la costituzione, in via sperimentale, di Agenzie per la Locazione, intese come sportelli comunali con la finalità di favorire la mobilità abitativa attraverso la stipula di contratti di locazione a canone concordato, in base agli accordi territoriali fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori, ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge n. 431 del 9/12/1998, mettendo in contatto i proprietari di alloggi privati con cittadini in condizione di svantaggio economico e sociale;
- con la rivisitazione e il coordinamento delle diverse misure regionali di sostegno all'affitto, anche previste dalle modifiche all'art. 11 della legge 9 dicembre 1998, n. 431 di cui al D.L. 28 marzo 2014, n. 47 convertito con L. 23 maggio 2014 n. 80, sono stati individuati dalla Giunta regionale indirizzi e criteri per uno sviluppo uniforme delle Agenzie Sociali per la Locazione (ASLo);
- la Giunta regionale ha definito i criteri per il sostegno diretto delle famiglie che conducono in locazione alloggi di proprietà privata attraverso la costituzione delle Agenzie Sociali per la Locazione (ASLo);
- con deliberazioni n. 19-6777 del 28 novembre 2013, n. 16-362 del 29 settembre 2014, n. 36-1750 del 13 luglio 2015, n. 64 – 4429 del 19 dicembre 2016, n. 70-6175 del 15 dicembre 2017, la Giunta regionale ha aggiornato annualmente la disciplina delle Agenzie Sociali per la Locazione;

Vista la D.G.R. n. 21-8447 del 22/02/2019, ad oggetto *DGR n. 16-6646 del 23 marzo 2018. Criteri e indirizzi per gli interventi nell'ambito delle politiche di welfare abitativo. Classificazione dei Comuni del Piemonte in classi di disagio abitativo. Definizione degli ambiti e dei Comuni capofila per le politiche di welfare abitativo*, allegato B, che inserisce il Comune di Ciriè nell'ambito territoriale n. 21, e lo classifica ad **Alto Disagio Abitativo**;

Richiamata la D.G.R. n. 5-686 del 17/12/2019, Agenzie Sociali per la Locazione. Criteri per il riparto delle risorse anno 2019. Criteri di prima applicazione per l'anno 2019, in attuazione della l.r. 9 aprile 2019, n. 18 "Disposizioni in materia di sostegno ai mutui destinati alla prima casa";

Vista la D.G.R. n. 10-2565 del 18/12/2020, ad oggetto: *Agenzie Sociali per la Locazione. L.r. 9 aprile 2019, n. 18 "Disposizioni di sostegno ai mutui destinati alla prima casa". L.r. 30 dicembre 2009, n. 37 "Norme per il sostegno dei genitori separati e divorziati in situazione di difficoltà". Criteri di riparto risorse annualità 2020. Modifica criteri allegato A e conferma criteri allegato B della dgr n. 5-686 del 17 dicembre 2019. Spesa 3.235.477,88/20;*

Rilevato che:

- la legge regionale n. 18 del 9 aprile 2019 "Disposizioni in materia di sostegno ai mutui destinati alla prima casa" all'art. 2, comma 1, prevede che i contributi stanziati dalla Regione per la misura di intervento denominata Agenzie Sociali per la Locazione siano destinati a contenere il disagio sociale connesso ai problemi abitativi e di concorrere a mantenere la proprietà della prima casa di abitazione, mediante la concessione di contributi a favore dei mutuatari in difficoltà nel pagamento delle rate del mutuo per sopravvenute e temporanee situazioni che incidono negativamente sulla situazione economica del nucleo familiare;
- con la deliberazione n. 5-686 del 17 dicembre 2019 la Giunta regionale ha stabilito criteri di prima applicazione per la misura prevista dalla L.R. 18/2019, oltre che definire i criteri per il riparto delle risorse relative all'anno 2019, come dai relativi allegati rispettivamente B ed A ;
- con deliberazione n. 10-2565 del 18 dicembre 2020 la Giunta Regionale, ha stabilito i criteri di riparto delle risorse annualità 2020, modificando i criteri di cui all'allegato A con l'inserimento tra i destinatari della misura anche i genitori separati e divorziati in situazione di difficoltà, e confermando i criteri di cui all'Allegato B.

