

17 luglio 2014 12:11

Locazioni e fondo per la copertura della 'morosità incolpevole': la parola a Regioni e Comuni

di [Rita Sabelli](#)



E' in vigore il decreto ministeriale (1) che ripartisce tra le Regioni il fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli (20 milioni di euro per ciascuno degli anni 2014 e 2015), istituito presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti da un decreto legge del 2013 (2).

Nella ripartizione viene data priorità alle Regioni che risultano in regola con l'emanazione di norme per la riduzione del disagio abitativo e che prevedano, anche attraverso i Comuni, percorsi di accompagnamento sociale per i soggetti sottoposti a sfratto. Più precisamente, ad esse e' stato assegnato il 30% dei fondi (si tratta di Piemonte, Lombardia, Liguria, Emilia Romagna, Toscana, Marche e Campania). L'assegnazione è avvenuta tenendo conto del numero di sfratti per morosità emessi al 31/12/2012. Le Regioni, a loro volta, devono ripartire la propria quota di fondo ai Comuni (individuati tra quelli ad alta tensione abitativa e i capoluoghi di provincia), che provvedono poi ad assegnarli a chi ne ha diritto e ne fa richiesta.

Chi beneficerà del fondo?

Si deve trattare prima di tutto di casi di "morosità incolpevole", definiti dal decreto come quelli dove è diventato impossibile pagare il canone di locazione a causa di una sopravvenuta perdita -o consistente riduzione- della capacità reddituale della famiglia dovuta ad uno dei seguenti casi:

- perdita di 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.

I Comuni, ai quali spetta l'assegnazione dei fondi, devono anche assicurarsi che il richiedente:

- abbia un reddito I.S.E. non superiore ad euro 35.000,00 o un reddito derivante da regolare attività lavorativa con un valore I.S.E. non superiore ad euro 26.000,00;
- sia destinatario di un atto di intimazione di sfratto per morosità, con citazione per la convalida;
- sia titolare di un contratto di locazione di unità immobiliare ad uso abitativo regolarmente registrato (sono esclusi gli immobili appartenenti alle categorie catastali A1, A8 e A9) e risieda nell'alloggio oggetto della procedura di rilascio da almeno un anno;
- abbia cittadinanza italiana, di un Paese dell'UE, ovvero, nei casi di cittadini non appartenenti all'UE, possieda un regolare titolo di soggiorno.

E' inoltre necessario che il richiedente, ovvero un componente del nucleo familiare, NON sia titolare di un diritto reale (proprietà, uso, usufrutto, abitazione, etc.) di altro immobile posto nella provincia di residenza, fruibile ed adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare.

Deve essere data priorità ai casi dove:

- almeno uno dei componenti del nucleo familiare sia: ultrasettantenne, oppure minore, oppure con invalidità accertata per almeno il 74%, oppure in carico ai servizi sociali o alle competenti aziende sanitarie locali per l'attuazione di un progetto assistenziale individuale;

- sia stato emesso un provvedimento di sfratto e l'inquilino sottoscriva col proprietario un nuovo contratto a canone concordato;
- l'inquilino, a causa della ridotta capacità economica, non sia in grado di versare il deposito cauzionale per stipulare un nuovo contratto di locazione. Il Comune in questo caso deve fare in modo che il contributo sia pagato contestualmente alla consegna dell'immobile;
- l'inquilino dimostri che il proprietario è disponibile a differire l'esecuzione del provvedimento di sfratto.

L'importo massimo di contributo concedibile per sanare la morosità è di 8.000 euro.

I Comuni coinvolti dovranno emanare propri provvedimenti che regolamentino l'assegnazione dei contributi, dalla presentazione delle domande all'erogazione.

Le Prefetture, ai quali i Comuni inviano l'elenco dei soggetti richiedenti che hanno diritto al contributo, dovranno tenerne conto nel pianificare gli interventi di sfratto da parte della forza pubblica.

Si ricorda che lo stesso decreto legge che ha istituito il fondo per la morosità incolpevole (2) ha anche rifinanziato, con 100 milioni di euro per il 2014, "il fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione" (Legge 431/1988 art.11), destinato alle iniziative comunali riguardanti gli inquilini che hanno difficoltà a pagare l'affitto, intraprese anche attraverso il reperimento di alloggi da concedere in locazione a canoni concordati o la rinegoziazione delle locazioni esistenti per consentire alle parti la stipula di nuovi contratti a canone inferiore. I bandi comunali di definizione delle modalità di accesso dovranno essere pubblicati entro il 30/9/2014.

Per tutti gli inquilini e i proprietari interessati, quindi, occhi puntati sui Comuni.

(1) Decreto Min.infrastrutture e trasporti del 14/5/2014

(http://sosonline.aduc.it/normativa/decreto+min+infrastrutture+trasporti+14+2014_22376.php), pubblicato nella GU del 14/7/2014

(2) DI 102/2013 art.6 commi 4/5