Direzione Centrale Politiche Sociali
Direzione Edilizia Residenziale Pubblica
Servizio Convenzioni e Contratti

N. Mecc. 2013 - 05189/104

CITTA' DI TORINO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Novembre 2013

OGGETTO: MISURE STRAORDINARIE DI INTERVENTO PER LA RIDUZIONE DEL DISAGIO ABITATIVO PROMOSSE DAL COMUNE DI TORINO D'INTESA CON LA PREFETTURA DI TORINO, IN COLLABORAZIONE CON I SINDACATI E LE ASSOCIAZIONI RAPPRESENTATIVE DEI PROPRIETARI E DEGLI INQUILINI, FONDAZIONE CASSA DI RISPARMIO DI TORINO, FONDAZIONE COMPAGNIA DI SAN PAOLO E C.I.T. (CONSORZIO INTERCOMUNALE TORINESE)

Proposta del Vicesindaco Tisi

Il mercato della locazione privata, negli ultimi anni, è stato caratterizzato da due eventi straordinari, l'aumento della tassazione sulla casa e la perdita o il calo di reddito dei soggetti conduttori. Entrambe le situazioni hanno contribuito a destabilizzare il già precario equilibrio che vigeva sul mercato della locazione.

Con l'introduzione dell'IMU, a livello nazionale, non sono state introdotte misure finalizzate ad agevolare i proprietari di immobili locati anche con contratti convenzionati, i quali, quando possibile, hanno traslato gli effetti dell'imposta sui canoni di locazione o intrapreso le procedure di sfratto.

Per converso è palese che, in particolare nel territorio cittadino, con il perdurare della crisi della grande industria e la sua rilocalizzazione, negli ultimi anni vi sia stata un'espansione di fenomeni quali la cassa integrazione guadagni, licenziamenti, adozione di contratti a breve termine o part time che hanno comportato un'effettiva riduzione del reddito disponibile dei conduttori e una crescente difficoltà a garantire il puntuale pagamento dei canoni di affitto.

Questa situazione emerge chiaramente dai dati rilevati dalla Prefettura di Torino sull'andamento degli sfratti in città; attualmente il numero dei procedimenti esecutivi per morosità depositati presso la sede della Corte d'Appello del Tribunale Ordinario di Torino è notevolmente aumentato registrando nel solo anno 2012 un picco di 3.747 sfratti dei quali solo n. 112 sfratti sono per finita locazione.

Nel primo semestre del 2013 si conferma l'andamento in crescita delle procedure esecutive di sfratto come testimoniano i dati in possesso della C.E.A.. Il sistema di *welfare* locale, già penalizzato dai tagli degli stanziamenti nazionali, regionali e dalle ben note ed insopprimibili esigenze di razionalizzazione dei costi, si trova spesso ad affrontare fenomeni di emergenza sociale, che creano tensioni anche di ordine pubblico e impongono iniziative di coordinamento tra il Comune e la Prefettura per far fronte ai casi più delicati e critici.

Le politiche ordinarie di Edilizia Residenziale Pubblica fino ad oggi adottate dall'Amministrazione non bastano a fronteggiare l'emergenza straordinaria. L'assegnazione di case popolari non è sufficiente, sia per il limitato numero di appartamenti disponibili, sia perché le regole applicate sull'Edilizia Residenziale Pubblica sono restrittive ed escludono molti richiedenti morosi ma che non possono definirsi "colpevoli"; così come le Politiche per la casa, più innovative come il

Social Housing o l'Agenzia Locare, non riescono a sopperire all'attuale situazione di emergenza abitativa causata dalle difficoltà di pagamento dei canoni di locazione.

Tutto questo, sollecita una riflessione più ampia sulle logiche di intervento ordinario fino ad ora adottate dalle istituzioni preposte e richiede anche, nell'immediato, la capacità di progettare iniziative sperimentali, volte ad un contenimento del fenomeno in corso.

Sulla base di tali premesse, il Comune di Torino, attraverso l'Ufficio Locare, intende promuovere nuove misure straordinarie di intervento per la riduzione del disagio abitativo volte a favorire, nell'ambito delle procedure di convalida del provvedimento di rilascio forzato dell'immobile, la ricerca di soluzioni concordate tra inquilino e proprietario.

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, sostenere e indirizzare il cittadino sfrattato a trovare, attraverso la mediazione dell'ufficio Locare, una nuova sistemazione alloggiativa ad un canone sostenibile e convenzionato.