Verificato che il Comune di Ciriè ha manifestato interesse all'adesione delle misure connesse alle *Risorse regionali per Agenzie sociali per la locazione (ASLo)*, L.R. 9 aprile 2019, n. 18, a partire dall'anno **2019** come da nota di prima adesione prot. 57337 del 12/12/2019, adesione anno **2020**, nota prot. 29352 del 21/08/2020, adesione anno **2021**, nota prot. 20468 del 18/05/2021;

Vista la Determina del Dirigente del Settore *Politiche di welfare abitativo* della Regione Piemonte n. 1821 del 19/12/2019, ad oggetto *D.G.R. 5-686 del 17/12/2019 "Agenzie sociali per la locazione: Criteri per il riparto delle risorse ASLo 2019 e criteri di prima applicazione per l'anno 2019, della L.R. 9/04/2019, n. 18" Riparto e assegnazione delle risorse ai Comuni. Bilancio finanziario gestionale 2019 – 2021, annualità 2019, impegno di euro 1760000.00 sul capitolo 154428*, con la quale è stata attribuita al Comune di Ciriè la somma di € 12000.00 per attività sportello ASLo anno 2019;

Vista la Determina del Dirigente del Settore *Politiche di welfare abitativo* della Regione Piemonte n. 1759 del 22/12/2020, ad oggetto: *Agenzie Sociali per la Locazione. Legge regionale 9 aprile 2019, n. 18 "Disposizioni di sostegno ai mutui destinati alla prima casa". Legge regionale 30 dicembre 2009, n. 37 "Norme per il sostegno dei genitori separati e divorziati in situazione di difficoltà". Impegni di spesa per complessivi euro 3.235.477,88 sui capitoli di spesa regionali 154428 e 154580 del bilancio finanziario gestionale 2020-2022, annualità 2020 e assegnazione risorse ai Comuni aderenti*, con la quale sono stati assegnati al Comune di Ciriè € 12000.00 per attività sportello ASLo anno 2020;

Rilevato che:

- l'attribuzione delle risorse da parte della Regione Piemonte, a seguito di manifestazione di interesse dell'Ente, definisce contestualmente la costituzione dell'ASLO in capo al Comune;
- l'utilizzo delle risorse può avvenire nell'arco di un triennio dall'assegnazione;

Considerato che il comune di Ciriè ritiene prioritaria l'attuazione delle misure di welfare previste dalla D.G.R. n. 21-8447 del 22/02/2019, come indicato nell'allegato A, paragrafo 10.1, ad oggetto *Prima attuazione*, con immediata attivazione della ASLo;

Verificato:

- **che ai sensi della DGR n. 10-2565 del 18/12/2020, allegato B: *Le Agenzie Sociali per la Locazione (ASLo) sono sportelli comunali volti a favorire la mobilità abitativa attraverso la stipula di contratti di locazione a canone concordato in base ai patti territoriali fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori ai sensi dall'art. 2, comma 3, L. n. 431/1998. L'adesione dei Comuni è su base volontaria...***;
- **il costante richiamo**, nella normativa regionale sopra richiamata, **all'utilizzo dello strumento dell'accordo territoriale per la sottoscrizione di contratti di affitto a canone concordato** di cui alla Legge 431/1998 art. 2, comma 3, e successivo regolamento di attuazione, al fine di potenziare al massimo l'efficacia delle misure di sostegno, derivanti dalla somma delle agevolazioni fiscali previste in favore di proprietari e inquilini in caso di sottoscrizione di contratto locazione a canone concordato con i contributi concessi in caso di partecipazione al bando ASLo;
- che le agevolazioni fiscali di cui al punto precedente, concesse in caso di sottoscrizione di contratto a canone concordato, sono previste solo per i Comuni di cui all'art. 5, comma 1, del DM 16/01/2017... **nel territorio dei comuni di cui all'art. 1 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, e negli altri comuni ad alta tensione abitativa individuati dal Comitato interministeriale per la programmazione economica...**;
- **che il Comune di Ciriè non rientra tra quelli di cui al comma 1, art. 5 del DM 16/01/2017**, e pertanto, anche in caso di sottoscrizione di accordo territoriale per l'applicazione di canone concordato di cui all'art. 2, comma 3 della L. 431/1998, non risulta destinatario degli strumenti di agevolazione e sgravio fiscale;
- **che, alla luce di quanto sopra specificato, il Comune di Ciriè ha ritenuto di non procedere alla sottoscrizione di accordi territoriali per l'applicazione del canone concordato, fino al permanere del vigente quadro normativo;**

Ravvisata comunque la necessità, per procedere all'applicazione della misura ASLo, di individuare un parametro di riferimento, diverso dal canone concordato, al fine di individuare una tipologia di contratto di locazione da incentivare mediante i contributi concessi;

