



CITTA' DI TORINO

**DIVISIONE SERVIZI SOCIALI, SOCIO SANITARI, ABITATIVI E LAVORO
AREA EDILIZIA RESID. PUBBLICA**

ATTO N. DEL 80

Torino, 09/02/2021

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Convocata la Giunta, presieduta dalla Sindaca Chiara APPENDINO, sono presenti, oltre la Vicesindaca Sonia SCHELLINO, gli Assessori:

Antonietta DI MARTINO	Alberto UNIA
Marco Alessandro GIUSTA	Alberto SACCO
Antonino IARIA	Sergio ROLANDO
Maria LAPIETRA	Marco PIRONTI
Francesca Paola LEON	

Assenti, per giustificati motivi, gli Assessori:
Roberto FINARDI

Con l'assistenza del Vicesegretario Generale Giuseppe FERRARI.

OGGETTO: MISURE STRAORDINARIE PER L'EMERGENZA ABITATIVA. NUOVO FONDO "PROMOZIONE DELL'ABITARE SOCIALE" - EVOLUZIONE DEI PRECEDENTI FONDI CD. SALVASFRATTI - APPROVAZIONE.

Motivazione ed evoluzione dei progetti cd. Salvasfratti

In un contesto di perdurante crisi economica e di riduzione della capacità reddituale, la fragilità della condizione abitativa costituisce uno dei problemi prioritari e maggiormente emergenziali che la Città sta affrontando. Un numero crescente di famiglie 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. Redditi discontinui, e spesso sotto la soglia della povertà, non consentono di avere garanzie minime per accedere o per permanere nel mercato privato delle locazioni ed il patrimonio di edilizia sociale, sovente insufficiente per il limitato numero di appartamenti disponibili, è inoltre disciplinato da sistemi normativi e

regolamentari spesso restrittivi che finiscono per escludere molti richiedenti morosi ma che non potrebbero definirsi effettivamente “colpevoli” se valutati fuori dal recinto stretto dei requisiti di legittimità dell’Edilizia Residenziale Pubblica.

Nel contempo anche le politiche dell’abitare, che in questi anni hanno consentito di rispondere in modo innovativo al bisogno di una collocazione abitativa temporanea come il Social Housing o più stabile come l’Agenzia Lo.C.A.Re., non riescono a sopperire adeguatamente come nel passato all’attuale situazione di emergenza abitativa.

Sulla base di tali premesse, il Comune di Torino ha promosso nuove misure straordinarie di intervento per la riduzione del disagio abitativo volte a favorire la ricerca di soluzioni concordate tra inquilino e proprietario, con un’attenzione particolare ai nuclei economicamente e socialmente più fragili.

Al tal fine la Città, con deliberazione della Giunta Comunale (mecc. 2013 05189/104) del 15 novembre 2013, ha approvato una strategia di intervento, successivamente denominata “Salvasfratti”, promossa dal Comune di Torino d’intesa con la Prefettura di Torino, le Fondazioni Bancarie Cassa di Risparmio di Torino e Compagnia di San Paolo, il C.I.T. (Consorzio Intercomunale Torinese) e le associazioni sindacali maggiormente rappresentative dei proprietari e degli inquilini.

Presupposto dell’intervento è la documentata correlazione tra la morosità ed una sopravvenuta condizione di incolpevolezza da parte dell’inquilino. Gli interventi vengono infatti rivolti ad inquilini appartenenti a fasce deboli della cittadinanza, possessori di determinati requisiti e divenuti morosi a seguito di un evento documentabile che ha determinato una riduzione del reddito familiare.

La finalità è quella di salvaguardare, ove possibile, il mantenimento dell’alloggio in presenza di condizioni che consentano ad entrambe le parti di addivenire ad un’intesa sostenibile per il rinnovo del rapporto di locazione, ovvero, se ciò non fosse possibile, a sostenere e indirizzare il cittadino in difficoltà a trovare, attraverso la mediazione della Città, una nuova sistemazione alloggiativa.

A tale scopo, la delibera ha istituito un Fondo denominato “Salvasfratti”, riservato all’erogazione di contributi a fondo perduto forniti da parte delle due citate Fondazioni Bancarie, insieme ad un Fondo rotativo e ad un Fondo di Garanzia, gestiti in base ai dettami di un apposito Protocollo d’Intesa e di un correlato Protocollo Operativo, parti integranti della stessa. Le misure di intervento previste, nonché le modalità operative ed organizzative con cui si specificano le azioni assegnate ai diversi collaboratori del progetto, sono state definite dai citati Protocolli ai cui contenuti integralmente si rimanda. Le principali operazioni finanziarie e di cassa delle misure vengono prevalentemente svolte dal C.I.T. che le esegue su specifiche richieste dell’ufficio Lo.C.A.Re..

Ciò che con questa iniziativa ha materialmente preso forma è la prima sperimentazione in Area Metropolitana di una strategia integrata di contrasto immediato dell’emergenza sfratti sul mercato privato della locazione in Italia.

La sperimentazione maturata sul campo nel corso del triennio 2013-2015 ha prodotto risultati rilevanti - 140 contratti su 166 iscritti - tali da indirizzare le strategie innovative di politica abitativa emergenziale sia a livello nazionale che regionale. Il cosiddetto “Salvasfratti” torinese è stato considerato in termini di efficacia il più importante esperimento a livello nazionale di applicazione degli orientamenti normativi già esplicitati nel Decreto Legge 31 agosto 2013 n. 102, convertito con modifiche con la Legge 28 ottobre 2013 n. 124, che aveva appena istituito il Fondo per le Morosità Incolpevoli, strumento significativo ma che fino a quel momento non aveva tuttavia stimolato iniziative territoriali capaci di metterne in pratica i contenuti.

