



CITTA' DI TORINO

Circoscrizione 7 – Aurora, Vanchiglia, Sassi, Madonna del Pilone
Corso Vercelli, 15 – 10152 Torino
Tel. 01101111 – Fax 01101119
www.comune.torino.it/circ7 - circ7@comune.torino.it

Segreteria – tel. 01101135716/718/732 - fax 01101135755



Prot. n. 14591 /T2.160.2

Torino, 26 NOV. 2015

Al Consigliere
Fabio VERSACI

Oggetto: **Risposta all'interpellanza scritta - prot. 12448 del 14/10/2015:**
"Sfratti?"

In merito all'interpellanza in oggetto, ho provveduto a richiedere aggiornamenti al Settore competente il quale riferisce quanto segue:

1. nel primo semestre del 2015 i procedimenti di sfratto avviati sono stati n. 2.189 di cui n. 2.143 per morosità ed i rimanenti n. 46 per finita locazione (*Font: Corte d'Appello di Torino: Ufficiali Giudiziari*) con una riduzione del 5% rispetto al 1 semestre 2014 (n. 2.265 richieste di esecuzioni).

2. Le politiche per la casa promosse dal Comune di Torino in questi ultimi anni rappresentano il tentativo di coniugare la gestione delle tradizionali modalità di intervento ancora tutte incentrate sull'edilizia residenziale pubblica (E.R.P.) con la costruzione di un sistema alternativo orientato al mercato.

Gli strumenti tradizionali consistono:

- nell'assegnazione di alloggi di edilizia sociale agli aventi diritto che hanno partecipato al bando generale o che si trovano in situazione di emergenza abitativa.

In data 23 gennaio 2012 la Città ha indetto il bando generale n. 6 per l'assegnazione degli alloggi di edilizia sociale avvalendosi della facoltà di aggiornare la graduatoria degli aventi diritto mediante l'inserimento di nuove domande e la variazione, su istanza di parte, delle condizioni originariamente prese a riferimento per le domande già presentate.

In data 15 giugno 2015 è stato pubblicato (con i dati aggiornati al 6 marzo 2015) un nuovo elenco definitivo dei partecipanti al bando generale (complessivamente n. 13.685 domande). Di queste n. 13.685 domande, n. 1.031 sono in graduatoria definitiva con diritto all'assegnazione (di questi ad oggi n. 471 hanno ottenuto l'assegnazione). Per altre n. 1.743 domande è in corso l'istruttoria. La domanda di casa pubblica è inoltre rappresentata dall'emergenza abitativa ossia dalle istanze presentate dai cittadini in caso di sfratto, decreto di trasferimento ecc. (si tratta di fattispecie disciplinate dal legislatore regionale). Nel 2014 sono state n. 1.144, mentre quest'anno sono ad oggi n. 671 (nel 2014 alla stessa data erano n. 741).

Segue dettaglio assegnazioni

Anno	n. assegnazioni
2011	607
2012	489
2013	494
2014	444
2015 aggiornato al 6/11	460

Gli aspetti caratterizzanti e innovativi di queste politiche risiedono:

- **nella creazione di strutture, strumenti e incentivi volti a favorire l'incontro tra domanda e offerta sul mercato privato della locazione (Lo.C.A.Re Metropolitano).**

La Città considera come strategiche e non contingenti le politiche per la casa volte a favorire l'accesso delle fasce deboli alla locazione privata, attesa l'assoluta inadeguatezza delle risorse di edilizia sociale.

Si è a tal fine costituito un ufficio comunale denominato Lo.C.A.Re.(locazioni convenzionate, assistite, residenziali) che, operando come immobiliare pubblica, cerca di favorire l'incontro tra domanda ed offerta sul mercato privato della locazione. Questo ufficio dispone di strumenti utili a incentivare la stipula di contratti d'affitto convenzionato: si tratta di incentivi economici e garanzie (un Fondo di Garanzia copre il rischio di morosità sino alla concorrenza di 18 mensilità del canone di locazione) a favore del proprietario e di un contributo economico a favore dell'inquilino. I risultati sin qui conseguiti sono valutati molto positivamente, infatti dalla costituzione più di 4.396 famiglie in condizioni di emergenza abitativa hanno trovato casa attraverso Lo.C.A.Re. con un costante incremento dei contratti convenzionati (il cosiddetto 2° canale previsto dalla Legge 431/98).

