



COMUNE DI MAPPANO

Città metropolitana di Torino

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

n. 91 del 03/11/2020

OGGETTO: ACCORDO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO PER LA STIPULAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO.

Il giorno **tre** del mese di **novembre** dell'anno **duemilaventi** alle ore **diciannove** e minuti **zero** in videoconferenza, regolarmente convocata, si è riunita la Giunta comunale nelle persone dei signori:

COGNOME E NOME	CARICA	PRESENTE	ASSENTE
FRANCESCO AUGUSTO GRASSI	Sindaco	X	
PAOLA BORSELLO	Assessore	X	
DAVIDE BATTAGLIA	Assessore	X	
CRISTINA MAESTRELLO	Assessore	X	
MASSIMO TORNABENE	Assessore	X	
	TOTALE PRESENTI	5	
	TOTALE ASSENTI		0

Essendo legale il numero degli intervenuti, il **prof. FRANCESCO AUGUSTO GRASSI**, nella sua qualità di Sindaco, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Assiste all'adunanza il Segretario comunale, **dott. Alberto CORSINI** che provvede alla redazione del presente verbale ai sensi dell'art. 97, comma 4, lett. a), decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

OGGETTO: ACCORDO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO PER LA STIPULAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTO l'art. 4, comma 3, legge 9 dicembre 1998, n. 431, recante *"Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo"*, ai sensi del quale *"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."*;

VISTO l'art. 8, comma 1, l. 431/1998, ai sensi del quale *"Nei 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, il reddito imponibile derivante al proprietario dai contratti stipulati o rinnovati ai sensi del comma 3 dell'articolo 2 a seguito di accordo definito in sede locale e nel rispetto dei criteri indicati dal decreto di cui al comma 2 dell'articolo 4, ovvero nel rispetto delle condizioni fissate dal decreto di cui al comma 3 del medesimo articolo 4, determinato ai sensi dell'articolo 34 del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, è ulteriormente ridotto del 30 per cento. Per i suddetti contratti il corrispettivo annuo ai fini della determinazione della base imponibile per l'applicazione dell'imposta proporzionale di registro è assunto nella misura minima del 70 per cento."*;

VISTO l'art. 1, comma 1, decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito in legge, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, ai sensi del quale *"1. L'esecuzione delle sentenze di condanna al rilascio di immobili urbani di proprietà privata e pubblica, adibiti ad uso di abitazione, per cessazione del contratto alla scadenza, nonché l'esecuzione delle ordinanze di convalida di licenza o di sfratto di cui all'articolo 663 del codice di procedura civile e di quelle di rilascio di cui all'articolo 665 del codice di procedura civile per finita locazione relativa a detti immobili, è sospesa sino al 30 aprile 1989: a) nei comuni di Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia, nonché nei comuni confinanti con gli stessi; (omissis);"*

VISTO l'art. 1, comma 678, legge 27 dicembre 2013, n. 147, come modificato dall'art. 1, commi 14, lett. c), e 54, legge 28 dicembre 2015, n. 208, e, successivamente, dall' art. 7-bis, comma 1, decreto-legge 30 aprile 2019, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 giugno 2019, n. 58, ai sensi del quale *“(omissis) Per gli immobili locati a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune ai sensi del comma 683, è ridotta al 75 per cento. (omissis)”*;

VISTO l'art. 1, comma 2, decreto Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti 14 luglio 2004 avente ad oggetto *“Condizioni per la stipula dei contratti di locazione agevolati ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della L. 9 dicembre 1998, n. 431, in assenza di convocazione, da parte dei comuni, delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, ovvero per la mancata definizione degli accordi di cui al medesimo articolo 2, comma 3”* ai sensi del quale *“Per quei comuni per i quali non siano mai stati definiti accordi ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge n. 431 del 1998, così come previsto dal precedente comma 1 del presente decreto, si fa riferimento all'Accordo vigente nel comune demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale anche situato in altra regione.”*;