Modellato sull’esempio torinese è infatti seguito il decreto interministeriale del 14 maggio 2014 che definisce a livello nazionale la fattispecie della morosità incolpevole ripartendo altresì le risorse del Fondo nazionale tra le Regioni per lo stesso anno, il che ha consentito alla Regione Piemonte, con deliberazione della Giunta Regionale 29 settembre 2014 n. 16-362, di approvare le proprie linee di intervento in materia di politiche abitative, inserendo tra le varie misure il “Fondo Morosità

Incolpevole” che da quel momento è diventato un pilastro delle politiche regionali in materia di contrasto dell'emergenza sfratti. Con la nascita del suindicato Fondo, che la Regione eroga al Comune a rendiconto consuntivo dell'attività svolta, anticipando con proprie risorse il finanziamento ministeriale, il cosiddetto “Salvasfratti” abbandona la dimensione di progetto sperimentale nato da una temporanea partnership pubblico-privata nel solo Comune di Torino per acquisire lo status di stabile strumento nazionale di politica abitativa.

Sulla base di quanto suesposto e preso atto nello specifico della proficua collaborazione con il C.I.T. nei termini definiti dal suindicato Protocollo d'Intesa, la Città ha ritenuto opportuno proseguire tale sinergia, considerando inoltre quale ulteriore impegno la necessità di ampliare ulteriormente il ventaglio di soluzioni già in essere per contrastare e, quando possibile, prevenire l'insorgere di condizioni di morosità, in particolare se riferite a famiglie socio-economicamente fragili che vivono in affitto con sempre maggiori difficoltà o anche per facilitare la ricerca di soluzioni abitative nel mercato privato per nuclei già vulnerati che si trovano in situazioni abitative di carattere temporaneo.

Mentre quindi l'esperienza del Salvasfratti ha proseguito e tuttora prosegue in una forma stabile e garantita a livello nazionale e regionale, la Città di Torino, in una logica di programmata continuità, ha deciso, per la propria parte, di portare avanti con modalità rinnovate il senso del progetto originario, basando la nuova iniziativa, anch'essa sperimentale, su tre capisaldi:

- puntare a sostenere nuclei familiari che presentano caratteri di fragilità particolarmente accentuati e già in carico ai Servizi Sociali della Città, con ciò anticipando e agevolando il processo di generale riorganizzazione del sistema di erogazione dei Servizi Sociali che vede come leva strategica la migliore integrazione possibile tra questi ed i servizi dell'edilizia residenziale pubblica;
- riconfermare la collaborazione con il C.I.T. quale gestore contabile dell'iniziativa;
- riconfermare l'utilizzo del Fondo di Garanzia, dimostratosi nella precedente esperienza strumento spesso decisivo per il buon esito delle intermediazioni.

Tale rinnovato impegno ha preso forma con la deliberazione della Giunta Comunale (mecc. 2015 05446/104) del 10 novembre 2015. Tale atto ha confermato l'intendimento della Città di continuare ad avvalersi della collaborazione del C.I.T. per la ricerca delle risorse e la successiva gestione finanziaria del progetto, da destinare anche al Fondo di Garanzia, nonché per la realizzazione di un percorso condiviso centrato sia sulla prevenzione del rischio di sfratto per morosità incolpevole sia sul contenimento del parallelo rischio di lunghi percorsi assistenziali in sistemazioni temporanee per nuclei vulnerabili individuati dai Servizi Sociali. In sintonia con tali intendimenti è seguita la delibera del consiglio di amministrazione del C.I.T. 16 novembre 2015 che, per le medesime comuni ragioni, ha confermato la reciproca collaborazione.

La nuova iniziativa, successivamente denominatasi in via informale “Salvasfratti 2.0”, ha visto la luce con la successiva deliberazione della Giunta Comunale (mecc. 2015 06012/104) del 24 novembre 2015. Con il rinnovo della partnership, il C.I.T. ha conseguentemente attivato con la Compagnia di San Paolo un progetto che prevede l'utilizzo di fondi messi a disposizione dalla Compagnia medesima pari ad Euro 400.000,00, di cui una prima *tranche* di Euro 300.000,00 erogata da Compagnia al C.I.T. con comunicazione in data 11 settembre 2017 e la seconda attualmente in corso di erogazione a consuntivo dell'attività svolta.

L'iniziativa, per i cui contenuti di dettaglio si rimanda integralmente alla suindicata deliberazione, si rivolge in particolare a nuclei attualmente in carico all'Amministrazione Comunale con percorsi finalizzati all'autonomia ed alla stabilità abitativa i quali, giunti alla conclusione del progetto sociale di sostegno, non essendo ancora sufficientemente autonomi, risultano esposti a concreti rischi di sfratto per morosità qualora non ulteriormente sostenuti, anche economicamente, nel pagamento dell'affitto per un periodo di almeno un anno. Gli interventi previsti diventano quindi fondamentali al fine di non pregiudicare i risultati raggiunti nei percorsi di sostegno ai nuclei più vulnerabili e per favorirne l'autonomia e l'affrancamento da circuiti esclusivamente assistenziali.

Anche in questo caso, la finalità perseguita è di salvaguardare, ove possibile, il mantenimento dell'alloggio in presenza di condizioni che consentano ad entrambe le parti di addivenire ad un'intesa sostenibile per il rinnovo del rapporto di locazione, ovvero, se ciò non fosse possibile, a sostenere e indirizzare il cittadino in difficoltà a trovare, attraverso la mediazione della Città, una nuova sistemazione alloggiativa. Finalità non meno importante risulta essere l'obiettivo di evitare, quando possibile, le collocazioni temporanee con spese a carico della Città, i cui costi sono sempre estremamente onerosi, o quantomeno di favorire la diminuzione dei tempi di permanenza nel caso di nuclei già collocati a seguito di situazioni di emergenza segnalate dai Servizi afferenti ai Distretti della Coesione Sociale.

