



CITTA' DI TORINO

*Direzione Edilizia Residenziale Pubblica
Servizio Convenzioni e Contratti*

Allegato n. 1

(BOZZA)

PROTOCOLLO D'INTESA

RECANTE MISURE STRAORDINARIE DI INTERVENTO PER LA RIDUZIONE DEL DISAGIO ABITATIVO PROMOSSO 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)

Premesso che il perdurare della crisi economica ha determinato un calo di reddito delle famiglie torinesi. Nel corso dell'anno 2012 vi sono state, presso il Tribunale di Torino, n. 3859 procedure esecutive e n. 3749 di queste sono riconducibili a casi di morosità del conduttore, determinate in misura notevole dalla diminuzione o perdita della capacità reddituale subita dalle famiglie in conseguenza diretta e indiretta della perdurante crisi economica. Nel primo semestre del 2013 si conferma l'andamento in crescita delle procedure esecutive di sfratto per la stessa causa.

Considerato che il Comune di Torino 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 conduttore e proprietario con la finalità di salvaguardare, ove possibile, il mantenimento dell'alloggio in presenza di condizioni che consentano ad entrambe le parti di addivenire ad un'intesa per il normale ripristino o per il rinnovo del rapporto di locazione.

Rilevato che sono stati individuati i fondi destinati a copertura delle morosità per euro 1.000.000,00 e che la Giunta Comunale ha destinato tale finanziamento alla costituzione del Fondo Salvasfratti in attuazione della Mozione approvata all'unanimità dal Consiglio Comunale in data 21 gennaio 2013 (mecc. n. 2013 00275/002). Tale finanziamento è stato fornito dal contributo della Compagnia di San Paolo e dalla Fondazione Cassa di Risparmio di Torino, ciascuna partecipante con una quota pari ad euro 500.000,00. In particolare, Fondazione Cassa di Risparmio di Torino mette a disposizione del Fondo Salvasfratti per la fase di sperimentazione (sei mesi dall'avvio del progetto) euro 200.000,00 ed euro 300.000,00 per l'eventuale estensione del progetto, salvo verifica dell'andamento del progetto stesso per il periodo di sperimentazione.

Considerato che la Giunta Comunale ha approvato l'allocazione delle risorse provenienti dalla partecipazione al C.I.T. della Città, pari ad euro 400.000,00 al Fondo Rotativo;

Tenuto conto che le Associazioni dei proprietari e le Associazioni sindacali degli inquilini firmatari della presente intesa hanno espresso il loro parere favorevole;

Attesa la condivisione dell'iniziativa del Comune di Torino manifestata dalle Fondazioni Bancarie, nonché dal C.I.T. (Consorzio Intercomunale Torinese), con il presente Protocollo d'Intesa si conviene la costituzione di un Fondo Salvasfratti e di un Fondo Rotativo finalizzati a

realizzare misure di sostegno abitativo alle famiglie che hanno subito una diminuzione della capacità reddituale a seguito di un evento documentabile intervenuto a partire dal 01 gennaio 2011.

Posto l'impegno delle parti firmatarie a diffondere ed applicare il contenuto dell'Accordo con la più ampia diffusione possibile dell'iniziativa a beneficio della potenziale utenza.

Le parti firmatarie si impegnano sin da ora a pubblicare sul proprio sito internet il presente Protocollo d'Intesa e comunicare a tutti gli iscritti i criteri di accesso ai benefici, la modulistica e le modalità di partecipazione e le eventuali comunicazioni delle misure che si renderanno necessarie durante il procedimento.

Le misure previste, da considerarsi sperimentali, hanno validità per sei mesi dal loro avvio.

Alla predetta data, i soggetti firmatari dell'Accordo valuteranno l'opportunità di prevedere la loro estensione, eventualmente nei termini e con le modalità che l'esperienza, nel frattempo maturata, consiglierà, ed in considerazione delle risorse disponibili. Qualora invece si verificasse l'esaurimento dei fondi disponibili, il Comune provvederà alla chiusura anticipata dell'intervento.

Le sopra citate misure verranno attuate attraverso l'agenzia Lo.C.A.Re. la quale avrà il compito di coordinare sia le modalità di istruttoria delle pratiche che le autorizzazioni all'erogazione dei contributi; essa raccoglierà l'istanza, ne verificherà i requisiti di accesso e presenterà la pratica alla Commissione Emergenza Abitativa (C.E.A.). L'agenzia Lo.C.A.Re. invierà al C.I.T. la richiesta di pagamento indicando il nominativo e gli importi da erogare in conto Fondo Salvasfratti e in conto Fondo Rotativo e, con cadenza mensile, il Consorzio fornirà a Lo.C.A.Re. gli estremi della relativa istruttoria..