VISTO l'art. 1, comma 2, decreto Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti 10 marzo 2006 avente ad oggetto *“Condizioni per la stipula dei contratti di locazione transitori e dei contratti per studenti universitari, ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 2 e 3 della L. 9 dicembre 1998, n. 431, in assenza di convocazione, da parte dei comuni, delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori ovvero per la mancata definizione degli Accordi di cui all'articolo 2, comma 3, della medesima legge n. 431/98”* ai sensi del quale *“Per quei comuni di cui al precedente comma, per i quali non siano mai stati definiti Accordi ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge n. 431 del 1998, né in attuazione del decreto interministeriale lavori pubblici-finanze del 5 marzo 1999, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 22 marzo 1999, serie generale, n. 67, né in attuazione del decreto interministeriale infrastrutture e trasporti-economia e finanze, del 30 dicembre 2002, pubblicato nel supplemento ordinario n. 59 alla Gazzetta Ufficiale dell'11 aprile 2003, serie generale, n. 85, si fa riferimento, per quanto attiene alle fasce di oscillazione dei canoni, all'Accordo, stipulato ai sensi del citato art. 2, comma 3, della legge n. 431 del 1998 e in attuazione del predetto decreto interministeriale infrastrutture e trasporti-economia e finanze, del 30 dicembre 2002, vigente nel comune demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale anche situato in altra regione. Qualora l'Accordo assunto a riferimento contempli fasce di oscillazione diversificate per aree omogenee, si applica un'unica fascia di oscillazione costituita dal valore minimo e dal valore massimo riscontrabili per l'insieme delle aree omogenee del comune di riferimento.”*;

VISTO l'art. 1, comma 12, decreto Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti 16 gennaio 2017 avente ad oggetto *“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, ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, nonché dei contratti di locazione transitori e dei contratti di locazione per studenti universitari, ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 2 e 3 della stessa legge.”* ai sensi del quale *“In caso di inesistenza di accordo a livello locale, i valori di*

riferimento sono quelli definiti dalle condizioni previste dal decreto ministeriale di cui all'art. 4, comma 3, della richiamata legge n. 431 del 1998.”;

VISTO l'art. 5 d.m. 16 gennaio 2017 ai sensi del quale “1. Ai contratti di locazione di immobili ad uso abitativo situati 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 individuali dal Comitato interministeriale per la programmazione economica stipulati o rinnovati ai sensi delle disposizioni della legge 9 dicembre 1998, n. 431, a seguito di accordo definito in sede locale e nel rispetto delle condizioni fissate nella presente Convenzione, nonché ai contratti di cui agli articoli 1 comma 3, e 5 commi 2 e 3 della medesima legge n. 431 del 1998, si applica, salve successive modificazioni, integrazioni ed aggiornamenti, la disciplina fiscale di cui ai seguenti commi. 2. Il reddito imponibile dei fabbricati locati, determinato ai sensi dell'art. 37 del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, è ulteriormente ridotto del 30 per cento, a condizione che nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui si intende usufruire della agevolazione siano indicati gli estremi di registrazione del contratto di locazione, l'anno di presentazione della denuncia dell'immobile ai fini dell'imposta comunale sugli immobili e il comune di ubicazione dello stesso fabbricato. (omissis) 4. In caso di esercizio dell'opzione per la cedolare secca, per i contratti stipulati secondo le disposizioni di cui agli articoli 2, comma 3, e 8 della legge n. 431 del 1998, relativi ad abitazioni ubicate nei comuni di cui all'art. 1, comma 1, lettere a) e b), del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, e negli altri comuni ad alta tensione abitativa individuati dal Comitato interministeriale per la programmazione economica, l'aliquota della cedolare secca calcolata sul canone pattuito dalle parti è ridotta al 15 per cento ed è ulteriormente ridotta al 10 per cento ai sensi dell'art. 9, commi 1 e 2-bis, decreto legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2014, n. 80, per il periodo ivi indicato. (omissis) 7. In relazione a quanto stabilito dall'art. 10 della citata legge n. 431 del 1998 e dall'art. 16 del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, come modificato dall'art. 2, comma 1, lettera h) della legge 23 dicembre 2000, n. 388, ai soggetti titolari di contratti di locazione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale, stipulati o rinnovati a norma dell'art. 2, comma 3 e art. 4, commi 2 e 3, della citata legge 9 dicembre 1998, n. 431, spetta una detrazione, rapportata al periodo dell'anno durante il quale sussiste tale destinazione, nei seguenti importi: a) euro 495,80, se il reddito complessivo non supera euro 15.493,71; b) euro 247,90 se il reddito complessivo supera euro 15.493,71 ma non euro 30.987,41. (omissis) 11. Ai fini dell'I.m.u. e della Ta.s.i. con riferimento agli immobili locati con contratti a canone concordato l'imposta è determinata applicando rispettivamente l'aliquota stabilita dal comune, con riduzione al 75 per cento ex art 13 comma 6 -bis decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e l'aliquota stabilita dal comune ai sensi dell'art. 1, comma 683, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, ridotta al 75 per cento ai sensi del comma 678, ultimo periodo, dell'art. 1 della medesima legge n. 147 del 2013.”;