I nuclei destinatari hanno stipulato in via prevalente contratti di locazione di tipo transitorio della durata di 18 mesi, talvolta in attesa di assegnazione di edilizia sociale, ma sono presenti anche contratti di 3 anni + 2 sulla base di una valutazione congiunta tra Lo.C.A.Re. e l'Unità operativa Abitare Sociale delle capacità del nucleo di sostenere nel tempo i costi di gestione dell'alloggio.

Il canone mensile medio per alloggio dal 2015 ad oggi si attesta intorno ai 250,00 Euro, al netto delle spese. I nuclei che hanno finora beneficiato del contributo, stipulando un nuovo contratto di locazione, sono 67 ed hanno una varia composizione familiare ma nella media si tratta di 3/4 componenti per nucleo con presenza di minori, le cui condizioni economiche si collocano al di sotto della soglia di povertà calcolata dall'Istat e già conosciuti dai Servizi Sociali per percorsi di accompagnamento all'abitare e di inclusione attiva.

Il cosiddetto "Salvasfratti 2.0" è pertanto in via di conclusione per l'esaurimento delle risorse impiegate ma in considerazione dell'esito positivo dell'iniziativa, la Divisione Servizi Sociali della Città, in sede di approvazione delle variazioni al Bilancio di Previsione Finanziario 2018 – 2020, ha deciso di destinare una quota di avanzo di amministrazione pari a Euro 400.000,00, approvata dal C.I.T. e di spettanza della Città, al sostegno degli interventi di contrasto al grave disagio abitativo ed inclusione dei nuclei vulnerabili, coerentemente con il vincolo di destinazione stabilito dal C.I.T. che ne prevede una finalizzazione a servizi "aventi analogo natura di spesa nell'ambito del sociale e delle emergenze abitative". Tali risorse sono già state impegnate con determinazione dirigenziale (mecc. 2018 06846/104) del 20 dicembre 2018, di cui Euro 200.000,00 sul Bilancio 2019 ed Euro 200.000,00 sul Bilancio 2020 e successivamente liquidate al C.I.T.

I percorsi di autonomia abitativa finora concretizzati si sono ben integrati con i percorsi di inclusione attiva previsti dai Fondi Pon Inclusione, in particolare con il progetto "To – Home", ma potranno trovare nuova prospettiva in altri ambiti di progetto previsti dall'Area 4 dei medesimi Fondi. Si sottolinea inoltre come il sostegno economico in favore dell'inquilino previsto dall'iniziativa abbia in tal modo beneficiato del valore aggiunto connesso a percorsi formativi, anche relativi all'educazione finanziaria, nonché ad esperienze di tirocinio finalizzati all'inserimento nel mondo del lavoro.

Provando a far tesoro dell'esperienza fino ad oggi maturata, la fase attuale di prosecuzione del progetto costituisce quindi occasione proficua per fare il punto sulle sue caratteristiche essenziali e per aggiornarne e meglio specificarne, quando necessario, struttura organizzativa, modalità operative e contenuti.

La nuova misura "Promozione dell'abitare sociale"

Le riflessioni sul funzionamento effettivo del progetto, dal novembre del 2015 ad oggi, hanno fatto maturare alcune valutazioni di carattere organizzativo e contenutistico, messe a sistema dai partner dell'iniziativa, che si ritiene debbano integrare l'impianto operativo che viene per il resto riconfermato nei termini precedentemente descritti.

Come primo aspetto, si ritiene necessario strutturare l'iter delle pratiche non diversamente da quello delle ordinarie pratiche di Lo.C.A.Re. prevedendone pertanto un obbligatorio passaggio in C.E.A. (Commissione Comunale per l'Emergenza Abitativa), ad istruttoria definita e prima della eventuale stipula di un nuovo contratto di locazione, per garantire la corretta sede istituzionale di preliminare

valutazione dei profili di legittimità. In forza della previsione dell'art. 4, c. 1 del Regolamento n° 385 per l'assegnazione degli alloggi di edilizia sociale in emergenza abitativa, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale (mecc. 2018 02596/012), tale Commissione è infatti la sede istituzionalmente deputata all'analisi di problematiche abitative e di eventuali politiche o iniziative che la Città ritiene opportuno adottare nel campo dell'emergenza abitativa. La valutazione sulla necessità del passaggio in C.E.A. si basa sulla mera constatazione che, pur trattandosi di un progetto di carattere sperimentale, esso è nondimeno centrato in via esclusiva su fattispecie di emergenza abitativa e/o di criticità abitativa non dissimili se non identiche a quelle abitualmente valutate in C.E.A. da sempre: la valutazione in C.E.A. rafforza quindi la trasparenza dell'iniziativa e ne sancisce ufficialmente la rilevanza nell'ambito delle politiche innovative a carattere integrato di contrasto dell'emergenza abitativa promosse dalla Città.

Vanno peraltro sottolineati a tal proposito due aspetti ulteriormente significativi: da una parte il fatto che tra il precedente finanziamento privato e quello attuale, esclusivamente pubblico, il progetto ha beneficiato di una complessiva copertura di 800.000,00 Euro, dura fino ad oggi e può legittimamente considerarsi la filiazione di un precedente progetto a sua volta nato nel novembre del 2013, per cui, pur nella sua dimensione sperimentale, è difficile non sottolinearne la durevolezza; per un altro verso, componenti stabili della C.E.A. sono i due funzionari in P.O. rispettivamente responsabili di Lo.C.A.Re. e di Abitare Sociale che, nell'ambito dell'iniziativa, rappresentano esattamente il Comune di Torino ed offrono pertanto al preliminare controllo svolto in Commissione le migliori garanzie possibili di valutazione tecnica delle fattispecie frutto di un lavoro comune.