Vista la relazione prot. int. n. 34064 del 03/08/2021 (allegata alla presente per costituirne parte integrante e sostanziale) prodotta dall'Ufficio Politiche Sociali, ad oggetto: *Definizione criteri generali per la stipula dei contratti di locazione ad uso abitativo a canone calmierato, c.d. di solidarietà, per applicazione delle misure di welfare abitativo di cui alla DGR 21-8447 del 22/02/2019, con particolare riferimento all'allegato A, p.to 10.1 – Prima attuazione*, che definisce **canone di solidarietà**, quello il cui valore unitario (€/mq) risulti uguale o inferiore al prezzo **medio** di locazione delle abitazioni civili in normale stato di conservazione, praticato sul territorio comunale, desunto dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari;

Ritenuto di individuare, nel canone di solidarietà, il parametro discriminante per l'ammissione dei contratti di locazione a contributo ASLo (ammettendo a contributo solo i contratti in cui sia praticato un canone uguale o inferiore a quello descritto);

Dato atto del sistema di incentivi per la stipula di contratti di locazione a canone calmierato/di solidarietà, e dei requisiti soggettivi di ammissibilità previsti per l'accesso dei nuclei alla misura ASLo, come previsti dall'Allegato A alla D.G.R. n. 10-2565 del 18 dicembre 2020;

Vista la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 61 del 21/12/2020, ad oggetto: *Imposta Municipale propria (IMU) – Approvazione aliquote anno 2021* che prevede l'applicazione di aliquota IMU ridotta allo 0.76% per fabbricati posseduti da proprietari che stipulano, a partire dal 2021, contratti c.d. di solidarietà con cittadini in situazione di emergenza abitativa, previa adesione alle misure regionali ASLO e FIMI, nel rispetto dei requisiti previsti da dette misure;

Ritenuto di valutare l'opportunità, nell'arco delle prossime annualità, di incrementare le agevolazioni sull'aliquota IMU, a favore di proprietari che stipulino contratti di locazione a canone c.d. di solidarietà;

Dato atto che, l'Amministrazione Comunale per incentivare la stipula di contratti a canone di solidarietà della durata 4 anni + 4 anni (unica durata contrattuale prevista dalla normativa vigente in assenza di accordi territoriali), a favore di nuclei in particolare stato di fragilità economica e sociale, intende procedere graduando i contributi previsti come segue:

- 1) contributo a Fondo Perduto pari ad € 3.000,00 a favore dei **proprietari** per la stipula di contratti di locazione con durata di 4 anni + 4, a canone di solidarietà, come definito dall'allegato A alla presente Deliberazione, a favore di locatari in possesso dei requisiti sopra descritti, e rientranti in una o più delle condizioni indicate;
- 2) contributo a fondo perduto a favore dei **locatari** in possesso dei requisiti, come segue:
 - otto mensilità del canone per locatari con ISEE inferiore a 6.400,00 euro;
 - sei mensilità del canone per locatari con ISEE da 6.400,01 fino a 10.600,00 euro;
 - quattro mensilità del canone per locatari con ISEE da 10.600,01 fino a 26.000,00 euro;
- 3) applicare, ai sensi della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 61 del 21/12/2020, a favore dei proprietari che stipulano contratti a canone di solidarietà e aderiscono alla misura ASLO, l'aliquota IMU agevolata nella misura dello 0,76%;

Dato atto che:

- i contributi come sopra riportati, possono essere eventualmente replicati solo alla regolare scadenza del contratto di locazione;
- che entrambi i contributi di cui trattasi possono essere liquidati in più soluzioni direttamente dal Comune al proprietario previa delega del richiedente beneficiario;
- che la misura ASLO è cumulabile, qualora ne ricorrano i presupposti con la misura FIMI;

Richiamato inoltre l'**Allegato B** alla D.G.R. n. 5-686 del 17/12/2019, ad oggetto *Disposizioni di prima attuazione della legge regionale 9 aprile 2019, n. 18*, che prevede, in capo allo sportello ASLo, la concessione di contributi a favore dei mutuatari in difficoltà, che si trovino in una delle seguenti condizioni:

- la cui rata è stata interrotta per il limite massimo di mensilità consentito dai comma 475 e seguenti dell'art. 2 della legge 24/12/2007 n. 244 con la quale è stato istituito il Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze;
- che non beneficiano più dei contratti assicurativi a copertura dei rischi di cui ai comma 479 e seguenti dell'art. 2 della legge n. 244/2007 relativi alla perdita del lavoro subordinato o di collaborazione a seguito di licenziamento per giustificato motivo oggettivo o dimissioni per giusta causa, alla morte o riconoscimento di handicap grave o invalidità civile non inferiore all'80 per cento;

