

Torino. Sottoscritto protocollo d'intesa per la riduzione del disagio abitativo

La Città di Torino ha approvato nuove e ulteriori misure straordinarie di intervento per la riduzione del disagio abitativo nel proprio territorio dovuto all'incremento del rischio di morosità a causa della pandemia in corso.

Tra gli interventi messi in campo, è stato sottoscritto un Protocollo d'Intesa tra l'Amministrazione Comunale, il Tribunale di Torino, l'Ordine degli Avvocati di Torino e le Associazioni sindacali rappresentative della proprietà Unione Piccoli Proprietari Immobiliari (UPPI) e Associazione Proprietà Edilizia (APE) Confedilizia e il Consorzio Intercomunale Torinese (CIT), mirato a rafforzare ulteriormente l'iniziativa Salvasfratti da sempre finalizzata a favorire soluzioni concordate tra inquilino e locatore nei casi di sfratto per morosità.

La Città di Torino – al termine di un processo partecipativo che ha coinvolto diverse istituzioni sul tema dell'emergenza abitativa – ha stilato un accordo che ufficializza la costruzione di una partnership, primo tassello per la creazione di un nuovo sistema territoriale di sostegno sociale. L'obiettivo è il rafforzamento della capacità di intervento preventivo sulle situazioni di sfratto per morosità, sviluppando ulteriormente l'opera di intermediazione di Lo.C.A.Re sul mercato privato della locazione attraverso una maggiore diffusione territoriale dell'iniziativa

Salvasfratti, grazie al supporto della rete delle Associazioni sindacali di categoria.

Il perdurare della crisi economica ha aumentato significativamente a livello nazionale, regionale e cittadino il numero degli sfratti per morosità, seppure temporaneamente rallentato in ragione del blocco nazionale delle esecuzioni per fare fronte all'aggravamento dell'emergenza abitativa legata al Covid 19. Un numero crescente di famiglie, con redditi discontinui e spesso sotto la soglia della povertà, deve affrontare spese sempre maggiori per il mantenimento dell'abitazione, che incidono pesantemente sui bilanci familiari, con l'inevitabile conseguenza di dover subire procedimenti di sfratto per morosità.

Nel 2005 le richieste di convalida di sfratto per morosità depositate al Tribunale di Torino ammontavano a 2.255 casi, nel 2015 erano aumentate a 3.823, registrando un incremento superiore al 70%; nel solo 2014 le richieste hanno raggiunto il picco record di 4.693 casi. Contestualmente si è assistito ad una contrazione del 53% degli sfratti per finita locazione, che nel decennio precedente erano invece stati la causa di emergenza prevalente. I dati della Commissione Comunale per l'Emergenza Abitativa relativi alle domande di assegnazione di casa popolare motivate da emergenza abitativa, evidenziano che se nel 2005 la percentuale di domande motivate da sfratto per morosità era pari al 77% sul totale degli sfratti, nel 2019 (2.268 sfratti per morosità) tale percentuale era salita al 91%.

L'iniziativa si rivolge ad inquilini residenti a Torino in situazioni di sfratto per morosità incolpevole secondo le regole del FIMI (Fondo Inquilini Morosi Incolpevoli); ma sono

previste anche ulteriori possibilità di intervento preventivo rese possibili dal recente decreto 23 giugno 2020 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti che ha esteso la platea dei potenziali beneficiari del Fondo anche a quei cittadini che, pur non avendo ancora in corso uno sfratto per morosità, possano dimostrare di aver subito, in ragione dell'emergenza Covid-19, un calo di reddito Irpef superiore al 30% nel trimestre marzo-maggio 2020 rispetto al reddito relativo al medesimo trimestre del 2019, non riuscendo, di conseguenza, a far fronte al pagamento del canone di locazione.

Questo intervento straordinario prevede che:

□ la morosità accumulata, comprensiva di spese legali fino ad un massimo di euro 8.000,00, sia coperta in sostituzione dell'inquilino a fronte della disponibilità della proprietà ad abbandonare la procedura esecutiva in corso,

□ sia stipulato un nuovo contratto di locazione nello stesso alloggio – tipologia 3 + 2 anni – con l'intervento calmieratore di Lo.C.A.Re.