Il C.I.T. presenterà le domande di finanziamento alle Fondazioni bancarie e svolgerà le operazioni finanziarie di cassa sia in entrata che in spesa secondo gli ordinativi ricevuti dall'Agenzia Lo.C.A.Re., rendicontando alle Fondazioni l'utilizzo dei fondi. Alla fine di ogni bimestre, il C.I.T. presenterà ai firmatari del presente Protocollo la rendicontazione della gestione del Fondo e dell'andamento delle erogazioni del Fondo Salvasfratti e del Fondo Rotativo.

Art. 1 – FINALITA' DEL FONDO SALVASFRATTI

Il Fondo di cui al presente articolo, costituito con le quote contributive delle Fondazioni Compagnia di San Paolo e Cassa di Risparmio di Torino, pari ad euro 1.000.000,00 è gestito dalla Città di Torino attraverso il C.I.T. Tale Fondo è destinato all'erogazione di contributi a fondo perduto al locatore che accetti una proposta di rinegoziazione del contratto d'affitto con l'attuale conduttore sotto rischio di sfratto esecutivo il quale, a causa di un evento intervenuto a far data dal 01 gennaio 2011, abbia subito una riduzione della capacità reddituale da cui è scaturita una situazione di inadempienza all'obbligo di pagamento del canone di locazione e delle spese accessorie. La proposta di rinegoziazione riguarderà esclusivamente la stipula di un contratto convenzionato ex Legge 431/98, art. 2, c. 3, tipologia 3 anni + 2. Nel caso in cui la tentata rinegoziazione fallisse e si rendesse necessaria la stipula di un nuovo contratto della medesima citata tipologia con un diverso locatore, il Fondo interverrà come garanzia per una copertura massima pari a 18 mensilità del canone d'affitto.

Art. 2 – FONDO ROTATIVO

Il Fondo Rotativo è costituito per un importo massimo di euro 400.000,00 a valere sulle disponibilità finanziarie del Consorzio.

Il Fondo Rotativo è finalizzato ad anticipare al proprietario la porzione di debito dovuta dal conduttore sugli importi specificati all'art. 5.

Il conduttore sottoscriverà con il C.I.T. l'impegno a restituire l'importo dovuto, senza interessi, con rate sostenibili nella misura minima di euro 50,00 mensili e per la durata massima di 5 anni.

Art.3 – BENEFICIARI

Requisiti per l'accesso al Fondo:

- Possesso della cittadinanza italiana o di un paese dell'U.E., ovvero, nei casi di cittadini non appartenenti all'Unione Europea, possesso di regolare titolo di soggiorno.
- Presenza all'interno del nucleo familiare di almeno un componente che sia: ultra sessantacinquenne, ovvero minore, ovvero con invalidità accertata per almeno il 67 %, ovvero in carico ai Servizi Sociali o alle competenti Asl per l'attuazione di un Progetto Assistenziale Individuale.
- Contratto di locazione di unità immobiliare ad uso abitativo sito nel territorio comunale di Torino e regolarmente registrato.
- Pendenza di un procedimento di intimazione di sfratto per morosità per la quale non sia ancora intervenuto il provvedimento di convalida, ovvero quello per cui è intervenuta la convalida, ma per il quale non c'è stata ancora l'esecuzione.
- La morosità deve essere già formalizzata con istanza al Giudice per la convalida.
- L'importo massimo di morosità sanabile è pari ad euro 8.000,00, l'eventuale parte eccedente tale somma non è sanabile dal presente intervento.
- Residenza da almeno un anno nell'immobile oggetto della procedura di rilascio.
- Possesso documentato di una situazione soggettiva per cui il nucleo familiare residente nell'immobile, a seguito di un evento documentabile intervenuto a partire dal 01 gennaio 2011, ha subito una diminuzione della capacità reddituale, che ha portato ad una conseguente situazione di inadempienza all'obbligo di pagamento del canone di locazione.
- Possesso di un reddito derivante da regolare attività lavorativa, attualmente in corso, con un valore ISEE non superiore ad euro 26.000,00.
- La non titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su uno o più immobili, ubicati in qualsiasi località, la cui rendita catastale rivalutata sia superiore a 3,5 volte la tariffa della Categoria A/2 Classe 1 del Comune o della Zona Censuaria in cui è ubicato l'immobile o la quota prevalente degli immobili; qualora non esistente la Categoria A/2, la tariffa va riferita alla categoria immediatamente inferiore; sono esclusi gli immobili utilizzati per lo svolgimento diretto di attività economiche.
- Non avere avuto morosità pregresse, oltre la presente, nei 5 anni precedenti all'attuale richiesta.
- Non aver beneficiato di precedenti incentivi e contributi ottenuti attraverso l'intermediazione di Lo.C.A.Re. per la durata contrattualmente stabilita.