Dato atto, che, ai sensi dell'Allegato B alla D.G.R. n. 5-686 del 17/12/2019:

- i mutuatari in difficoltà, di cui al punto precedente, devono possedere i seguenti requisiti:
 - 1) cittadinanza italiana o di un Paese dell'Unione Europea o, per coloro che non appartengono all'Unione Europea, possesso di un regolare permesso di soggiorno,
 - 2) indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) non superiore ad Euro 26.000;
 - 3) residenza anagrafica o attività lavorativa da almeno un anno nel Comune sede di A.S.Lo. o nei Comuni appartenenti al medesimo ambito territoriale, previo accordo tra i Comuni;
 - 4) non titolarità, da parte del richiedente o degli altri componenti il nucleo anagrafico, dei diritti esclusivi di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su uno o più immobili di categoria catastale A1, A2, A7, A8, A9 ubicati in qualunque località del territorio nazionale o su uno o più immobili di categoria catastale A3, ubicati sul territorio della provincia di residenza;
 - 5) l'immobile oggetto del mutuo prima casa non deve avere le caratteristiche dell'abitazione di lusso (categorie catastali A1, A8, A9) e la superficie massima dell'abitazione, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, non può superare metri quadrati 95;
 - 6) il valore iniziale del mutuo per l'acquisto della prima casa non può superare l'importo di euro 100.000,00;
- che il sistema di incentivi per i mutui per la prima casa prevede l'erogazione di un contributo a fondo perduto così definito:
 - ✓ 12 rate mensili per mutuatari con ISEE inferiore a 6.400 Euro,
 - ✓ 9 rate mensili per mutuatari con ISEE da 6.401,00 fino a 10.600 Euro,
 - ✓ 6 rate mensili per mutuatari con ISEE da 10.600,01 fino a 26.000 Euro.
- che il contributo è liquidato al termine del periodo di interruzione del pagamento delle rate di mutuo concessa dall'istituto di credito
- che il contributo è liquidato a rimborso, previa dimostrazione della regolare ripresa del pagamento della prima rata successiva all'interruzione
- che il contributo non è cumulabile con altre agevolazioni previste dalla normativa statale in materia di solidarietà o garanzia di mutui per l'acquisto della prima casa;

Rilevato che il Comune di Ciriè procederà all'applicazione della misura Regionale con le modalità sopra richiamate;

Constatato che le risorse per l'attuazione della misura di welfare abitativo regionale – Agenzia Sociale per la Locazione – ASLO, trovano allocazione sul bilancio esercizio 2021, come segue:

- In entrata al capitolo 20101.02.04309 - CONTRIBUTI DALLA REGIONE PER LE AGENZIE SOCIALI PER LA LOCAZIONE - P.Fin. E.2.01.01.02.001 - Trasferimenti correnti da Regioni e Province Autonome.
- In uscita al capitolo 12061.04.05426 - AGENZIE SOCIALI PER LA LOCAZIONE (FINANZ. CON CONTRIBUTI REGIONALI) - P.Fin. U.1.04.02.02.999 – Altri assegni e sussidi assistenziali.

Richiamata la deliberazione del Consiglio Comunale n. 63 del 21/12/2020 con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione triennio 2021/2023.

Richiamata la deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 in data 21/12/2020 con la quale sono stati approvati il bilancio di previsione per il triennio 2021/2023 e la nota integrativa.

Vista la deliberazione della Giunta Comunale n. 1 in data 07/01/2021 con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione per il triennio 2021/2023 con attribuzione di responsabilità e disponibilità risorse per la gestione ai responsabili dei servizi.

Acquisiti agli atti i pareri favorevoli espressi, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000 e s.m.i., in ordine alla regolarità tecnica e contabile rispettivamente del Responsabile del Servizio interessato e del Responsabile di Ragioneria.

Rilevata la competenza di questa Giunta Comunale a deliberare in merito ai sensi dell'art. 48 del T.U.E.L. n. 267/2000.

Visto l'art. 134, comma 4 del T.U.E.L. n. 267/2000.