Dall'atto della sua costituzione a tutto il 2014, Lo.C.A.Re. ha accolto 9.146 famiglie in emergenza abitativa, producendo 4.000 contratti (n. 330 nel 2014) in meno di 15 anni di attività.

- **Nella creazione del "fondo salva sfratti" finanziato da fondi privati e pubblici;**

il Protocollo d'Intesa che avvia l'esperienza del Fondo Salva Sfratti viene firmato a Torino il 15 novembre 2013, vede la partecipazione della Prefettura, della Compagnia di San Paolo, della Fondazione C.R.T., del Comune, del Consorzio Intercomunale Torinese (C.I.T.) e delle Organizzazioni Sindacali dei proprietari e degli inquilini più rappresentative.

Il Fondo Salva Sfratti è stato dotato di 1.000.000,00 di euro a fondo perduto, stanziato e suddiviso al 50% tra le due Fondazioni Bancarie e di 400.000,00 euro di Fondo Rotativo messo a disposizione dal Comune di Torino tramite il Consorzio Intercomunale Torinese (C.I.T.).

Tale Fondo si caratterizza come un'iniziativa sperimentale e innovativa diretta esclusivamente a nuclei famigliari nei quali fossero presenti soggetti fragili quali minori, anziani o disabili. Dopo una primissima fase di applicazione nel gennaio 2014 viene di comune accordo ampliato l'ambito di applicazione del Fondo ammettendo ai benefici della misura tutti i nuclei che si trovino al di sotto dei 15.000,00 euro di reddito.

La sperimentazione continua fino a luglio 2014 con questi parametri, ma in settembre si evidenzia come i criteri adottati siano ancora troppo restrittivi e, dopo una verifica con le Fondazioni Bancarie e la Prefettura, con Delibera della Giunta Comunale del 7 ottobre 2014, viene adottata una nuova versione del Fondo che amplia la possibilità di fruire della Misura, definendo la morosità incolpevole dei nuclei sfrattati anche a prescindere da un evento spiazzante se in presenza di un reddito inferiore a 12.000,00 euro e con un canone di locazione che incida sul reddito per più del 40% aumentando nel contempo i benefici e le garanzie a cui accedono le famiglie beneficiarie.

Le criticità emerse nella prima fase di applicazione anche grazie all'esperienza più che decennale dell'agenzia Lo.C.A.Re. della Città, hanno trovato rimedio nella seconda fase dell'attuazione della Misura.

In particolar modo si è ritenuto che soltanto il versamento di un contributo al proprietario sulle morosità maturate non era abbastanza per risolvere la problematicità dello sfratto, dovuto alla presenza di un reddito insufficiente per il pagamento del canone; pertanto si è provveduto a riconoscere anche una quota in base al reddito disponibile, pari al 30% o al 50% del canone, per i primi tre anni del nuovo contratto ed il riconoscimento del Fondo di Garanzia per 18 mensilità.

Con questo metodo il soggetto poteva usufruire di una certezza abitativa di due anni e sei mesi nel primo caso e di tre anni nel secondo. Questi adattamenti hanno portato ad un rapido esaurimento delle risorse messe a disposizione.

Si rileva il grande livello di flessibilità nell'attuare le misure del Fondo in quanto esse sono state modificate e adeguate nel corso dei mesi sulla base di un monitoraggio costante da parte degli uffici preposti.

Questo esperimento torinese ha ottenuto il grande risultato di orientare le politiche nazionali e regionali in materia; infatti per un verso la cosiddetta legge Lupi ha introdotto a livello nazionale il Fondo per le Morosità Incolpevoli che riprende in tutto le procedure sperimentate a Torino e sincronicamente, anche la programmazione regionale, che ha fatto seguito alla norma generale, ha ulteriormente definito le procedure da attuarsi a livello locale nell'ottica dell'istituzionalizzazione di tale tipo di intervento.

