

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: NUOVE SALVAGUARDIE E GARANZIE A FAVORE DEI GIOVANI CHE PROGETTINO L'ACQUISTO DI UN ALLOGGIO.

Proposta dei Consiglieri Grimaldi, Levi, Centillo, Ventura, Curto e Sbriglio.

Con deliberazione del Consiglio Comunale in data 7 aprile 2008 (mecc. 2008 00551/104), esecutiva dal 21 aprile 2008, la Città di Torino adottò misure atte a fornire salvaguardie e garanzie a favore dei giovani che intendano acquistare un alloggio attraverso l'accensione di un mutuo.

A seguito dell'ottima iniziativa il Consiglio Comunale vuole ribadire la necessità di adottare misure atte a fornire salvaguardie e garanzie a favore dei giovani che progettino l'acquisto di un alloggio, come già delineato nel "Piano Casa", approvato dal Consiglio Comunale nello scorso mandato amministrativo.

L'acquisto della casa richiede soprattutto 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 delle rate del 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.

Questo dramma generazionale deve essere affrontato con urgenza con misure utili ad agevolare l'autonomia dalle famiglie d'origine.

Si è partiti da queste considerazioni nell'elaborare un nuovo 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 delle rate residue del mutuo.

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, come in passato, essere finanziata con i proventi relativi alla graduale alienazione, ai legittimi assegnatari, di una parte del vecchio patrimonio comunale di edilizia pubblica. In questi primi anni di sperimentazione solo un beneficiario non è riuscito a sostenere il peso del mutuo ed il Comune, acquistando l'immobile, ha concesso al medesimo un affitto concordato con canone sociale.

Ai fini della presente deliberazione sarà necessario 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 stipulazione 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, come avvenuto in passato, con una selezione attraverso procedura di evidenza pubblica della banca che, a fronte delle garanzie offerte dal Comune ai giovani, proporrà condizioni più favorevoli per l'accensione di un mutuo a tasso fisso, nonché l'eventuale estinzione del mutuo alle migliori condizioni praticabili all'atto della stipulazione.

Individuata la banca o l'elenco di banche con le quali gli acquirenti stipuleranno i mutui si procederà alla selezione, attraverso bando pubblico, dei giovani ai quali garantire le predette salvaguardie.

Ai giovani selezionati saranno concessi sei 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 che faranno interamente fronte al pagamento del mutuo, non comporterà per il Comune alcun costo, atteso che il Comune stesso interverrà con l'acquisto dell'alloggio (al prezzo precedentemente periziatato) unicamente per prevenire un possibile sfratto, al quale sarebbe comunque successivamente chiamato a dare risposta.

Si indicano 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.

Le misure in oggetto perseguono tre obiettivi:

- consentire l'accesso ai mutui anche a giovani con lavoro precario che ne sarebbero altrimenti esclusi;
- ottenere l'applicazione di tassi ridotti e di un sistema di protezione che assista il mutuatario nei casi di insolvenza temporanea, azzerando i margini di rischio della banca;
- 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 sarebbe acquisito dalla Città che garantirebbe la permanenza del giovane in locazione a canone calmierato.

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 specifica convenzione che prevederà, tra l'altro, nell'arco dei primi 10 anni dalla stipulazione dei contratti di mutuo, il subentro del Comune nell'acquisto dell'alloggio in caso di impossibilità del mutuatario a far fronte ai pagamenti.

In secondo luogo, il Comune emetterà un bando pubblico per selezionare 500 giovani ai quali concedere le garanzie e le salvaguardie in oggetto.

I giovani selezionati avranno sei mesi di tempo, a decorrere dalla data di pubblicazione della graduatoria, per la stipulazione dell'atto di acquisto.

Contestualmente alla stipulazione 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 periziatato dai civici uffici tecnici, a fronte della possibilità di permanere nell'alloggio in locazione a canone calmierato: in tal caso l'alloggio entrerà a far parte del patrimonio comunale di ERP.

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

- a) ubicazione: l'alloggio deve essere ubicato in Torino;
- b) categoria catastale: A2 oppure A3;
- c) superficie utile: non inferiore a 45 e non superiore a 95 mq;
- d) dotazioni alloggio: 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;
- e) prezzo: il prezzo d'acquisto non deve superare i massimali di costo per gli interventi di ERP determinati dalla Regione Piemonte e non deve comunque superare complessivamente l'importo di Euro 170.000,00.

I beneficiari dovranno possedere i seguenti requisiti:

- 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 tre anni 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. 457/1978, non superiore al massimale per gli acquirenti di edilizia agevolata vigente in Piemonte (dall'1 gennaio 2013 pari ad Euro 42.639,00);
- 5) non titolarità di diritti di proprietà o usufrutto 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 nuovo nucleo familiare.

Le caratteristiche del mutuo ipotecario saranno le seguenti:

- A) 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;
- B) il mutuo non deve superare l'80% del valore periziatato dell'immobile;
- C) il rateo mutuo mensile deve incidere sul reddito in misura non superiore al 40%.

L'intera operazione sarà finanziata attingendo, all'occorrenza, ai fondi derivanti dalla vendita ai legittimi assegnatari di parte del vecchio patrimonio comunale di ERP, ai sensi della Legge n. 560/1993.

Dette alienazioni garantiscono l'afflusso annuale, su uno specifico capitolo del bilancio comunale, di risorse non inferiori a tre milioni di Euro, già oggi 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 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 ad Euro 400.000,00 nei primi tre anni, destinata gradualmente a ridursi negli anni successivi.

Tutto ciò premesso,

IL CONSIGLIO 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:

regolarità tecnica come da allegato (all. 1 - n.);

regolarità contabile come da allegato (all. 2 - n.);

Con voti.....

D E L I B E R A

- 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 dei mutui ed il relativo convenzionamento nonché l'impegno della spesa prevista;
- 3) di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, al fine di dare immediata attuazione alla pubblicazione del bando.

I CONSIGLIERI COMUNALI

Marco Grimaldi

Marta Levi

Maria Lucia Centillo

Giovanni Ventura

Michele Curto
Giuseppe Sbriglio

Si esprime parere sulla regolarità tecnica (allegato 1).

IL DIRIGENTE AREA EDILIZIA
RESIDENZIALE PUBBLICA
F.to Magnano

IL DIRIGENTE SERVIZIO
CONVENZIONI E CONTRATTI
F.to Fonseca

Si esprime parere sulla regolarità contabile (allegato 2).

per IL DIRETTORE FINANZIARIO
Il Dirigente Delegato
F.to Gaidano