Ad unanimità di voti favorevoli espressi in forma palese,

D E L I B E R A

- 1) **Di recepire** le premesse che si intendono integralmente richiamate;
- 2) **Per le ragioni** dettagliate in premessa, di non procedere alla sottoscrizione di accordi territoriali per l'applicazione del canone concordato, fino al permanere dell'esclusione, per il comune di Ciriè, dalle agevolazioni fiscali previste dal vigente quadro normativo nazionale;
- 3) **Di individuare** quale parametro discriminante per l'ammissione dei contratti di locazione a contributo ASLO **il canone di locazione di solidarietà**, intendendo per tale quello il cui valore unitario (€/mq) risulti uguale o inferiore al prezzo **medio** di locazione delle abitazioni civili in normale stato di conservazione, praticato sul territorio comunale, desunto dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, come da relazione prot. int. n. 34064 del 03/08/2021 (allegata alla presente per costituirne parte integrante e sostanziale) prodotta dall'Ufficio Politiche Sociali, ad oggetto: *Definizione criteri generali per la stipula dei contratti di locazione ad uso abitativo a canone calmierato, c.d. di solidarietà, per applicazione delle misure di welfare abitativo di cui alla DGR 21-8447 del 22/02/2019, con particolare riferimento all'allegato A, p.to 10.1 – Prima attuazione;*
- 4) **Di dare immediata** attuazione alle misure di welfare previste dalla D.G.R. n. 21-8447 del 22/02/2019, come indicato nell'allegato A, paragrafo 10.1, ad oggetto *Prima attuazione*, avviando l'attività della *Agenzia sociale per la Locazione* organizzata a sportello, con il fine di favorire la sottoscrizione di contratti di locazione a canone calmierato della durata 4 anni + 4 anni (unica durata contrattuale prevista dalla normativa vigente in assenza di accordi territoriali), a favore di nuclei in particolare stato di fragilità economica e sociale, in possesso dei requisiti previsti dalla normativa regionale, prevedendo la concessione di:
 - a. contributo a Fondo Perduto pari ad € 3.000,00 a favore dei **proprietari** per la stipula di contratti di locazione con durata di 4 anni + 4, a canone di solidarietà, come definito dall'allegato A alla presente Deliberazione, a favore di locatari in possesso dei requisiti sopra descritti, e rientranti in una o più delle condizioni indicate;
 - b. contributo a fondo perduto a favore dei **locatari** in possesso dei requisiti, come segue:
 - otto mensilità del canone per locatari con ISEE inferiore a 6.400,00 euro;
 - sei mensilità del canone per locatari con ISEE da 6.400,01 fino a 10.600,00 euro;
 - quattro mensilità del canone per locatari con ISEE da 10.600,01 fino a 26.000,00 euro;
 - c. applicare, ai sensi della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 61 del 21/12/2020, a favore dei proprietari che stipulano contratti a canone di solidarietà e aderiscono alla misura ASLO, l'aliquota IMU agevolata nella misura dello 0,76%;
- 5) Di dare applicazione a quanto previsto dall'Allegato B alla D.G.R. n. 5-686 del 17/12/2019 "Agenzia sociale per la Locazione", contenente le disposizioni di prima attuazione della L.R. 9 aprile 2019, n. 18 in materia di sostegno ai mutui destinati alla prima casa, come indicato in premessa.
- 6) Di dare atto che le risorse per l'attuazione della misura di welfare abitativo regionale – Agenzia Sociale per la Locazione – ASLO, trovano allocazione sul bilancio esercizio 2021, come segue:

- In entrata al capitolo 20101.02.04309 - CONTRIBUTI DALLA REGIONE PER LE AGENZIE SOCIALI PER LA LOCAZIONE - P.Fin. E.2.01.01.02.001 - Trasferimenti correnti da Regioni e Province Autonome.
 - In uscita al capitolo 12061.04.05426 - AGENZIE SOCIALI PER LA LOCAZIONE (FINANZ. CON CONTRIBUTI REGIONALI) - P.Fin. U.1.04.02.02.999 – Altri assegni e sussidi assistenziali.
- 7) Di valutare, con successivi provvedimenti, compatibilmente con le esigenze di bilancio, la possibilità di incrementare i contributi a fondo perduto erogati dalla Regione Piemonte a favore sia di proprietari che di inquilini, come sopra riepilogate, con risorse comunali;
 - 8) Di valutare altresì l'opportunità, nell'arco delle prossime annualità, di incrementare le agevolazioni sull'aliquota IMU, a favore di proprietari che stipulino contratti di locazione a canone c.d. di solidarietà;
 - 9) Di demandare alla Responsabile dell'Ufficio Politiche Sociali gli ulteriori provvedimenti relativi all'attuazione della presente;
 - 10) Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U.E.L.

* * * * *

Letto e sottoscritto:

IL PRESIDENTE

Loredana Devietti Goggia

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Paolo Devecchi