Art. 4 – AMMONTARE DEL CONTRIBUTO

La morosità complessiva viene decurtata nella misura del 20%, cifra a cui il proprietario rinuncia così come per la parte eccedente il limite indicato pari ad euro 8.000,00.

Il rimanente 80% della morosità sarà erogato al proprietario attraverso un contributo a fondo perduto o dal Fondo Rotativo secondo una diversa percentuale in relazione alle fasce di reddito del conduttore e non può in ogni caso essere superiore ad euro 6.400,00.

L'erogazione del suddetto contributo e la concessione per gli accessi al Fondo Rotativo sono subordinate alla condizione che avvenga la stipula di un nuovo contratto di locazione convenzionato della durata di 3 anni + 2 tramite l'intermediazione di Lo.C.A.Re. e che sia compatibile con il reddito reale del conduttore.

Art. 5 – ARTICOLAZIONE DELL'INTERVENTO IN BASE AL REDDITO

L'intervento distingue in via preliminare diverse tipologie di situazioni reddituali del conduttore alle quali corrisponderà una diversa graduazione di intervento nei confronti della proprietà. In base al succitato criterio e per quanto concerne i limiti reddituali massimi per l'accesso all'iniziativa, l'ufficio Lo.C.A.Re. valuterà in via esclusiva il reddito effettivo vigente al momento della presentazione della richiesta come da busta-paga se lavoratore dipendente o da estratto di bilancio annuale/semestrale del commercialista se il reddito derivi da attività autonoma.

Sono individuate tre diverse graduazioni di intervento in base al reddito:

- 1) Reddito imponibile IRPEF del nucleo familiare del conduttore superiore ad euro 15.000,00.
 - L'80% della morosità residua sarà così restituita al locatore:
 - 50% da parte del C.I.T. a fondo perduto attraverso il Fondo Salvasfratti, costituito con le risorse delle Fondazioni
 - il rimanente 50% da parte del conduttore attraverso la sottoscrizione obbligatoria del Fondo Rotativo gestito dal C.I.T.;
 - Stipula di nuovo contratto di locazione convenzionato 3 + 2 ai sensi della L. 431/'98;
 - Fondo di Garanzia a favore della proprietà per un importo pari a 18 mensilità, sulla base della cifra del canone mensile che risulta dal contratto con le modalità indicate all'art. 7.
- 2) Reddito imponibile IRPEF del nucleo familiare del conduttore da euro 8.001,00 a 15.000,00.
 - L'80% della morosità residua sarà così restituita al locatore:
 - 70% da parte del C.I.T. a fondo perduto attraverso il Fondo Salvasfratti, costituito con le risorse delle Fondazioni
 - il rimanente 30% dal conduttore attraverso la sottoscrizione obbligatoria del Fondo Rotativo gestito dal C.I.T.;
 - Stipula di nuovo contratto di locazione convenzionato 3 + 2 ai sensi della L. 431/'98;
 - Fondo di Garanzia a favore della proprietà per un importo pari a 18 mensilità, sulla base della cifra del canone mensile che risulta dal contratto con le modalità indicate all'art. 7.
- 3) Reddito imponibile IRPEF del nucleo familiare del conduttore fino ad euro 8.000,00.
 - L'80% della morosità residua sarà così restituita al locatore:

- 90% da parte del C.I.T. a fondo perduto attraverso il Fondo Salvasfratti, costituito con le risorse delle Fondazioni
- il rimanente 10% dal conduttore attraverso la sottoscrizione obbligatoria del Fondo Rotativo gestito dal C.I.T.;
- Stipula di nuovo contratto di locazione convenzionato 3 + 2 ai sensi della L. 431/'98.

La misura prevista dal presente articolo prevede che i beneficiari, in possesso di tutti i requisiti di cui all'art. 3 del vigente Protocollo, dovranno sottoscrivere un accordo tra le parti (di cui all'All. 1) da allegare alla domanda di partecipazione al Fondo Salvasfratti contenente a pena di inammissibilità:

- l'accettazione da parte del locatore dell'immobile della rimodulazione del rapporto contrattuale con il conduttore secondo i criteri indicati dagli artt. 4 e 5;
- l'assunzione dell'obbligo da parte del conduttore di corrispondere al locatore la somma di morosità residua, calcolata in base ai criteri dell'art. 5, con la sottoscrizione dell'impegno al versamento delle somme corrispondenti presso il C.I.T. in forma di Fondo Rotativo di cui all'art. 2 del vigente Protocollo.

Il locatore da parte sua, a fronte della comune sottoscrizione del reciproco impegno presso il Comune, si impegna a rinunciare agli atti della procedura di convalida di sfratto o di esecuzione promossa in danno del conduttore e di sottoscrivere un nuovo contratto di locazione convenzionato di 3 anni + 2 nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 4 e 5 del vigente Protocollo.