Il lavoro svolto dai Distretti della Coesione Sociale e dai Servizi specialistici e sovraterritoriali della Città, incentrato sulla preliminare valutazione delle complessive condizioni delle famiglie individuate, ha evidenziato la sussistenza di una casistica significativa di potenziali destinatari la cui condizione di fragilità ben si adatta allo spirito dell'iniziativa, nonché alle sue regole, ma che, al momento del possibile accesso al progetto, presenta una condizione di residenza a Torino e di presa in carico da parte dei Servizi da meno di un anno. Sempre sulla medesima falsariga, si è potuto verificare con rilevante frequenza, e con particolare riferimento a nuclei familiari già collocati in struttura, come le criticità di partenza non fossero sempre limitate a precedenti sfratti per morosità ma provenissero anche da altre situazioni di difficoltà quali ad esempio decreti di trasferimento, sgomberi, separazioni ed altre fattispecie di emergenza segnalate dai Servizi Sociali.

Sussistendone tutti gli altri requisiti, si ritiene necessario, alla luce dell'esperienza maturata, superare il vincolo costituito dall'obbligo, in capo ai nuclei selezionati, di provenire da progetti individualizzati della durata di almeno un anno ritenendo più congruo un periodo minimo di sei mesi e si decide parimenti di poter valutare l'accesso all'iniziativa anche nei casi in cui le famiglie in carico provengano da una precedente condizione di emergenza abitativa non limitata alla sola casistica dello sfratto per morosità, in atto o potenziale, ma anche da altre condizioni purché segnalate dai Servizi della Divisione Servizi Sociali, Socio Sanitari, Abitativi e Lavoro.

Va parimenti posto in rilievo che sebbene la totalità dei contratti finora stipulati sia costituita da convenzionati di breve e media durata e per quanto si confermi la valutazione comune che si tratti in generale della forma contrattuale più consona per le fattispecie individuate, si ritiene nondimeno opportuno lasciare aperta la possibilità di poter utilizzare, nei casi in cui si rivelasse necessario, anche contratti di tipo 4 + 4, purché caratterizzati da valori di canone di locazione sostenibili in quanto consoni alle finalità del progetto.

Infine, proprio per la natura inclusiva del progetto, all'interno del quale il problema abitativo viene sempre affrontato secondo una logica di percorso volta alla prevenzione ed al contrasto dell'esclusione sociale con il costante supporto delle reti territoriali, si ritiene corretto qualificarlo da questo momento in avanti con la più congrua definizione di "*Promozione dell'abitare sociale*".

Il contrasto alle povertà ed il supporto a processi che favoriscano l'inclusione sociale dei cittadini sono i due elementi che connotano trasversalmente la programmazione comunitaria e nazionale.

Nella medesima direzione, a livello locale, il Programma di Governo per la Città di Torino per gli anni 2016-2021 prevede un approccio sistemico nell'affrontare le politiche di welfare, considerando quali paradigmi la centralità della persona, il valore delle risorse di comunità, la trasversalità e l'interdisciplinarietà nella lotta alle disuguaglianze.

Su tali presupposti, la Città ha strutturato un processo di revisione organizzativa del sistema dei Servizi Sociali, rivolto in modo prioritario ad individuare modalità ed approcci innovativi di accoglienza e di intervento nell'ambito dei percorsi di sostegno delle famiglie e delle persone in condizioni di fragilità economica e sociale.

In quest'ottica, elemento qualificante del Piano di Inclusione Sociale della Città di Torino è la capacità di progettare interventi e servizi in grado di potenziare il welfare di comunità promuovendo la dimensione comunitaria, la solidarietà e la coesione sociale attraverso la strutturazione di reti territoriali di accompagnamento a sostegno dei percorsi di autonomia. In quest'ambito, ed in particolare negli ultimi anni, centrale rimane il problema abitativo.

Nell'attuale frangente si assiste, in conseguenza del perdurare della crisi economica, ad un incremento pressochè esponenziale, a livello nazionale, regionale e cittadino, degli sfratti per morosità. Il 2020 ha pienamente confermato tale fenomeno, solo temporaneamente rallentato in ragione del blocco, tuttora vigente, delle esecuzioni, deciso a livello centrale nel tentativo di far fronte all'ulteriore aggravamento dell'emergenza abitativa connesso alla pandemia di Covid-19.

Tale aggravamento sta infatti investendo vasti e diversificati strati della popolazione torinese e mettendo a dura prova la capacità di tenuta sia dei servizi comunali specificamente deputati al contrasto dell'emergenza abitativa quali l'ufficio Lo.C.A.Re. sia dei Servizi Sociali attraverso l'operatività dei Poli di Inclusione Sociale, in quanto molto spesso interessati dalla medesima utenza o da un'utenza nei fatti dissimile solo in apparenza o per disposizione amministrativa.

In questo contesto, le riflessioni maturate sulla prosecuzione e sul rafforzamento del progetto "*Promozione dell'abitare sociale*" diventano anche proficua occasione per valutare l'opportunità di utilizzarne la strumentazione e le risorse con la finalità di potenziare, con misure di carattere straordinario, la capacità di contrasto e di riduzione del crescente disagio abitativo a seguito della pandemia.

Sulla base di quanto suesposto, l'impianto operativo della nuova iniziativa, pur riallacciandosi organicamente al precedente progetto, ne amplia e diversifica il raggio di azione mantenendo tuttavia saldi tutti gli snodi operativi che lo qualificavano in termini di efficienza e fluidità di manovra.

Da una parte infatti la platea dei beneficiari viene aumentata estendendosi potenzialmente ad una varietà di situazioni di emergenza e/o di criticità abitativa non più limitate alla morosità in senso stretto ma abbracciando anche tante altre situazioni di fragilità purchè segnalate dai Servizi della Divisione Servizi Sociali, Socio Sanitari, Abitativi e Lavoro. Tale slancio viene peraltro ulteriormente rinforzato tramite la prevista facoltà di utilizzare parte delle dotazioni finanziarie disponibili anche per intervenire con azioni di carattere straordinario nel contesto dell'emergenza Covid-19, in sintonia con le ulteriori nuove iniziative contestualmente portate avanti dalla Civica Amministrazione finalizzate al rafforzamento degli strumenti di prevenzione del rischio di morosità ed incentrate sull'ampliamento della capacità dell'ufficio Lo.C.A.Re. di estendere l'iniziativa FIMI nel territorio cittadino attraverso modalità innovative di partnership pubblico-privata.

