

# Rete Territoriale Salvafratti

MISURE STRAORDINARIE DI INTERVENTO PER LA RIDUZIONE DEL DISAGIO ABITATIVO CITTADINO CONNESSO ALL'INCREMENTO DEL RISCHIO DI MOROSITA' NEL CONTESTO DELLA PANDEMIA DA COVID-19 PROMOSSO DAL COMUNE DI TORINO D'INTESA CON IL TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO, L'ORDINE DEGLI AVVOCATI DI TORINO, LE ASSOCIAZIONI SINDACALI RAPPRESENTATIVE DELLA PROPRIETA' FIRMATARIE DELL' ACCORDO TERRITORIALE, IL CONSORZIO INTERCOMUNALE TORINESE: **RETE TERRITORIALE DEL SALVASFRATTI.**



CITTA' DI TORINO



# PRESUPPOSTI

Il Programma di Governo per la Città di Torino per gli anni 2016 – 2021 prevede un approccio sistemico nell'affrontare le politiche di welfare, considerando quali paradigmi la centralità della persona, il valore delle risorse di comunità, la trasversalità e l'interdisciplinarietà nella lotta alle disuguaglianze.

Vengono promosse strategie e logiche di azione integrata volte a favorire il rafforzamento dei legami sociali e l'inclusione di fasce deboli di popolazione anche a rischio di esclusione sociale *tramite lo sviluppo e la messa in rete di risorse, interventi e servizi esistenti.*

La Città ha strutturato un processo di revisione organizzativa del sistema dei Servizi Sociali, rivolto in modo prioritario ad *individuare modalità ed approcci innovativi di accoglienza e di intervento nell'ambito del sostegno delle famiglie e delle persone in condizioni di fragilità economica e sociale mettendo in luce la necessità di sviluppare nuovi servizi di welfare a carattere distrettuale* e specialistico dedicati alle problematiche connesse alla difficoltà economica, occupazionale ed abitativa.

L'attuale strategia vede l'intervento di diverse azioni di sistema che operano in una logica di sinergia intersettoriale per rafforzare connessioni talvolta già esistenti tra gli attori locali in relazione sia a finanziamenti ministeriali sia a specifiche progettualità locali.

Tutto ruota sulla capacità di progettare interventi e servizi che siano **in grado di potenziare il welfare di comunità, promuovendo con azioni concrete la dimensione comunitaria, la solidarietà e la coesione sociale**

mirando alla condivisione di una strategia complessiva finalizzata a favorire la strutturazione delle **reti territoriali di accompagnamento** a sostegno dei percorsi di autonomia

# CRISI ECONOMICA

Il perdurare della crisi economica ha determinato un incremento pressoché esponenziale degli sfratti per morosità a livello nazionale e regionale, riplasmando la fisionomia dell'emergenza abitativa sul territorio cittadino.

2005	⇒ CONVALIDE di SFRATTO	⇒ 2.255	⇒ 77% PER MOROSITA'
2014	⇒ CONVALIDE di SFRATTO	⇒ 4.693	
2019	⇒ CONVALIDE di SFRATTO	⇒ 2.268	⇒ 91% PER MOROSITA'
2020	⇒ COSTANTE CRESCITA	⇒ COVID -19	⇒ BLOCCO SFRATTI
2021	⇒ SI PREVEDE UNO SCENARIO CRITICO IN TERMINI DI EMERGENZA ABITATIVA CON LO SBLOCCO DEGLI SFRATTI PREVISTO PER IL 30.6.2021		

# FINALITA' della Rete Territoriale del SALVASFRATTI

- Realizzare un progressivo rafforzamento della dimensione negoziale di Lo.C.A.Re.
- Aumentare la sua capacità di intermediazione sul mercato privato della locazione espandendone la diffusività territoriale
- *Rafforzare la sua capacità di contrasto preventivo* delle situazioni di criticità socio - abitativa nel mercato privato.
- Più in particolare, *potenziare gli strumenti di intercettazione preventiva* delle situazioni di sfratto per morosità estendendo il perimetro di azione del Salvasfratti *attraverso la collaborazione in rete* tra Lo.C.A.Re. e le Associazioni Sindacali firmatarie del Protocollo d'Intesa.

- Migliorare il tempismo preventivo dell'iniziativa, aumentando quindi i casi in cui si riesce a bloccare lo sfratto **all'inizio della fase esecutiva** (convalida e citazione per convalida) o anche i casi in cui si interviene **anche prima della formalizzazione della procedura esecutiva**.

Per ottenere tali obiettivi, Lo.C.A.Re. formerà sul piano tecnico-operativo le Associazioni Sindacali partner, per renderle capaci di diffondere il più possibile l'informazione circa l'iniziativa **Salvasfratti attraverso i loro canali ma anche di promuoverla direttamente loro fornendo la consulenza specialistica sulla materia** per realizzare un sistema di reciproche collaborazioni volta ad incrementare la possibilità che proprietari ed inquilini si incontrino per sperimentare l'efficacia dell'iniziativa direttamente all'interno delle sedi istituzionali delle Associazioni stesse.

# F.I.M.I

## FONDO per gli INQUILINI MOROSI INCOLPEVOLI

E' un finanziamento erogato dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, ed anticipato al Comune da parte della Regione, finalizzato a coprire entro un limite prefissato in normativa il complessivo ammontare della **morosità incolpevole** determinatosi nel corso della controversia legale.