Il progetto è stato accompagnato da una campagna di comunicazione specifica; si è tenuta una Conferenza Stampa alla quale sono stati invitati i media per documentare la firma del Protocollo di Intesa e dare all'iniziativa un'ampia risonanza. In seguito, dal mese di giugno 2014, sono stati stampati e distribuiti un considerevole numero di pieghevoli nei punti informativi della Città comprese le Circoscrizioni e le sedi dei partecipanti al progetto. Sono stati affissi manifesti e locandine con la presentazione del progetto e dei suoi benefici, inoltre è stata pubblicata tutta la documentazione inerente l'iniziativa su una pagina dedicata sul sito della Città.

Fin dall'inizio si è rilevata una considerevole affluenza di pubblico interessato alla misura, con una media di 40 – 50 richieste di informazioni al giorno oltre numerose telefonate ed e-mail; in particolare si sono rivolte allo sportello dell'Agenzia Locare diverse migliaia di persone solo nei primi 5 mesi di attività.

Riguardo alla tempistica, in concreto si può suddividere l'attuazione del Fondo Salvasfratti di Torino in due fasi: la prima da gennaio a luglio 2014 e la seconda da ottobre 2014 a gennaio 2015. Nella prima fase sono stati rinegoziati 33 contratti e per 19 nuclei è stato possibile sottoscrivere un contratto in un altro alloggio. Nella seconda fase della sperimentazione le pratiche rinegoziate sono state 52 ed i nuovi contratti 34.

Nel complesso pertanto, in attuazione del Fondo Salva Sfratti, il risultato comprende n. 85 pratiche rinegoziate e n. 53 nuovi contratti per un totale complessivo di 138 casi di sfratti evitati e le risorse finanziarie erogate o impegnate per queste pratiche è pari ad Euro 1.328.266,81.

Come evidenziato in Tabelle Riepilogativa i fondi non erogati ma accantonati come Fondo di Garanzia ammontano ad Euro 816.176,68 corrispondente al monte canone garantito.

Sulla base delle esperienze acquisite, si può prudenzialmente stimare, che la necessità di ricorrere al Fondo di Garanzia sia pari al 40% del totale canoni garantiti e cioè per un importo pari ad Euro 326.470,67.

Una minima parte di tale importo, pari ad Euro 74.393,12 è stato attribuito alle Fondazioni che addizionato ai contributi erogati, raggiungono la cifra dalle stesse destinata di Euro 1.000.000,00.

A carico del C.I.T. sono da attribuire i seguenti importi: Euro 252.077,55 quale accantonamento del Fondo di Garanzia imputato al 40% al netto degli importi attribuiti alle Fondazioni, Euro 76.189,26 del Fondo Rotativo per un totale di Euro 328.266,81.

Con riferimento alla situazione di cassa, rilevato che le Fondazioni hanno anticipato solo Euro 300.000,00 (di cui 200.000,00 la Compagnia di San Paolo e 100.000,00 la fondazione C.R.T.), la maggior parte della spesa già erogata pari ad Euro 700.000,00 di competenza delle Fondazioni, è stata anticipata dal C.I.T.

Le spese sostenute per la Misura e rendicontate come da tabella allegata, non comprendono ulteriori importi impegnati sul Bilancio Comunale, nella I^a Fase l'Art. 6 del Protocollo di Intesa (sfratto eseguito e ricollocazione presso altro alloggio) prevedeva l'erogazione di un contributo all'inquilino di Euro 1.600,00 (che con delega sono stati pagati al locatore) ed un incentivo direttamente al locatore di Euro 3.000,00 per una spesa per contratto di Euro 4.600,00.

I contratti stipulati con questo sistema sono stati n. 19 e pertanto la spesa imputata al Bilancio Comunale è stato di Euro 87.400,00, alla quale si deve ulteriormente aggiungere l'accantonamento del Fondo di Garanzia relativo alla I^a Fase dell'Art. 5 del Protocollo di Intesa.

Con l'esclusione degli importi gravanti sul Bilancio Comunale sopra evidenziati, il costo stimato della Misura ammonta ad Euro 1.328.271,84 con una spesa unitaria per contratto di Euro 9.625,15 comprensivo del Fondo di Garanzia (calcolato al 40%). Tale spesa unitaria per contratto può apparire elevata se non si considera che l'obiettivo della Città era, non solo quello di evitare lo sfratto, ma anche di garantire una sicurezza abitativa per un tempo medio/lungo di almeno 2/3 anni.