Per un altro verso vengono mantenuti e valorizzati due tra i principali aspetti strategici quali il Fondo di Garanzia, che ora può beneficiare di una regolamentazione più strutturata e adatta allo scopo, e la collaborazione con il C.I.T., rivelatasi decisamente proficua sul piano delle tempistiche di erogazione degli incentivi e del citato Fondo.

La nuova fisionomia operativa del progetto, arricchitosi delle suesposte integrazioni e denominato più appropriatamente "*Promozione dell'Abitare Sociale*", viene dettagliatamente descritta in termini tecnici nell' "All. n. 2" alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante.

La presente deliberazione non rientra nelle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto

economico, come risulta dal documento allegato (All. n. 1).

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Visto l'art. 48 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Dato atto che i pareri di cui all'art. 49 del suddetto Testo Unico sono:

- favorevole sulla regolarità tecnica;
- favorevole sulla regolarità contabile;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

DELIBERA

per le motivazioni espresse in narrativa, che integralmente si richiamano;

1. di approvare, per le motivazioni espresse in narrativa, la nuova misura per far fronte all'emergenza abitativa "PROMOZIONE DELL'ABITARE SOCIALE", come riportato nell'"All. n. 2", in termini di beneficiari ed ammontare del contributo, estendendone l'applicazione nel corrente anno in via straordinaria alle situazioni di disagio abitativo connesse all'incremento del rischio di morosità nel contesto della pandemia e stabilendo che, al fine dell'erogazione del relativo contributo, sia necessaria una preventiva approvazione con parere positivo in sede di C.E.A.(Commissione Emergenza Abitativa della Città);
2. di continuare, come per le precedenti misure cd. "Salvasfratti", la collaborazione con il C.I.T. (Consorzio Intercomunale Torinese) con le modalità indicate nell'All. n. 2, volte anche a regolare i rapporti contabili della precedente misura "Salvasfratti 2.0"; detto Consorzio provvederà pertanto a deliberare formalmente l'adesione alla presente progettualità;
3. di dare atto che le risorse a disposizione da destinare alla presente misura, con finanziamento a carico della Città, ammontano ad Euro 400.000,00, già liquidate al C.I.T. come riportato in premessa;
4. di dare atto che il presente provvedimento non rientra nelle disposizioni in materia di valutazione di impatto economico come da dichiarazione allegata (All. n. 1);
5. di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Proponenti:

LA VICESINDACA
Sonia Schellino

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

IL DIRIGENTE
Filippo Valfre'

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

LA DIRIGENTE FINANZIARIA
Elena Brunetto

LA SINDACA
Firmato digitalmente
Chiara Appendino

IL VICESEGRETARIO GENERALE
Firmato digitalmente
Giuseppe Ferrari



CITTA' DI TORINO

ALL. N. 1 ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE G.C. N. 3535 DEL 3 FEBBRAIO 2021

All. n. 2 alla circolare prot. 16298 del 19.12.2012

Divisione Servizi Sociali, Socio Sanitari, Abitativi e Lavoro
Area Edilizia Residenziale Pubblica
Servizio Convenzioni e Contratti

**OGGETTO: MISURE STRAORDINARIE PER L'EMERGENZA ABITATIVA. NUOVO FONDO
"PROMOZIONE DELL'ABITARE SOCIALE" - EVOLUZIONE DEI PRECEDENTI FONDI CD.
SALVASFRATTI - APPROVAZIONE**

Dichiarazione di non ricorrenza dei presupposti per la valutazione di impatto economico.

Vista la deliberazione della Giunta Comunale del 16 ottobre 2012 n. mecc. 05288/128.

Vista la circolare dell'Assessorato al Bilancio, Tributi, Personale e Patrimonio del 30 ottobre 2012 prot. 13884.

Vista la circolare dell'Assessorato Bilancio, Tributi, Personale e Patrimonio del 19 dicembre 2012 prot. n. 16298.

Effettuate le valutazioni ritenute necessarie,

si dichiara che il provvedimento richiamato all'oggetto non rientra tra quelli indicati all'art. 2 delle disposizioni approvate con determinazione n. 59 (mecc. 2012 45155/066) datata 17 dicembre 2012 del Direttore Generale in materia di preventiva valutazione dell'impatto economico delle nuove realizzazioni che comportano futuri oneri, diretti o indiretti, a carico della Città.

IL DIRIGENTE DI AREA
EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
Dr. Filippo VALFRE'

“PROMOZIONE ABITARE SOCIALE”
LINEE GUIDA OPERATIVE

A) Da “Salvasfratti 2.0” a “Promozione dell’abitare sociale”

In evoluzione rispetto alle precedenti versioni del progetto, l’iniziativa continua ad essere destinata in via ordinaria esclusivamente ad adulti soli ed a nuclei familiari segnalati dai Distretti della Coesione Sociale o dai Servizi specialistici e sovraterritoriali della Città che:

