

Ufficio Promozione della Rete di Opportunità Abitative

Salvasfratti - FIMI

A fianco dell'ordinaria attività di Lo.C.A.Re., l'altro grande campo di intervento del servizio è il cosiddetto Salvasfratti, le cui linee di sviluppo ricalcano le esigenze di adattare, innovandoli, gli strumenti di risposta da parte del soggetto pubblico al mutare critico degli scenari sociali ed economici di contesto.

La perdurante crisi economica, unita alla riduzione della capacità reddituale delle famiglie, sempre più accresciutasi negli ultimi anni, pone una sfida drammatica alla condizione abitativa delle persone rappresentando uno dei problemi prioritari e maggiormente emergenziali con cui la collettività organizzata deve fare i conti.

Un numero crescente di famiglie deve infatti 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 e 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.

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 2013-5189/104 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 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 e una sopravvenuta condizione di incolpevolezza da parte dell'inquilino. Gli interventi vengono infatti rivolti ad inquilini appartenenti a fasce deboli della cittadinanza,

divenuti morosi a seguito di un evento documentabile che ha determinato una riduzione del reddito familiare o come semplice conseguenza di una condizione reddituale meramente al di sotto della soglia di povertà definita dall'Istat.

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.

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 con la denominazione di FIMI (Fondo Inquilini Morosi Incolpevoli).

Da un punto di vista operativo, il FIMI funziona oggi nella seguente maniera,

prevedendo i seguenti interventi a favore delle controparti per la migliore riuscita della rinegoziazione:

- il Fondo Salvasfratti (Fondo Inquilini Morosi Incolpevoli) copre la morosità accumulata comprensiva di spese legali fino ad un massimo di euro 8.000,00;
- è inoltre previsto il medesimo sistema di supporto economico a favore delle controparti già descritto per ASLO;
- con apposito preventivo accordo con il Comune tramite Lo.C.A.Re., lo sfratto attualmente in corso, già convalidato, si chiude e si stipula un nuovo contratto, nello stesso alloggio e con il medesimo nucleo familiare, tipologia 3 anni + 2, concordando il nuovo canone d'affitto con l'intervento mediatore e calmieratore di Lo.C.A.Re.

Qualora la proposta di Salvasfratti, per come descritta, non proceda per mancato accordo tra le parti, l'iniziativa prevede comunque la facoltà accordata al locatore di accettare una proposta di differimento dell'esecuzione dello sfratto, a fronte del pagamento da parte di Lo.C.A.Re. delle mensilità di canone corrispondenti al periodo di differimento, potendo in questo contare su di un plafond massimo pari ad euro 6.000,00. Misura quest'ultima particolarmente utile quando occorre garantire un passaggio non traumatico dell'inquilino da alloggio privato ad alloggio pubblico nel caso di successiva assegnazione di casa popolare.

Dal 2013 ad oggi, su un totale di 932 istruttorie di Salvasfratti, tra quello nato come progetto sperimentale ed il successivo istituzionalizzato a livello regionale, sono stati stipulati 659 nuovi contratti di locazione convenzionata con il seguente rapporto:

- Salvasfratti
 - 166 istruttorie
 - 140 nuovi contratti;
- FIMI (Fondo Inquilini Morosi Incolpevoli)
 - 766 istruttorie
 - 519 nuovi contratti.