Presupposto dell'iniziativa è quindi la necessità di individuare strumenti alternativi ed aggiuntivi a quelli vigenti per affrontare un'emergenza sociale determinata dall'incremento drammatico degli sfratti per morosità sul territorio cittadino.

Il Comune di Torino, a tal fine, ha proposto alle altre istituzioni pubbliche e agli organi rappresentativi in materia di locazione quali la Prefettura di Torino, le Fondazioni Bancarie Cassa di Risparmio e Compagnia di San Paolo, le Organizzazioni della proprietà abitativa, il Sindacato degli inquilini, un Protocollo d'Intesa (All.1) recante misure straordinarie di intervento per fronteggiare il disagio abitativo e del relativo Protocollo Operativo (All.1/A)

Il Protocollo d'Intesa istituisce un Fondo Salvasfratti riservato all'erogazione di contributi a fondo perduto oltre a un Fondo Rotativo finalizzato ad anticipare al proprietario la porzione di debito dovuta dal conduttore, prevede, inoltre, un Fondo di garanzia a parziale copertura delle inadempienze future del conduttore.

Il Fondo Salvasfratti è costituito da un finanziamento di Euro 1.000.000,00 suddiviso equamente tra la Fondazione Compagnia di S. Paolo e la Fondazione Cassa di Risparmio di Torino.

Il Fondo Rotativo è costituito da un importo di Euro 400.000,00 a valere sulle risorse finanziarie disponibili del CIT.

Il Fondo di Garanzia finalizzato alla copertura delle inadempienze del conduttore che ha aderito alla rinegoziazione del contratto di locazione ed è rimasto nello stesso alloggio (art.5 punti 1 – 2) è finanziato dalla Città.

Il fondo di Garanzia (previsto all'art.6) pari a 18 mensilità del canone è accantonato dal C.I.T. a valere sul Fondo Salvasfratti.

Potranno beneficiare dei contributi previsti dalle misure su esposte coloro che hanno un reddito ISEE non superiore ad Euro 26.000,00, che sono residenti da almeno un anno nell'alloggio oggetto di procedura di sfratto, che abbiano nel proprio nucleo familiare un soggetto considerato debole sotto l'aspetto sociale (ultrasessantacinquenne, minore o con invalidità superiore al 67%), che possano dimostrare di aver avuto un calo del proprio reddito dal 01/01/2011 come causa diretta della morosità sul canone locativo (vedi elenco completo dei requisiti: art. 3, All.1)

Le misure straordinarie prevedono di intervenire su una morosità massima di Euro 8.000,00, riconoscendo al locatario una percentuale massima dell' 80% di detto debito pari ad euro 6.400,00.

Il Protocollo prevede un intervento di sostegno economico all'inquilino, in pendenza di un procedimento di intimazione di sfratto per morosità, per il quale non sia ancora intervenuto il provvedimento di convalida o l'esecuzione, articolato su tre distinte fasce del reddito imponibile IRPEF: fino ad Euro 8.000,00, da Euro 8.000,00 a 15.000,00, oltre ad Euro 15.000,00, attraverso un contributo proporzionale al reddito che sarà erogato in parte a fondo perduto e in parte restituito dal conduttore attraverso il previsto Fondo Rotativo. (Art. 5 All.1)

Qualora il locatore non abbia accettato la proposta di intervento, rinegoziando il proprio contratto in un nuovo contratto convenzionato e proceda al perfezionamento della procedura di sfratto, l'ufficio Locare individuerà un nuovo locatore disposto ad affittare al nucleo familiare proposto, offrendogli degli incentivi e delle garanzie meglio specificate all'art. 6 della bozza di Protocollo di Intesa (All.1).

Si evidenzia che le misure in oggetto, seppur caratterizzate da un progetto promosso e coordinato dall'Amministrazione Comunale, intendono coinvolgere i soggetti attivi e interessati alle Politiche per la casa e alle procedure di sfratto; in particolare, sotto l'aspetto economico, è rilevante la partecipazione delle Fondazioni Bancarie come la Compagnia di San Paolo e la Cassa di Risparmio di Torino, le quali finanziano la quota più consistente prevista dalle misure.

Il Comune di Torino interviene finanziariamente alle misure di previdenza, attraverso l'accantonamento del Fondo di Garanzia previsto dall'art. 5 del Protocollo di Intesa (All. 1) ed attraverso l'erogazione degli incentivi ai locatori previsti dall'Art. 6 (All.1).