- a) ne hanno preliminarmente valutato la necessità di sostegno economico e/o di accompagnamento sociale finalizzato al mantenimento dell’autonomia abitativa;
- b) ne hanno preliminarmente valutato la necessità di uscita da percorsi di accoglienza temporanea previsti dalla Città, in collaborazione col privato sociale, enti o associazioni, per il raggiungimento degli obiettivi previsti da progetti individualizzati della durata di almeno sei mesi, a fronte tuttavia di una riscontrata condizione di insufficiente autonomia economica, tale da non consentire ancora un adeguato sostenimento del canone di locazione e delle spese ripetibili in un alloggio privato;
- c) hanno preliminarmente verificato il sussistere delle seguenti condizioni:
 - il nucleo si è rivolto ai Servizi Sociali a seguito di una procedura di sfratto per morosità o a seguito di difficoltà nell’onorare il pagamento del canone e/o delle spese ripetibili tali da ingenerare i presupposti perché si possa procedere ad uno sfratto;
 - è stata manifestata la disponibilità della attuale proprietà a garantire la prosecuzione del rapporto locativo nel medesimo alloggio e/o la stipulazione di un nuovo contratto, anche di natura transitoria, in un altro alloggio di sua proprietà o anche la disponibilità a stipulare un nuovo contratto di locazione in altro alloggio da parte di un proprietario diverso, sempre nel mercato privato;
 - il nucleo si è rivolto ai Servizi Sociali a seguito di una situazione di emergenza abitativa quale, ad esempio, una procedura di decreto di trasferimento/liberazione per morosità nella corresponsione delle rate del mutuo o in conseguenza di ordinanza di sgombero, occupazione, separazione coniugale, della mera condizione di senza tetto (Via della Casa Comunale) o di altre fattispecie di emergenza purchè segnalate dai servizi della Divisione Servizi Sociali, Socio Sanitari, Abitativi e Lavoro;
 - è stata manifestata la disponibilità della attuale proprietà a valutare la stipula di un nuovo contratto di locazione nel medesimo alloggio o in altro alloggio di sua proprietà o comunque a garantire la prosecuzione del rapporto locativo tramite la stipulazione di un nuovo contratto, anche di natura transitoria, o anche la disponibilità a stipulare un nuovo contratto di locazione in altro alloggio da parte di un proprietario diverso, sempre nel mercato privato;

- d) hanno preliminarmente verificato che l'eventuale soluzione prospettata costituisce:
- concreta alternativa alla collocazione temporanea del nucleo a spese della Città o alla certezza del prolungamento dell'attuale collocazione;
 - auspicabile soluzione-ponte in attesa di futura assegnazione di alloggio di edilizia residenziale pubblica, certa o possibile, ma non immediata nelle tempistiche.

Si precisa che l'utenza del servizio deve risultare anagraficamente residente a Torino da almeno un anno.

B) Ulteriori iniziative di carattere straordinario nel contesto dell'emergenza Covid-19 "Promozione dell'abitare sociale" – ampliamento temporaneo della platea dei beneficiari per l'anno 2021

Si ritiene, quale misura straordinaria di intervento per la riduzione del disagio abitativo connesso all'incremento del rischio di morosità nel contesto della pandemia da Covid-19, di prevedere la temporanea estensione delle condizioni di applicabilità dell'iniziativa "*Promozione dell'abitare sociale*", esclusivamente per l'anno 2021, alle seguenti fattispecie:

- adulti soli e/o nuclei familiari anagraficamente residenti in Torino da almeno un anno, nonché residenti nell'alloggio oggetto del vigente contratto di locazione da almeno un anno, già inseriti in percorsi di accompagnamento dei Servizi Sociali, che si trovino oggi in una documentabile situazione di difficoltà economica connessa alla pandemia senza una prospettiva realistica di poter recuperare, in tutto o in parte ed in tempi brevi, la precedente attività economica e/o la precedente condizione reddituale, che non riescono in conseguenza di ciò a far fronte, in tutto o in parte, al pagamento del canone di locazione e/o degli oneri accessori a partire dal mese di marzo del 2020;
- adulti soli e/o nuclei familiari anagraficamente residenti in Torino da almeno un anno, nonché residenti nell'alloggio oggetto del vigente contratto di locazione da almeno un anno, con una situazione reddituale che, in ragione dell'emergenza Covid-19, evidenzia un calo del complessivo reddito familiare netto superiore al 30% rispetto all'anno precedente, che non riescono in conseguenza di ciò a far fronte al pagamento del canone di locazione e/o degli oneri accessori, a partire dal mese di marzo del 2020.

Il controllo sull'effettività del calo di reddito, a cura degli uffici competenti, prevederà, a titolo di esempio non esaustivo, la verifica di situazioni quali licenziamento, cassa integrazione, mobilità, mancato rinnovo di contratto di lavoro, scadenza di tirocinio senza successivo avvio di attività lavorativa, passaggio contrattuale da full time a part time, calo comparativo dell'utile netto evidenziato nel bilancio dell'attività di impresa autonoma nell'arco di tempo interessato dall'iniziativa, infortunio o decesso di un componente del nucleo familiare che abbia comportato o la consistente riduzione del reddito complessivo del nucleo medesimo o la necessità dell'impiego di parte notevole del reddito per fronteggiare rilevanti spese mediche e assistenziali.

Sia per la misura ordinaria sia per la misura straordinaria prevista per il 2021, i beneficiari devono presentare un valore di ISEE del proprio nucleo familiare per l'anno in corso non superiore ad euro 26.000,00.

C) Iter procedurale, sostegno economico e Fondo di Garanzia

Espletate le opportune valutazioni, i Servizi Sociali che hanno in carico i nuclei segnalano i nominativi di coloro ai quali possono essere riconosciuti detti contributi a Lo.C.A.Re. che procede a valutare gli aspetti tecnici della intermediazione con la proprietà privata.

Una volta che il nucleo familiare è stato selezionato, entra quindi in un percorso di accompagnamento e sostegno che prevede alcune fasi in cui intervengono in una logica di integrazione i Servizi Sociali, Lo.C.A.Re. ed il C.I.T. .

In sostanza, il Distretto della Coesione Sociale ed il Servizio Prevenzione alle fragilità sociali propongono l'attivazione del sostegno economico all'inquilino solo dopo essersi assicurati del consenso del nucleo familiare. Ciò che viene preliminarmente valutato è che la stipula di un nuovo contratto d'affitto rappresenti effettivamente la migliore soluzione praticabile, sia sul versante del rafforzamento del percorso finalizzato al raggiungimento della piena autonomia abitativa del nucleo, sia in termini di efficacia per l'Amministrazione e per la collettività, in ragione del correlato contenimento dei costi economici e sociali in assenza di soluzioni alternative.

