

FONDO INQUILINI MOROSI INCOLPEVOLI

Il Comune di Torino ha messo a disposizione della collettività, già da alcuni anni, un centro servizi denominato Lo.C.A.Re. al fine di favorire l'incontro della domanda e dell'offerta sul mercato privato della locazione, a titolo completamente gratuito e intervenendo con incentivi una tantum ed a fondo perduto.



Può iscriversi a Lo.C.A.Re. l'inquilino in cerca di una nuova abitazione a seguito di un precedente sfratto per finita locazione o per morosità incolpevole, per inadeguatezza del proprio alloggio o in presenza di particolari situazioni di emergenza abitativa.

In particolare, per accedere alla misura dedicata al **Fondo Inquilini Morosi Incolpevoli – “Salvasfratti”**, è necessario essere in possesso dei requisiti di seguito elencati. In caso di dubbi, è possibile contattare direttamente gli uffici Lo.C.A.Re. lunedì, martedì e venerdì mattina dalle ore 10:30 alle ore 12:00 al seguente numero 011 011 24024, oppure via mail alla casella di posta locare@comune.torino.it.

Ulteriori informazioni sono presenti sul sito <http://www.comune.torino.it/informacasa/>.

Per accedere al Fondo Inquilini Morosi Incolpevoli occorrono i seguenti **requisiti** (tutti i documenti per richiedere l'iscrizione devono essere allegati in copia alla domanda presentata on-line):

- gli inquilini possono essere cittadini di nazionalità italiana o di un paese dell'Unione Europea o non appartenenti all'Unione Europea ma dotati di regolare titolo di soggiorno. Devono comunque essere anagraficamente residenti a Torino da almeno un anno e **lo sfratto esecutivo deve sempre essere relativo ad un alloggio sito in Torino;**
- *Sfratto esecutivo per morosità*: risulta necessario trovarsi nelle **fasi di Convalida o Precetto o Monitoria di Sgombero o aver ricevuto una delle comunicazioni di prossima esecuzione da parte dell'Ufficiale Giudiziario**. Non basta trovarsi nella fase tecnicamente precedente alla Convalida, ossia aver ricevuto l'Intimazione di sfratto con citazione per Convalida, documento comunque fondamentale da produrre per definire l'iter istruttorio;
- l'inquilino deve **trovarsi anagraficamente nell'alloggio oggetto di sfratto da almeno un anno** (conta l'anagrafe e non il domicilio o l'autocertificazione);
- l'**ISEE** dell'anno in corso (richiesto ed ottenuto nel medesimo anno) non può superare quota **26.000,00 euro;**
- l'inquilino (qualsiasi componente ufficiale del nucleo familiare anagrafico) non può vantare anche diritti esclusivi di proprietà (con l'eccezione della nuda proprietà), usufrutto, uso e abitazione su uno o più immobili di categoria catastale A1, A2, A7, A8 e A9 ubicati in qualunque località del territorio nazionale (cosiddetti alloggi di prestigio o di tipo civile) o su uno o più immobili di categoria catastale A3 ubicati sul territorio della provincia di residenza (cosiddetti alloggi di tipo economico);
- se l'inquilino e qualsiasi altro componente ufficiale del suo nucleo familiare è titolare di partita IVA, è necessario che **non sia fiscalmente incapiente**, cioè deve avere sempre presentato regolare dichiarazione dei redditi e versato tutti i contributi previdenziali; in caso contrario è necessario chiudere l'attività, registrandone la chiusura e pagando quanto a ciò necessario, per poter così accedere alla misura;

- se è attiva una **presa in carico ufficiale da parte dei Servizi Sociali o dell'Asl**, occorre allegare relazione di accompagnamento descrittiva della complessiva condizione del nucleo da parte dell'Assistente Sociale titolare della presa in carico;
- presentare **Carta d'Identità, Codice Fiscale e Permesso di Soggiorno e/o Carta di Soggiorno** quando necessario e, qualora il Permesso fosse in corso di rinnovo, ricevuta che ne attesti il rinnovo;
- il **certificato di invalidità** è obbligatorio solo a partire da una percentuale di 74%;
- il *contratto di locazione* di partenza può essere sia un **contratto di libero mercato 4 + 4 sia un contratto convenzionato (3 + 2, 4 + 2, 5 + 2 e 6 + 2)**. È possibile verificare con gli uffici di competenza se il proprio contratto rientra comunque nella casistica considerata utile per l'accesso a tale misura;
- si rientra nei parametri di accesso anche quando il contratto di partenza sia un verbale di consistenza e godimento precedentemente stipulato tra l'inquilino ed una Società Cooperativa a Proprietà Indivisa, sussistendo tutti gli altri requisiti;

Si ricorda che non può esserci coincidenza anagrafica tra locatore e conduttore.

Per aderire al Fondo Inquilini Morosi Incolpevoli – “Salvasfratti”, sussistendo tutti i suindicati requisiti, occorre però che l'inquilino si dimostri **documentalmente incolpevole** ai sensi delle vigenti regole e che quindi si verifichino, in ordine cronologico, i seguenti eventi:

- **Evento spiazzante**
- **Reddito sotto la soglia della povertà**

Per quanto riguarda l'evento spiazzante, il Decreto 14 maggio 2014, rispetto alla condizione di incolpevolezza, recita quanto segue:

“La perdita o la consistente riduzione della capacità reddituale di cui al comma 1 possono essere dovute ad una delle seguenti cause: perdita del lavoro per licenziamento; accordi aziendali o sindacali con consistente riduzione dell'orario di lavoro; cassa integrazione ordinaria o straordinaria che limiti notevolmente la capacità reddituale; mancato rinnovo di contratti a termine o di lavoro atipici; cessazioni di attività libero-professionali o di imprese registrate, derivanti da cause di forza maggiore o da perdita di avviamento in misura consistente; malattia grave, 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.”

Ciò che deve accomunare ogni possibile fattispecie di comportamento incolpevole è che **il documentato calo di reddito risulti cronologicamente successivo o al massimo contemporaneo all'insorgere della morosità per come indicato nel testo della Intimazione di Sfratto con citazione per Convalida**. Ad esempio se si dichiara che “i coniugi si sono resi morosi a partire da gennaio 2016...”, allora l'evento spiazzante documentabile dovrà essere precedente a tale data.

La **documentazione a corredo dell'evento spiazzante** dovrà essere **allegata** alla domanda on-line.

Tutte le volte in cui il calo da evento spiazzante non è dimostrabile, si valuta in seconda battuta se il reddito attuale netto del nucleo familiare dell'inquilino sia **attualmente sotto la soglia della povertà**. In questo caso, il calcolo, basato su un moltiplicatore istituito dall'Istat, viene effettuato dagli uffici Lo.C.A.Re. valutando i seguenti documenti, che dovranno essere allegati alla domanda on-line:

- **documentazione reddituale:** contratto di lavoro in atto e almeno 5 o 6 buste paga recenti; se il reddito è formato da “altre voci” (pensioni di tutte le tipologie, REI, assegni sociali, assegni vari, alimenti, ecc.) è necessario allegare uno o più documenti nei quali siano specificate nel dettaglio tali fonti di reddito; se il reddito è autonomo è necessario presentare visura

dell'azienda, bilanci contabile dell'anno in corso con chiara indicazione di profitti, perdite ed utile netto, Modello Unico.

Si consiglia di inserire un **indirizzo e-mail** per essere tempestivamente informati in merito alla domanda presentata.