

## Ufficio Promozione della Rete di Opportunità Abitative

### **Lo.C.A.Re. – ASLO Torino**

Nato nel 2000 per favorire la mediazione e l'incontro tra domanda e offerta sul mercato privato della locazione, Lo.C.A.Re., primo esperimento in Italia nel suo genere, opera con personale comunale fornendo informazioni e orientamento alla cittadinanza ed a famiglie in emergenza abitativa sulle condizioni per l'accesso alla casa tramite procedure pubbliche e consulenza a proprietari disponibili a stipulare contratti di locazione di tipo convenzionato con famiglie in emergenza abitativa che hanno presentato domanda presso la Città. L'Immobiliare, nata dall'esigenza dell'ampliarsi del fabbisogno abitativo che investe vari e diversificati strati della società e la crescente inadeguatezza delle risorse di edilizia pubblica, agisce quale strumento di nuove politiche comunali per la casa, orientate al mercato e realizzate attraverso una mediazione pubblica tra gli interessi di inquilini e proprietari di alloggi.

Gli utenti di Lo.C.A.Re. sono prevalentemente nuclei familiari in emergenza abitativa, che dispongono di un reddito medio, medio-basso ed anche basso ma che potrebbero sostenere un contratto calmierato sul mercato privato della locazione qualora parzialmente supportati tramite il sostegno economico proposto dall'Agenzia. Il target dell'iniziativa è rappresentato, almeno idealmente, da un tipo di utenza sociologicamente corrispondente alla cosiddetta "fascia grigia", le cui condizioni reddituali sono comunque più solide rispetto alla classica utenza dell'edilizia residenziale pubblica. Un universo composito quindi, dove coesistono situazioni di emergenza abitativa critiche, quali sfratti per morosità, ordinanze di sgombero o decreti di trasferimento, situazioni di emergenza abitativa meno critiche, quali gli alloggi inidonei o le separazioni coniugali e situazioni assolutamente ordinarie quale la ricerca di un alloggio auspicabilmente più adatto alle esigenze del proprio nucleo familiare: tutte fattispecie accomunate dalla necessità di individuare una sistemazione abitativa più consona a fronte di redditi spesso non elevati ma comunque meno inconsistenti se rapportati a quelli delle fasce ufficialmente deboli della popolazione.

A partire dal 2014, la Regione Piemonte, nel definire le proprie linee strategiche sulle politiche abitative, ha istituito, finanziandole con apposito bando, le cosiddette Agenzie Sociali per la Locazione (ASLO), aventi la finalità di mettere in contatto i proprietari privati di alloggi sul mercato con

cittadini in cerca di un alloggio a canoni concordati. In sostanza, a seguito della partecipazione al correlato bando ed all'attribuzione delle risorse regionali, Lo.C.A.Re. è confluito stabilmente all'interno dell'iniziativa regionale che è a sua volta diventata una linea stabile di politica abitativa regionale.

Sul versante della proprietà, nel caso di stipula di contratti di locazione convenzionata con nuclei familiari iscritti a Lo.C.A.Re., oltre alle previste agevolazioni fiscali di cui alla legge 431/98, viene garantita:

- un'assicurazione contro il rischio di morosità del conduttore attraverso un apposito "Fondo di Garanzia" che copre, a fronte di sentenza esecutiva di sfratto, fino ad un massimo di 12 mensilità del canone di locazione. Tale copertura è limitata ad una parte selezionata dell'utenza del servizio costituita da nuclei familiari non precedentemente sfrattati per morosità e quando il canone annuo di locazione del contratto non incide più del 30% sul reddito annuo lordo dell'inquilino;
- un incentivo economico una tantum che va da 1.500,00 euro a 3.000,00 euro in relazione alla durata del contratto (1.500,00 x un contratto 3 anni + 2, 2.000,00 x un 4 + 2, 2.500,00 x un 5 + 2 e 3.000,00 x un 6 anni + 2).

I descritti incentivi rientrano all'interno del più ampio servizio offerto da Lo.C.A.Re. ai proprietari che comprende anche la consulenza gratuita rispetto alla compilazione dei contratti convenzionati che hanno una specifica modulistica ad hoc nonché tutte le informazioni utili al calcolo del canone d'affitto, consulenza naturalmente limitata a proprietari disposti a mettere a disposizione di Lo.C.A.Re. i propri alloggi per l'utenza segnalata dalla stessa Immobiliare Comunale.

Tale sistema incentivante viene inoltre ad aggiungersi, con riferimento alla stipula di contratti di tipo convenzionato ex art. 2 della legge 431/98, alle agevolazioni fiscali già previste in normativa le quali consistono, nel caso di opzione per il regime fiscale ordinario, in una riduzione IRPEF, ai fini della dichiarazione dei redditi, di un ulteriore 30% rispetto a quella già prevista per i contratti di tipo "mercato libero", di una riduzione dell'aliquota I.M.U. rispetto all'aliquota prevista per i contratti a mercato libero e di un calcolo dell'imposta di registro esclusivamente sul 70% del canone annuo. In aggiunta al regime fiscale ordinario, anche per tali tipologie contrattuali è attiva l'opzione alternativa costituita dal regime fiscale della "Cedolare Secca" che, attraverso l'applicazione di un'aliquota unica al 10%, garantisce un livello anche superiore di riduzione fiscale.

L' Agenzia prevede nel contempo, a favore dell'inquilino, e successivamente alla stipula del contratto di locazione, l'erogazione di contributi a fondo perduto di importo corrispondente ad otto mensilità del nuovo canone d'affitto convenzionato per beneficiari con I.S.E.E. inferiore ad euro 6.400,00, a sei mensilità per beneficiari con I.S.E.E. inferiore ad euro 10.600,00 e di quattro mensilità per beneficiari con I.S.E.E. fino ad euro 26.000,00. Per rinforzare la garanzia a vantaggio della maggiore stabilità futura del rapporto di locazione, detti contributi, materialmente erogati al proprietario, vengono utilizzati esclusivamente quale somma mensilmente scalata, per l'intera durata della prima scadenza contrattuale, dal canone di locazione concordato con Lo.C.A.Re., configurandosi a tutti gli effetti come pagamento anticipato in conto canoni ed ulteriore abbattimento, per l'inquilino, di un canone di locazione già ridotto in partenza per clausola convenzionale.

L'Immobiliare consente pertanto al richiedente in cerca di alloggio due possibilità per risolvere il suo problema abitativo:

- la ricerca diretta sul mercato di un proprietario disponibile ad affittare il proprio alloggio, potendo in ciò contare sulla consulenza degli operatori nella mediazione con i proprietari stessi;
- la collocazione in una graduatoria dalla quale saranno estrapolate le famiglie da proporsi ai proprietari che mettano i propri alloggi a disposizione del Comune.

Dal 2014 ad oggi, su un totale di 3.782 istruttorie relative all'iniziativa ASLO, sono stati stipulati più di 1.000,00 nuovi contratti di locazione convenzionata.