Lo.C.A.Re., in sinergia con Abitare Sociale, procede quindi all'intermediazione con la proprietà, finalizzata ad agevolare la stipula di un nuovo contratto di locazione di tipo convenzionato ai sensi della l. 431/98 e nel rispetto dell'Accordo Territoriale vigente, i cui criteri applicativi garantiscono livelli di canone mediamente più bassi del 30/40% rispetto ai corrispondenti canoni d'affitto di un contratto di libero mercato. Le fattispecie concrete comprendono sia situazioni in cui si stipula un contratto di locazione totalmente *ex novo* in un altro alloggio e con un proprietario diverso sia situazioni in cui o si rinegozia su nuove basi un nuovo contratto con l'attuale proprietario nel medesimo alloggio in cui il nucleo già abita o si stipula un nuovo contratto, sempre con il medesimo proprietario, ma in un altro alloggio di sua proprietà. Nel caso di una rinegoziazione connessa ad uno sfratto per morosità, il locatore, da parte sua, a fronte della comune sottoscrizione del reciproco impegno presso il Comune, si impegna contestualmente a rinunciare agli atti della procedura di convalida di sfratto o di esecuzione promossa in danno del conduttore.

I contratti stipulati possono avere natura transitoria di 18 mesi oppure essere di media durata (da 3 anni + 2 ma anche 4 + 4) sulla base di una valutazione congiunta tra Lo.C.A.Re. e l' Unità operativa Abitare Sociale delle capacità del nucleo di sostenere nel tempo i costi di gestione dell'alloggio.

Lo.C.A.Re. verifica preventivamente la correttezza dei contratti stipulandi, li redige ogniqualvolta necessario o presta alle parti la consulenza tecnica sulla loro redazione e successivamente, a contratto stipulato e registrato, predispone ed invia al C.I.T. gli ordinativi di pagamento dei contributi e dei Fondi di Garanzia.

Le famiglie in carico all'iniziativa ricevono un sostegno all'abitare (locazione/spese accessorie) da parte dei Servizi Sociali, il cui ammontare viene preliminarmente quantificato dai Servizi stessi in accordo con gli uffici preposti, in coerenza con le specifiche peculiarità del singolo nucleo.

Più in particolare, il Servizio Sociale referente, in accordo con l'Unità operativa Abitare Sociale e sulla base della consapevole scelta del nucleo, valuta il quantum di sostegno economico: tale quantum non supera di norma il limite massimo dell'80% del costo del canone mensile, eventualmente comprensivo di spese accessorie e di riscaldamento, coprendo una quota massima complessiva mai superiore ai 18 mesi del contratto d'affitto, generalmente al netto di utenze e riscaldamento ed inoltre viene sempre prevista, in parallelo, una quota obbligatoria, a carico dell'inquilino, di compartecipazione alle spese rimanenti di canone di locazione e condominiali. L'importo del sostegno, su apposita modulistica firmata dal nucleo e dai Responsabili in P.O. dei Servizi di competenza, viene comunicato dall'U.O. Abitare Sociale a Lo.C.A.Re. e successivamente erogato dal C.I.T. su ordine di pagamento inviato da Lo.C.A.Re., subordinatamente alla concordata prosecuzione del rapporto locatizio in corso o alla stipula di un nuovo contratto di locazione. Il quantum di contributo viene definito dai Servizi valutando l'incidenza sul reddito familiare del canone e delle spese generali nonché varie altre condizioni tra cui, in via prevalente ma non esaustiva, l'avvio al lavoro, la formazione professionale ed un sufficiente grado di autonomia per il sostenimento dei costi di mantenimento dell'alloggio. Il sostegno economico, secondo il classico schema operativo di Lo.C.A.Re., non viene erogato al conduttore ma al locatore in un'unica soluzione nell'ambito di un accordo che prevede che tale somma venga scalata dal canone di locazione mensile nel primo anno di affitto o nella prima scadenza contrattuale.

In analogia con quanto la regolamentazione di settore già prevede per il FIMI, si ritiene prudenzialmente opportuno individuare comunque il valore massimo di erogazione del contributo quantificato in euro 15.000,00, indipendentemente dall'entità del canone di locazione concordato definito.

L'iniziativa prevede inoltre, a favore dei proprietari degli immobili locati ai suddetti nuclei, il riconoscimento, in caso di morosità sopraggiunta, di una copertura fino a 12 mesi di canone di locazione attraverso l'intervento di un apposito Fondo di Garanzia, consolidato strumento operativo di Lo.C.A.Re. a tutela della proprietà. Il Fondo di Garanzia infatti, nel caso di morosità dell'inquilino, è finalizzato a risarcire il proprietario delle connesse inadempienze esclusivamente riferibili alla mancata corresponsione dei canoni di locazione e/o delle spese ripetibili e del riscaldamento.

L'esperienza concreta suggerisce la necessità di non più ancorare la regolamentazione del Fondo di Garanzia alle correlate delibere regolative dell'ordinaria attività di Lo.C.A.Re., principalmente in ragione della peculiare fragilità dell'utenza dell'iniziativa nonché in considerazione delle finalità dalla stessa perseguite, finora peraltro in via prevalente, attraverso il ricorso a contratti a carattere transitorio. Per tali ragioni, nel riconfermare *in toto* finalità e funzioni del citato Fondo come da delibere regolative di Lo.C.A.Re., si stabilisce, quanto alle modalità concrete del suo riconoscimento, quanto segue.

Qualora il contratto di locazione di riferimento sia un contratto convenzionato a carattere transitorio ex art. 5, c. 1 della l. 431/98, il Fondo di Garanzia verrà erogato, a contratto scaduto o qualora l'immobile sia liberato dall'inquilino anticipatamente alla scadenza contrattuale, entro il limite massimo di 12 mensilità del canone di locazione concordate nel contratto, a seguito di richiesta ufficiale presso l'ufficio Lo.C.A.Re. da parte del locatore che dovrà dettagliatamente specificare tutte le voci relative ai mancati pagamenti, fornendo prova delle inadempienze.

