



COMUNE DI PINO TORINESE
Città metropolitana di Torino

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Servizio di rif.: *RISORSE TRIBUTARIE E AFFARI*

LEGALI

Numero proposta: 205

N. 155

del **18/12/2024**

OGGETTO: RINNOVO ACCORDO TERRITORIALE PER LA LOCAZIONE AI SENSI DELLA LEGGE 431/98 E DEL DECRETO MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI 16 GENNAIO 2017. APPROVAZIONE.

L'anno duemilaventiquattro, addì diciotto del mese di dicembre alle ore 18:15 nella civica residenza di Pino Torinese si è riunita la Giunta comunale per la trattazione degli argomenti posti all'ordine del giorno.

Si dà atto che risultano presenti i seguenti amministratori in carica: TOSI Alessandra, PELLEGRINI Paolo, PAGLIASSO Elisa, CONCAS Marcello, BONIFORTI Davide mentre risultano assenti: ===

Assume la presidenza il Sindaco. Partecipa alla seduta il Segretario Generale Dott. PALERMITI Daniele, anche in qualità di verbalizzante.

Il Presidente, constatato il numero legale, invita la Giunta all'esame e alla trattazione dell'argomento di cui in oggetto secondo la proposta allegata.

Terminati gli interventi la proposta è messa in votazione:

con voti 5 favorevoli, 0 contrari, 0 astenuti espressi nelle forme di Legge, la Giunta comunale Delibera di Approvare la proposta che segue.

Successivamente, con separata votazione unanime e favorevole resa per alzata di mano delibera di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi di Legge.

IL PRESIDENTE
TOSI Alessandra
(firmato digitalmente)

Il Segretario Generale
PALERMITI Daniele
(firmato digitalmente)

OGGETTO: RINNOVO ACCORDO TERRITORIALE PER LA LOCAZIONE AI SENSI DELLA LEGGE 431/98 E DEL DECRETO MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI 16 GENNAIO 2017 – APPROVAZIONE.

Richiamati i seguenti disposti normativi:

✓ **La Legge 431/1998**

Art. 2. (Modalità di stipula e di rinnovo dei contratti di locazione).

1. [omissis]

2. [omissis].

3. *In alternativa a quanto previsto dal comma 1, le parti possono stipulare contratti di locazione, definendo il valore del canone, la durata del contratto, anche in relazione a quanto previsto dall'articolo 5, comma 1, nel rispetto comunque di quanto previsto dal comma 5 del presente articolo, ed altre condizioni contrattuali sulla base di quanto stabilito in appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative. Al fine di promuovere i predetti accordi, i comuni, anche in forma associata, provvedono a convocare le predette organizzazioni entro sessanta giorni dalla emanazione del decreto di cui al comma 2 dell'articolo 4. I medesimi accordi sono depositati, a cura delle organizzazioni firmatarie, presso ogni comune dell'area territoriale interessata.*

4. *Per favorire la realizzazione degli accordi di cui al comma 3, i comuni possono deliberare, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio, aliquote dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) più favorevoli per i proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale immobili alle condizioni definite dagli accordi stessi. I comuni che adottano tali delibere possono derogare al limite minimo stabilito, ai fini della determinazione delle aliquote, dalla normativa vigente al momento in cui le delibere stesse sono assunte. I comuni di cui all'articolo 1 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, e successive modificazioni, per la stessa finalità di cui al primo periodo possono derogare al limite massimo stabilito dalla normativa vigente in misura non superiore al 2 per mille, limitatamente agli immobili non locati per i quali non risultino essere stati registrati contratti di locazione da almeno due anni.*

5. *I contratti di locazione stipulati ai sensi del comma 3 non possono avere durata inferiore ai tre anni, ad eccezione di quelli di cui all'articolo 5. Alla prima scadenza del contratto, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto per due anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al medesimo articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni.*

6. [omissis].

Art. 4. (Convenzione nazionale).

1. *Al fine di favorire la realizzazione degli accordi di cui al comma 3 dell'articolo 2, il Ministro dei lavori pubblici convoca le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge e, successivamente, ogni tre anni a decorrere dalla medesima data, al fine di promuovere una convenzione, di seguito denominata "convenzione nazionale", che individui i criteri generali per la definizione dei canoni, anche in relazione alla durata dei contratti, alla rendita catastale dell'immobile e ad altri parametri oggettivi, nonché delle modalità per*

garantire particolari esigenze delle parti. In caso di mancanza di accordo delle parti, i predetti criteri generali sono stabiliti dal Ministro dei lavori pubblici, di concerto con il Ministro delle finanze, con il decreto di cui al comma 2 del presente articolo, sulla base degli orientamenti prevalenti espressi dalle predette organizzazioni. I criteri generali definiti ai sensi del presente comma costituiscono la base per la realizzazione degli accordi locali di cui al comma 3 dell'articolo 2 e il loro rispetto, unitamente all'utilizzazione dei tipi di contratto di cui all'articolo 4-bis, costituisce condizione per l'applicazione dei benefici di cui all'articolo 8.