PRESO ATTO che il Comune Mappano non ha mai definito gli accordi in oggetto;

RITENUTO opportuno individuare l'accordo territoriale sottoscritto in un altro Comune al quale fare riferimento;

RILEVATO, da una ricognizione degli accordi stipulati nei Comuni limitrofi, che il Comune nel quale sono già stati sottoscritti gli accordi territoriali sopraindicati e che ha classe demografica simile a Mappano e minore distanza territoriale è La Loggia;

RITENUTO opportuno, pertanto, individuare il Comune di La Loggia quale comune demograficamente omogeneo di minore distanza da Mappano in cui è stato stipulato l'Accordo territoriale in attuazione della l. 431/1998 e del d.m. 16 gennaio 2017;

PRESO ATTO che tale accordo, sottoscritto in data 26 febbraio 2019, non prevede la suddivisione del territorio in più zone omogenee ma individua una sola area come "zona unica";

ACQUISITO il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore "Lavori pubblici e patrimonio" ai sensi e per gli effetti degli artt. 49, comma 1, e 147-bis, comma 1, decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

ACQUISITO il parere favorevole in ordine alla regolarità contabile espresso dal Responsabile dell'Area "Servizi finanziari" ai sensi e per gli effetti degli artt. 49, comma 1, e 147-bis, comma 1, d.lgs. 267/00;

RILEVATA la competenza della Giunta comunale a deliberare in merito ai sensi dell'art. 48, comma 2, d.lgs. 267/00;

CON VOTAZIONE unanime favorevole, espressa in forma palese mediante assenso verbale,

DELIBERA

per i motivi espressi nelle premesse che qui si intendono integralmente riportati per costituirne parte integrante (formale e sostanziale):

1. DI INDIVIDUARE il Comune di La Loggia quale comune demograficamente omogeneo di minore distanza da Mappano in cui è stato stipulato l'Accordo territoriale in attuazione della l. l. 431/1998 e del d.m. 16 gennaio 2017;
2. DI ADOTTARE, ai fini e per gli effetti di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, l'Accordo territoriale stipulato il 26 febbraio 2019 nel Comune di La Loggia per la regolamentazione dei contratti di locazione a canone concordato previsti dall'art. 2, comma 3, l. 431/98 (allegato alla presente deliberazione per costituirne parte

integrante, formale e sostanziale);

3. DI PRENDERE ATTO che tale accordo non prevede la suddivisione del territorio in più zone omogenee ma individua una sola area come "zona unica";

Successivamente,

LA GIUNTA COMUNALE

RICONOSCIUTA l'urgenza di provvedere in merito in considerazione della necessità di rendere immediatamente operativo l'Accordo territoriale stipulato nel Comune di La Loggia e, pertanto, con tempi incompatibili con quelli ordinari di esecutività della presente deliberazione previa pubblicazione della stessa ai sensi dell'art. 134, comma 3, d.lgs. 267/00;

VISTO l'art. 134, comma 4, d.lgs. 267/00, ai sensi del quale *"Nel caso di urgenza le deliberazioni del consiglio o della giunta possono essere dichiarate immediatamente eseguibili con il voto espresso dalla maggioranza dei componenti."*;

CON VOTAZIONE unanime favorevole, espressa in forma palese mediante assenso verbale,

DELIBERA

DI DICHIARARE immediatamente eseguibile la presente deliberazione.

Di quanto precede si è redatto il presente verbale.

IL SINDACO

prof. FRANCESCO AUGUSTO GRASSI
(firmato digitalmente)

IL SEGRETARIO COMUNALE

dott. Alberto CORSINI
(firmato digitalmente)