□ sia erogato un sostegno economico all'inquilino corrispondente ad 8/6/4 mensilità del nuovo canone di locazione in base al reddito dello stesso calcolato sull'ISEE dell'anno in corso

□ i contributi erogati direttamente al proprietario siano automaticamente scalati dal canone di locazione mensile per la

durata della prima scadenza contrattuale, per rinforzare la garanzia a sostegno della maggiore stabilità futura del nuovo rapporto di locazione e per assicurare, nel contempo, un canone di locazione ulteriormente scontato per l'inquilino ma contemporaneamente ragionevole per la proprietà.

Le misure dell'intervento saranno gestite da Lo.C.A.Re. (ASLO Torino) che svolgerà il compito di coordinare gli interventi dei partner e di autorizzare l'erogazione delle risorse del FIMI in rapporto ai contratti stipulati.

Le Associazioni sindacali diffonderanno il più possibile l'informazione sull'iniziativa e promuoveranno la stipula di nuovi contratti di locazione predisponendo direttamente

le istruttorie in collaborazione con l'ufficio Lo.C.A.Re. e fornendo la consulenza tecnica ai destinatari del progetto.

Nel contempo l'Ordine degli Avvocati si attiverà per sensibilizzare e informare i propri

iscritti su requisiti e benefici del progetto al fine di creare un collegamento istituzionale stabile con il Comune di Torino e gli altri partner dell'iniziativa, mentre il Tribunale assicurerà la massima diffusione e informazione sull'iniziativa, e, quando possibile, informerà preventivamente le controparti sulla sussistenza di questa opportunità.

Gli interventi proposti hanno carattere straordinario ed avranno **validità fino al 31 dicembre 2021.**

Un ulteriore progetto approvato dalla Città di Torino è **'Promozione dell'abitare sociale'**. L'iniziativa rappresenta un passo in avanti rispetto all'esperienza maturata con il Salvasfratti, a cui sono stati destinati 400mila euro di finanziamento comunale.

Tale progettualità è diretta al sostegno di adulti soli e di nuclei familiari, segnalati dai Distretti della Coesione Sociale, in condizioni di fragilità abitativa e in uscita da percorsi di accoglienza temporanea della Città realizzati in collaborazione col privato sociale.

La misura prevede, anche a favore di nuclei in condizioni di maggiore fragilità reddituale rispetto ai canonici requisiti previsti da Lo.C.A.Re., l'attivazione di strumenti di sostegno al reddito dell'inquilino, sia nel caso di contratti di locazione in essere, sia nel caso di nuovi contratti, per agevolare il mantenimento del rapporto di locazione o per rimodularlo su nuove basi economicamente più sostenibili per entrambe le controparti.

Anche in questo caso il sostegno al reddito dell'inquilino, tarato sulle specificità del suo nucleo familiare, viene erogato direttamente al proprietario che lo detrae dal canone di locazione mensile.

L'iniziativa propone un più ampio ventaglio di possibilità contrattuali per le rinegoziazioni e per i nuovi contratti, potendo contare su tutti i tipi di contratto di locazione convenzionati – da quelli di maggior durata (da 3 + 2 a 6 + 2

anni) ai transitori e ai 4 + 4 anni -. E' inoltre prevista l'attivazione del Fondo di garanzia a favore della proprietà nel caso di sopravvenuta morosità.

In sintonia con la strategia che ispira l'accordo sul FIMI, è possibile poter estendere, temporaneamente, l'applicabilità delle misure del progetto **Promozione dell'abitare sociale** – quale intervento di carattere straordinario valevole esclusivamente per il 2021 – a una platea più ampia di adulti soli e di famiglie, e non solo ai destinatari istituzionali, che non sono riusciti a far fronte, in tutto o in parte, ai costi del canone di locazione, a partire dal mese di marzo 2020, a causa della crisi pandemica.