Qualora invece il contratto di locazione di riferimento sia un contratto convenzionato di lunga durata ex art. 2, c. 3 della l. 431/98 o un contratto di mercato libero ex art. 2, c. 1 della medesima legge, il Fondo di Garanzia verrà erogato nella medesima suindicata maniera soltanto al verificarsi delle due fattispecie seguenti:

- qualora, al momento dell'insorgere della morosità, l'inquilino presenti i medesimi requisiti di morosità incolpevole richiesti per l'accesso alla misura F.I.M.I. ai sensi del decreto interministeriale del 14.5.2014 in ordine alla sussistenza di un evento spiazzante che ha determinato, senza responsabilità al medesimo imputabili, l'impossibilità di procedere correttamente al pagamento di canoni e spese;
- in alternativa, in assenza di un evento spiazzante, qualora l'inquilino, al momento dell'insorgere della morosità, presenti un reddito netto del nucleo familiare inferiore alla soglia di povertà assoluta indicata dall'Istat.

In assenza delle due suindicate ipotesi, ed in presenza di un reddito netto del nucleo familiare, al momento dell'insorgere della morosità, pari o superiore alla soglia di povertà assoluta stabilita dall'Istat, il Fondo di Garanzia verrà erogato, su richiesta scritta del proprietario, ad avvenuto recupero dell'alloggio a seguito della procedura di sfratto una volta espletate da parte della proprietà le necessarie verifiche per provare che la situazione reddituale e patrimoniale del conduttore non sia intaccabile da legittime azioni di recupero. Il proprietario, in questo caso, dovrà trasmettere la completa documentazione relativa alla procedura di sfratto, comprensiva del verbale di rilascio dell'immobile, insieme alla fattura e/o alla/e parcella/e quietanzata/e del legale nonché apposita certificazione ufficiale che quantifichi l'esatta consistenza della morosità con l'indicazione di tutte le specifiche voci di costo. In questo caso, nei limiti del *plafond* massimo di 12 mensilità, il Fondo potrà coprire, insieme a canoni, spese ripetibili e di riscaldamento, anche i costi delle spese legali.

Si precisa che la verifica circa le effettive condizioni patrimoniali e reddituali del conduttore potrà essere effettuata, anche a campione, da parte degli uffici competenti anche sull'utenza che ha stipulato contratti a carattere transitorio e che l'Amministrazione si riserva comunque, a fini di autotutela, di procedere, anche successivamente all'erogazione del Fondo di Garanzia, all'effettuazione di controlli sull'utenza che ha stipulato il contratto di locazione per approfondire cause e motivazioni effettive che hanno determinato la morosità e resa necessaria l'attivazione del Fondo. Gli esiti della relativa istruttoria potranno comportare eventuali azioni di recupero delle somme precedentemente erogate.

D) Gestione contabile: il ruolo del C.I.T. (Consorzio Intercomunale Torinese)

A valle del percorso di accompagnamento portato avanti dai Servizi Sociali e di quello incentrato sulla mediazione con la proprietà gestito da Lo.C.A.Re., si pone l'iter contabile della pratica. La

parte strettamente amministrativa è gestita da Lo.C.A.Re., quella contabile, relativamente agli ordini di pagamento, dal C.I.T.

Più in particolare, il flusso gestionale si struttura secondo il seguente schema operativo:

- a contratto concluso, Lo.C.A.Re. invia al C.I.T. apposito ordine di pagamento del sostegno economico dell'inquilino;
- C.I.T. provvede alla erogazione del contributo comunicandone gli estremi a Lo.C.A.Re. che provvede a registrarne il numero del mandato;
- nel caso di sopravvenuta morosità, Lo.C.A.Re. invia al C.I.T. apposito ordine di pagamento della quota riconosciuta di Fondo di Garanzia;
- C.I.T. provvede alla erogazione del Fondo comunicandone gli estremi a Lo.C.A.Re. che provvede a registrarne il numero del mandato;
- Lo.C.A.Re. provvede alla gestione del reintroito del Fondo di Garanzia attraverso il monitoraggio della durata effettiva del rapporto di locazione nonché al recupero delle quote di Fondo rimanenti nei casi in cui il suo utilizzo non esaurisca la dotazione iniziale;
- Lo.C.A.Re. gestisce le procedure per il recupero della quota di sostegno economico all'inquilino, in assenza di morosità, ogniqualvolta si verifichi anticipata interruzione del rapporto locatizio in un periodo antecedente al primo anno di contratto o alla prima scadenza contrattuale, sulla base degli accordi inseriti nel contratto stesso.
- C.I.T. rendiconta periodicamente le proprie attività all'ufficio Lo.C.A.Re. con report ricognitivi con cadenza semestrale.

Nell'ambito dei rapporti contabili tra il C.I.T. e la Città di Torino relativi al precedente progetto cd "Salvasfratti 2.0", al fine di liberare risorse da destinare agli interventi previsti dalla nuova iniziativa, il C.I.T. utilizza i relativi fondi ancora a disposizione per destinarli alla nuova misura "Promozione dell'abitare sociale", senza necessità di doverli mantenere accantonati per la possibile erogazione del Fondo di Garanzia. Qualora sia necessario erogare Fondi di Garanzia rispetto a contratti di locazione stipulati in regime di Salvasfratti 2.0, potranno essere utilizzate, esauriti i fondi del Salvasfratti 2.0, le risorse destinate alla nuova misura; a tale proposito la Città si assume pertanto la responsabilità di garantire le risorse per i pagamenti del Fondo di Garanzia sia per la precedente sia per la nuova misura, qualora ne vengano a sussistere i presupposti di erogazione, liberando il C.I.T. da ogni responsabilità in merito agli accantonamenti.