Art. 6 – ALTERNATIVA ALLA RINEGOZIAZIONE: NUOVO CONTRATTO CON ALTRO PROPRIETARIO

La seguente linea di intervento può essere esperita nel caso in cui il locatore non abbia accettato la precedente proposta di rinegoziazione del contratto ed abbia proceduto a perfezionare la procedura di sfratto.

In tale frangente, Lo.C.A.Re. indicherà il medesimo nucleo familiare per la stipula di un contratto convenzionato 3 anni + 2 ad un altro locatario, preliminarmente informato dall'ufficio stesso della condizione di morosità del conduttore, a fronte del seguente sistema di incentivi e garanzie:

- un bonus a fondo perduto di euro 1.500,00 a favore del locatore erogato a valere sui fondi di Lo.C.A.Re.;
- un importo di euro 3.100,00 in conto canoni di locazione a valere sulla durata del contratto, equivalente ad uno sconto anticipato sul contratto concordato; l'erogazione avverrà in una unica soluzione a cura di Lo.C.A.Re. a valere sui propri fondi;
- l'accesso al Fondo di Garanzia per la copertura di un importo pari ad un massimo di 18 mensilità del canone, accantonato dal C.I.T. a valere sul Fondo Salvasfratti; l'erogazione di tale Fondo sarà riconosciuta al locatore esclusivamente a seguito della conclusione della procedura esecutiva di sfratto per morosità.

Nell'eventualità di futura morosità dell'inquilino, il Fondo di Garanzia riconosciuto al proprietario, basato sul canone mensile sottoscritto nel contratto, sarà calcolato scomputando dal totale della morosità accumulata dall'inquilino la parte di contributo già erogato di euro 3.100,00 relativa al periodo precedente l'insorgenza della morosità.

La misura prevista dal presente articolo prevede che i beneficiari, in possesso di tutti i requisiti di cui all'art. 3 del vigente Protocollo, dovranno sottoscrivere un accordo tra le parti (di cui all'All. 2) da allegare alla domanda di partecipazione al Fondo Salvasfratti contenente a pena di inammissibilità l'accettazione da parte del locatore dell'immobile delle condizioni del nuovo contratto d'affitto secondo i criteri indicati dall'art. 6 del vigente Protocollo.

Art. 7 – FONDO DI GARANZIA

Il Fondo di Garanzia previsto all'art. 5, ha la finalità di tutelare il proprietario per gli eventuali inadempimenti del conduttore per una concorrenza massima pari a 18 mensilità del canone di affitto concordato.

Le modalità del funzionamento del Fondo di Garanzia sono disciplinate dalla Delibera delle Linee Guida di Lo.C.A.Re. Metropolitan. (Vedi All. C della Delibera n. mecc. 201204491/104 dell'11/09/2012, esecutiva dal 27/09/2012).

Il Fondo di Garanzia previsto all'art. 6 ha la finalità di tutelare il proprietario per gli eventuali inadempimenti del conduttore per una concorrenza massima pari a 18 mensilità del canone di affitto concordato e verrà erogato dal C.I.T. nei tempi previsti dall'art. 6 a valere sui Fondi delle Fondazioni.

Art. 8 – DISPOSIZIONI FINALI

La concessione dei contributi di cui al presente Protocollo d'Intesa, lascia salve le eventuali ulteriori forme di sostegno economico di cui dovessero usufruire gli interessati.

Inoltre sarà definito apposito protocollo operativo.

Torino, il

All. 1: Modulo Rinegoziazione art. 5

All. 2: Modulo Nuovo Contratto art. 6



CITTA' DI TORINO

PREFETTURA DI TORINO

Il Prefetto _____

COMUNE DI TORINO

Vice Sindaco Elide Tisi _____

FONDAZIONE C.R.T.

Presidente Dott. Antonio Maria Marocco _____

COMPAGNIA DI SAN PAOLO

Presidente Sergio Chiamparino _____

C.I.T.

Direttore Dott. Gaetano Chiantia _____

A.N.I.A.T./ CO.N.I.A.

Presidente Dott. Mario Rubini _____

A.P.E. CONFEDILIZIA

Presidente Dott. Erasmo Besostri _____

A.S.P.P.I.

Presidente Sig. Salvatore Mammoliti _____

CONF.A.P.PI.

Presidente Dott. Antonio Maria Dattilo _____

S.I.C.eT.

Segretario Dott. Simone Pensato _____

S.U.N.I.A.

Segretario Dott. Sergio Contini _____

U.P.P.I.

Presidente Avv. Piera Bessi _____

U.N.I.A.T.

Presidente Dott. Domenico Paoli _____

UNIONCASA

Presidente Dott. Vito Buttafuoco _____