2. I criteri generali di cui al comma 1 sono indicati in apposito decreto del Ministro dei lavori pubblici, di concerto con il Ministro delle finanze, da emanare entro trenta giorni dalla conclusione della convenzione nazionale ovvero dalla constatazione, da parte del Ministro dei lavori pubblici, della mancanza di accordo delle parti, trascorsi novanta giorni dalla loro convocazione. Con il medesimo decreto sono stabilite le modalità di applicazione dei benefici di cui all'articolo 8 per i contratti di locazione stipulati ai sensi del comma 3 dell'articolo 2 in conformità ai criteri generali di cui al comma 1 del presente articolo.

3. Entro quattro mesi dalla data di emanazione del decreto di cui al comma 2, il Ministro dei lavori pubblici, di concerto con il Ministro delle finanze, fissa con apposito decreto le condizioni alle quali possono essere stipulati i contratti di cui al comma 3 dell'articolo 2 nonché dell'articolo 5, nel caso in cui non vengano convocate da parte dei comuni le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori ovvero non siano definiti gli accordi di cui al medesimo comma 3 dell'articolo 2.

4. [omissis].

- ✓ **La Convenzione Nazionale in data 25/10/2016** ai sensi dell'art. 4 comma 1 citato, tra il Ministero delle Infrastrutture e trasporti e le organizzazioni di categoria dei proprietari e degli inquilini maggiormente rappresentative a livello nazionale con la quale sono stati definiti i criteri per la determinazione dei contratti di locazione nella contrattazione territoriale;
- ✓ **Il Decreto Ministeriale 16/1/2017** con il quale sono stati fissati i criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione ad uso abitativo a canone concordato, nonché dei contratti di locazione transitori e di quelli per studenti universitari;

Richiamata la propria deliberazione n. 107/2018 con la quale è stato approvato l'accordo territoriale che stabilisce le fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali, secondo le caratteristiche dell'edificio e dell'unità o porzione di unità immobiliare, è concordato, tra le parti, il canone per i singoli contratti;

Dato che gli accordi stipulati a gennaio 2019 risultano ora da aggiornare, sulla base di quelli sottoscritti dalla Città di Torino con le OOSS rappresentative, in linea con quanto concordato dall'ambito territoriale cui appartiene il comune di Pino Torinese;

Evidenziata la volontà di questa Amministrazione Comunale di rinnovare tale accordo adeguandosi a quello sottoscritto per l'intero ambito territoriale in data 16 dicembre;

Ritenuto che la presenza per il territorio comunale di tale accordo consenta ai proprietari ed ai conduttori di accedere, previa definizione di un canone calmierato, compreso nei limiti minimi e massimi ivi stabiliti, alle agevolazioni fiscali previste a livello erariale e di tributi locali;

Ritenuto altresì che la possibilità di usufruire di tali agevolazioni favorisca l'incontro tra domanda e offerta facilitando da un lato il soddisfacimento della richiesta di unità immobiliari in affitto a prezzi agevolati e contrastando dall'altro la presenza di unità immobiliari sfitte;

Dato atto che la stipula di tale accordo ha consentito sino ad oggi, almeno in parte, di:

- introdurre politiche incentivanti ed efficaci sul mercato dell'offerta degli alloggi in locazione;
- favorire l'aumento di abitazioni in affitto sul mercato;
- ampliare l'accesso alle locazioni ai settori sociali che attualmente ne sono esclusi;
- incentivare la trasformazione degli sfratti in nuovi contratti;
- ricondurre alla legalità il mercato sommerso degli affitti irregolari;

Vista la comunicazione dell'Associazione sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari (ASPPI), anche a nome delle altre associazioni della proprietà immobiliare APE - UPPI - CONFAPPI -APPC – FEDERCASA e CONFABITARE, relativa alla conclusione del tavolo di confronto con i Sindacati degli Inquilini in merito al rinnovo degli Accordi Territoriali e alla convocazione per la relativa sottoscrizione fissata per il giorno 16/12/2024 presso la sede della Città Metropolitana di Torino;

Dato atto che l'accordo entrerà in vigore dal 01/01/2025;

Dato atto che il Comune di Pino Torinese ha confermato il proprio prospetto delle fasce di oscillazione dei valori di locazione delle unità immobiliari, suddividendo il territorio comunale in tre zone omogenee;

Ritenuto pertanto opportuno approvare l'Accordo Territoriale, frutto della concertazione delle parti, allegato al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;

Visto il vigente Statuto Comunale;

Visto il Testo Unico sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con Decreto legislativo n. 267 del 18/08/2000;

DELIBERA

DI APPROVARE, per le ragioni tutte espresse in premessa, l'Accordo Territoriale per la locazione, che costituisce l'allegato A) del presente atto per farne parte integrante e sostanziale, in attuazione della legge n. 431 del 9 dicembre 1998 e del decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16 gennaio 2017;

DI DARE ATTO che l'ambito di applicazione dell'Accordo è limitato al territorio amministrativo del Comune di Pino Torinese;

DI DARE ATTO che il presente provvedimento non comporta spese a carico del Comune di Pino Torinese;

DI DICHIARARE il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.Lgs.267/2000.

Parere in ordine alla regolarità tecnica.
Pino Torinese, 17 dicembre 2024

Il Responsabile del Servizio Affari Legali
d.ssa Giancarla AIMASSO
(FIRMATO DIGITALMENTE)