Parimenti tale spesa non risulta così elevata se la si rapporta all'importo previsto dal D.M. 14.05.2014 sulle "Morosità Incolpevoli" pari ad Euro 8.000,00 come contributo massimo concedibile per sanare la morosità incolpevole pregressa. Il costo unitario medio di Euro 9.625,15 della Misura Salvassfratti, è infatti comprensivo di una quota del canone di locazione per i primi tre anni e del Fondo di Garanzia al fine di evitare precoci ricadute in situazioni di morosità.

RIEPILOGO N. BENEFICIARI DELLA MISURA

SALVASFRATTI	2014	2015	
Art. 5 I ^a FASE	33	0	
Art. 5 II ^a FASE	27	25	
Art. 6 I ^a FASE	19	0	
Art. 6 II ^a FASE	19	15	
	TOTALE 2014	TOTALE 2015	TOTALE 2014-15
	98	40	138

I 138 nuclei familiari fruitori del Fondo hanno le seguenti caratteristiche: nel 60% dei casi sono presenti figli minorenni, mentre nel 15% sono presenti anziani o disabili.

Rispetto al reddito delle 85 domande finanziate a valere sull'art. 5 (rinegoziazione) 59 hanno un I.S.E.E. inferiore ad Euro 8.000, 19 hanno un indicatore compreso tra 8.000 e 15.000 euro e solo 7 oltre i 15.000 euro.

La situazione è ancora più sbilanciata verso il basso per i nuclei ai quali è stato fornito un nuovo alloggio ai sensi dell'art. 6.

Rispetto al numero dei componenti il nucleo familiare dei beneficiari, il 19% sono persone sole, il 22% sono nuclei di due persone, il 24% sono di tre persone, il 22% sono di quattro persone, il 10% di cinque persone ed il 3% di sei persone.

Per classi di età il 28% dei richiedenti rientra nella fascia da 18 a 40 anni, il 58% dai 41 ai 60 anni ed il 14% oltre i 61 anni.

Nel 2015 (a fare tempo da aprile 2015) il fondo Salvasfratti diventa una misura definitiva utilizzando fondi regionali pari a circa 1.400.000,00 per il 2015. Da aprile a luglio sono state prese in carico 100 domande relativi a nuclei familiari sotto sfratto.

- Nel sostenere il reddito dei nuclei in affitto rimborsando loro parte del canone corrisposto (Fondo Nazionale a sostegno della Locazione).

A Torino sono circa il 38% le famiglie che *non abitano un alloggio in proprietà* (dati ricavati da report Servizio Tributi). Il Fondo Nazionale è una misura di sostegno del reddito, prevista dalla legge che ha liberalizzato i canoni, fondamentale per consentire a moltissime famiglie di non essere espulse dal mercato privato della locazione. E' stata peraltro questa anche una scelta strategica volta a compensare almeno in parte il pressoché totale disimpegno dello Stato dall'edilizia sociale. Non si finanzia più la costruzione di case popolari, ma si fa tuttavia in modo di risolvere una parte della domanda abitativa, mettendo le famiglie a basso reddito in grado di sostenere l'onere di un affitto di mercato.

E' attualmente in corso la 15° edizione del Fondo Nazionale (l'elenco provvisorio dei partecipanti sarà pubblicato il 30 novembre p.v.). Nell'ultima edizione sono state raccolte 6.052 domande per un finanziamento complessivo riconosciuto alla Città di Torino di 3.187.253 euro (con contributo medio da erogare agli aventi diritto di euro 664,00).

Il dettaglio delle politiche pubbliche della Città di Torino è pubblicato sul report annuale denominato "Osservatorio sulla Condizione Abitativa della Città di Torino" consultabile e scaricabile dalle pagine web del sito istituzionale www.comune.torino.it/informacasa

3. La Corte d'Appello di Torino fornisce esclusivamente il numero complessivo delle procedure di sfratto senza la possibilità di effettuare elaborazioni che sono invece possibili sulle domande di assegnazione di alloggio di edilizia sociale motivate da emergenza abitativa dovuta a sfratto presentate alla Città.

Distinti saluti,



IL PRESIDENTE
Emanuele DURANTE