

PROP 6322 / 2025

PROPOSTA DI MOZIONE

OGGETTO: ACCOMPAGNAMENTO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE N. 6191
2025: PIANO DELL'ABITARE PER LO SVILUPPO DELLA CITTA' DI TORINO

PREMESSO CHE:

L'Università degli Studi di Torino e il Politecnico di Torino attraggono un elevato numero di studenti universitari, creando una forte domanda di alloggi temporanei;

Il mercato degli affitti per studenti in città come ad esempio Bologna, Firenze e Milano ha mostrato fenomeni di speculazione ed un aumento incontrollato dei prezzi, penalizzando studenti, giovani famiglie e lavoratori;

La Città di Torino ha un ritardo positivo sul caro affitti che comunque sono aumentati nel 2023 del 12,5% secondo una ricerca di HousingAnywhere riportata dal giornale online mole24.it, creando non pochi disagi agli studenti, che hanno partecipato alla protesta nazionale contro il caro affitti;

Nell'allegato n. 1 alla Deliberazione n. 837/2023 “Documento Unico di Programmazione”, Volume I, si evidenzia:

- A pagina pag. 46 obiettivo 9 nel capitolo dedicato a “La città della prossimità”: l'obiettivo strategico di accelerare le procedure di assegnazione degli alloggi ATC, ampliare il patrimonio di edilizia residenziale pubblica e ridurre il numero degli alloggi sfitti attraverso convenzioni pubblico-private e l'utilizzo della leva fiscale per ampliare il mercato degli affitti a prezzi accessibili;
- A pagina 58 nel capitolo dedicato a “La città della prossimità”: “Deve essere potenziata la vocazione universitaria della Città attirando studentesse e studenti fuori sede grazie all’offerta degli atenei presenti sul territorio e a politiche per la residenzialità, con residenze universitarie e agevolazioni sugli affitti”;
- A pagina 59 obiettivo 9 nel capitolo dedicato a “La città delle opportunità, delle donne, dei giovani, delle bambine e dei bambini”: l'obiettivo strategico di attivare un “Piano Casa Giovani” per agevolare la vita indipendente e favorire il mercato dell’affitto per giovani famiglie, studenti e giovani lavoratori;

Il contenuto dell'Allegato I alla Deliberazione di cui sopra, evidenzia come l'attuale Amministrazione comunale abbia come obiettivi quelli di utilizzare la leva fiscale per rendere accessibile il mercato degli affitti e di agevolare la vita indipendente dei giovani;

Uno degli obiettivi di Torino, che negli ultimi 10 anni ha un indice di vecchiaia che è passato da 200 a 226 anziani ogni 100 giovani, dovrebbe essere quello di incentivare i giovani studenti fuori sede a stabilizzarsi a Torino favorendo la loro integrazione con il territorio.

CONSIDERATO CHE:

La Convenzione nazionale regola la locazione agli universitari come precisa la legge n. 431 del 9 dicembre 1998 all'articolo 4 - bis comma 1, che recita: "La convenzione nazionale di cui all'articolo 4, comma 1, approva i tipi di contratto per la stipula dei contratti agevolati di cui all'articolo 2, comma 3, nonché dei contratti di locazione di natura transitoria di cui all'articolo 5, comma 1, e dei contratti di locazione per studenti universitari di cui all'articolo 5, commi 2 e 3";

Tra gli obiettivi dell'Accordo territoriale entrato in vigore il 01 gennaio 2023, ed integrato lo scorso 15 aprile 2024 tra il Comune di Torino e le Associazioni Sindacali rappresentative della Proprietà e dell'Inquilinato firmatarie della Convenzione nazionale, rientra l'allargamento del mercato delle locazioni degli immobili attualmente sfitti (punto 1) e il lavoro per ricondurre alla legalità il mercato degli affitti sommerso e irregolare (punto 3);

L'Accordo territoriale menzionato ribadisce anche le diverse tipologie di contratti utilizzabili nel caso di affitti a studenti universitari. Il capitolo II, infatti, prevede che per esigenze di ricerca e di studio si possa utilizzare un contratto per gli usi transitori abitativi, mentre il capitolo III contempla la tipologia di contratto idonea a soddisfare le esigenze abitative degli studenti universitari - "A-1) Il contratto tipo è quello previsto dall'art. 3 del D.M. 16 gennaio 2017 e dell'Allegato C del Decreto". Infine, il capitolo V inserisce la possibilità di utilizzare la formula della locazione parziale di appartamento per studenti con sottoscrizione di specifico patto di coabitazione;

Il contratto tipo previsto dall'art 3 del D.M. 16 gennaio 2017 può essere applicato solo agli studenti fuori sede che non abbiano fatto richiesta di residenza sul territorio cittadino, scoraggiando l'integrazione dello studente con il territorio;

Per quanto riguarda gli altri contratti previsti dal capitolo II e V dell'Accordo territoriale, essi presentano comunque un'aliquota ridotta al 75%, come ribadito nel Documento Unico di Programmazione 2024-2026 a pagina 103: "Per il 2024 si intende confermare sia le aliquote, sia le agevolazioni in vigore nel 2023, approvate con deliberazione del C.C. del 17 aprile 2023, n. 0191/2023. In particolare: per l'unità abitativa (escluse per pertinenze) locata a titolo di abitazione alle condizioni stabilite dagli Accordi Territoriali in vigore ai sensi della L. 431/98 art. 2, comma 3, a soggetti che la utilizzano come abitazioni principale (con residenza anagrafica e dimora abituale) e art. 5, comma 2, a studenti universitari fuori sede, considerato che, a norma dell'art. 1, comma 760, della L. 160/2019 l'aliquota è ridotta al 75%";

Nel Regolamento della Città di Torino n. 393 all'articolo 13 comma 2 si precisa: "Le riduzioni di imposta rispetto a quella ordinaria sono stabilite dal Consiglio Comunale con la deliberazione di cui al successivo articolo 14, che determina le aliquote dell'IMU, nel rispetto dei principi generali di

ragionevolezza, non discriminazione tra contribuenti ed a condizione che sia prevista adeguata copertura finanziaria del relativo minor gettito rispetto a quello dell'anno precedente”;

Come ricordato poi all’articolo 14 comma 2 del medesimo Regolamento, la deliberazione deve essere adottata entro il termine previsto dalla legge n. 160 del 27 dicembre 2019 che, all’articolo 1 comma 767, precisa: “Le aliquote e i regolamenti hanno effetto per l'anno di riferimento a condizione che siano pubblicati sul sito internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze, entro il 28 ottobre dello stesso anno. Ai fini della pubblicazione, il comune è tenuto a inserire il prospetto delle aliquote di cui al comma 757 e il testo del regolamento, entro il termine perentorio del 14 ottobre dello stesso anno, nell'apposita sezione del Portale del federalismo fiscale. In caso di mancata pubblicazione entro il 28 ottobre, si applicano le aliquote e i regolamenti vigenti nell'anno precedente”;

Tutto ciò premesso, Visto il Testo Unico delle leggi sull’Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

IMPEGNA

Il Sindaco e la Giunta:

A proporre una modifica dell’Accordo Territoriale finalizzata a mantenere la riduzione massima dell’Imu, prevista per i contratti di tipologia III dell’Accordo territoriale dedicati agli studenti universitari, per i proprietari che affittano a studenti stranieri, i quali, successivamente alla stipula del contratto di locazione, hanno bisogno di fare richiesta di residenza a Torino.

Torino, 25/02/2025

IL CONSIGLIERE

Firmato digitalmente da Simone Fissolo