Le ulteriori necessità economiche sono finanziate dal C.I.T. attraverso il Fondo Rotativo.

Il Protocollo d'Intesa stabilisce che il C.I.T. effettui tutte le operazioni di cassa sia in entrata che in spesa del Fondo Salvasfratti, del Fondo Rotativo e del Fondo di Garanzia, finanziati dalle Fondazioni e dai fondi disponibili del Consorzio.

Tali misure straordinarie anche se hanno una connotazione di intervento pubblico assistenziale, prevedono una compartecipazione finanziaria sia del locatore che del conduttore; il locatore rinuncerà al 20% del proprio credito e all'eventuale importo superiore agli Euro 8.000,00 previsto come massima morosità e il conduttore dovrà restituire una percentuale del debito articolata in base al proprio reddito attraverso l'adesione obbligatoria ad un Fondo Rotativo.

Si rende necessario inoltre integrare le linee guida di Locare Metropolitano approvate dalla Giunta Comunale, con Delibera n. mecc. 2013-03747/104 del 17/09/2013, armonizzandole con le disposizioni contenute nel presente provvedimento. In particolare, le integrazioni sono relative ai requisiti per l'iscrizione a Locare Metropolitano e l'accesso al Fondo di Garanzia.

In considerazione che trattasi di una misura innovativa allo stadio sperimentale, per la quale è difficile prevedere l'afflusso dei potenziali utenti che possono usufruire dei benefici e al fine di non esaurire in breve tempo le risorse messe a disposizione per tale misura, si propone di dare avvio all'iniziativa con una prima dotazione fino ad Euro 200.000,00, rinviando alla Direzione E.R.P. la valutazione del budget da assegnare e la relativa tempistica per l'attuazione delle fasi successive fino alla concorrenza dell'importo complessivo assegnato.

Il presente provvedimento è conforme alle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico, come risulta dal documento allegato (All. n. 2)

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Visto che ai sensi dell'art. 48 del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267, la Giunta compie tutti gli atti rientranti, ai sensi dell'art. 107, commi 1 e2 del medesimo Testo Unico, nelle funzioni degli organi di governo che non siano riservati dalla Legge al Consiglio Regionale e che non ricadano nelle competenze, previste dalle leggi o dallo Statuto, del Sindaco o degli organi di decentramento;

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

1. di approvare le misure straordinarie di intervento per la riduzione del disagio abitativo previste nella bozza di Protocollo d'Intesa allegato (All. 1) e del relativo Protocollo Operativo (All. 1/A) promosso dalla Città, la Prefettura di Torino, le Fondazioni Cassa di Risparmio di Torino e Compagnia di San Paolo, Sindacati e Associazioni rappresentative dei proprietari e degli inquilini e il C.I.T. (Consorzio Intercomunale Torinese);
2. di approvare le modalità di collaborazione tra il C.I.T. e il Comune di Torino, previste nel Protocollo d'Intesa, autorizzando l'allocazione di Euro 400.000,00 alle misure previste nel Protocollo d'Intesa provenienti dalla quota di partecipazione della Città al Consorzio;
3. di demandare a successive determinazioni dirigenziali l'approvazione della modulistica (domanda di partecipazione, accordo tra le parti previsto dal Protocollo, ecc…) e quant'altro di esecutivo necessiti per il regolare procedimento delle misure previste nella bozza di Protocollo d'Intesa (All. 1);
4. di demandare a successiva determinazione dirigenziale gli impegni di spesa che saranno necessari all'attuazione delle misure previste dal presente provvedimento;
5. di integrare le disposizioni contenute nelle linee guida di Locare Metropolitano, approvate dalla Giunta Comunale, con Delibera n. mecc. 2013-03747/104 del 17/09/2013, armonizzandole con le disposizioni contenute nel presente provvedimento;
6. di approvare l'avvio dell'iniziativa con una prima dotazione di Euro 200.000,00, rinviando a Determinazioni Dirigenziali il budget da assegnare e la tempistica per l'attuazione delle fasi successive, fino alla concorrenza dell'importo complessivo assegnato;
7. di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Il Vice Sindaco
e Assessore alla Salute, Politiche Sociali e Abitative
Elide Tisi

Il Direttore Centrale Politiche Sociali
D.ssa Monica Lo Cascio

Il Direttore Direzione
Edilizia Residenziale Pubblica
Arch. Giovanni Magnano

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

Il Dirigente
Dott. Antonio Fonseca

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

Il Direttore Finanziario
Dr.ssa Anna Tornoni