Si parte da una situazione di sfratto esecutivo in corso non ancora conclusa dall'Intimazione di sfratto con citazione per Convalida in avanti

**L'iter richiede l'abbandono della procedura esecutiva in corso** e, nel caso di decreto ingiuntivo, degli atti conseguenti, **ed il passaggio, rinegoziato tramite Lo.C.A.Re ad un nuovo contratto a canone convenzionato di anni 3 + 2.**



Per singola intermediazione, l'importo massimo di contributo concedibile per sanare la morosità incolpevole accertata non può superare l'importo di euro 12.000,00 e può essere utilizzato, a favore del locatore, esclusivamente per le seguenti finalità:

- fino a un massimo di 8.000,00 euro, per sanare la morosità incolpevole accertata dal Comune, qualora il periodo residuo del contratto in essere non sia inferiore ad anni due;
- in alternativa, fino a un massimo di 6.000,00 euro, per ristorare la proprietà dei canoni corrispondenti alle mensilità di differimento qualora il proprietario dell'immobile consenta il differimento dell'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile per il tempo necessario a trovare un'adeguata soluzione abitativa all'inquilino moroso incolpevole;
- per assicurare il versamento di un deposito cauzionale finalizzato alla stipula del nuovo contratto di locazione.

La quota di fondo rimanente viene utilizzata quale contributo a fondo perduto a favore degli inquilini, sempre pagato anticipatamente al proprietario, secondo il seguente criterio di dimensionamento:

- 8 mensilità del canone di locazione del nuovo contratto per beneficiari con ISEE inferiore ad euro 6.400,00;
- 6 mensilità del canone di locazione del nuovo contratto per beneficiari con ISEE inferiore ad euro 10.600,00;
- 4 mensilità del canone di locazione del nuovo contratto per beneficiari con ISEE fino ad euro 26.000,00.

Tali contributi sono finalizzati a sostenere economicamente il conduttore nel pagamento del nuovo canone di locazione ma, per garantirne tale finalità, **vengono erogati al PROPRIETARIO**.

L'accordo con Lo.C.A.Re., *formalizzato in un apposito allegato parte integrante del contratto*, prevede che tale somma sia mensilmente scalata, per l'intera durata della prima scadenza contrattuale, dal canone di locazione concordato (comprensivo, se richiesto, anche del deposito cauzionale), **configurandosi a tutti gli effetti come pagamento anticipato in conto canoni che vengono in tal modo scontati dall'inizio del contratto**.

### **Esempio:**

Nuovo canone agevolato: € 400,00/mese

Pagamento di 8 mensilità = € 3.200,00

€ 3.200,00: 36 mesi (durata del contratto 3 +2) = € 88,88

€ 400,00 - € 88,88 = € 311,12

**€ 311,12**

sarà il canone che l'inquilino dovrà pagare per i tre anni di contratto.

*....ricapitolando.....*

BONIFICO DIRETTO al PROPRIETARIO di € 8.000,00 massimo  
per copertura morosità e spese legali (fattura quietanzata);

BONIFICO DIRETTO al PROPRIETARIO di € 3.200,00 (esempio)  
come quota anticipata del nuovo canone.

Totale liquidato al Proprietario € 11.200,00

# BENEFICIARI

- Cittadini di Nazionalità Italiana o di un paese dell' UE.
- Cittadini Extra UE con regolare titolo di soggiorno.
- ISEE in corso di validità non superiore ad euro 26.000,00.
- Titolari di contratto di locazione residenziale regolarmente e registrato e residenza nell'alloggio oggetto di sfratto da almeno 1 anno.
- Intimazione di sfratto per morosità con citazione per Convalida.

□ Priorità a nuclei familiari con presenza di componenti del nucleo ultrasessantacinquenni, minori, con invalidità accertata maggiore o uguale al 74% o in carico ai Servizi Sociali.

□ «Clausola Covid-19» (decreto 23.6.2020):

bisogna dimostrare un **calo di reddito Irpef superiore al 30% nel trimestre marzo - maggio 2020 rispetto al corrispondente trimestre 2019** ed **in questo caso si può attivare la procedura F.I.M.I. anche in assenza di procedura esecutiva.**

I contributi concessi ai sensi di tale decreto non sono tuttavia cumulabili con il Reddito di Cittadinanza, di cui al decreto-legge 28.1.2019 n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 28.3.2019 n. 26.

## Morosità INCOLPEVOLE

Cosa significa morosità incolpevole?

Si ha morosità incolpevole in due casi:

EVENTO SPIAZZANTE e REDDITO sotto SOGLIA di POVERTA'

**Evento spiazzante** vuol dire che la morosità contestata nell'Intimazione di Sfratto deve essere **cronologicamente successiva ad un precedente evento documentabile** – *non dipendente dalla volontà dell'inquilino* – a seguito del quale si è verificato un calo del reddito che ha giustificato l'insorgere dei mancati pagamenti

Il decreto 14.5.2014 (Criterio di definizione di Morosità Incolpevole, art.2) fornisce una definizione di morosità incolpevole *alquanto vaga ed apparentemente sganciata da valutazioni sulle cause e sui comportamenti dell'inquilino* (ma Lo.C.A.Re. considera tale requisito come necessario presupposto implicito) :

*«Per morosità incolpevole si intende la situazione di sopravvenuta impossibilità a provvedere al pagamento del canone locativo a ragione della perdita o consistente riduzione della capacità reddituale del nucleo familiare»*

e fornisce un elenco – ovviamente non esaustivo – di esempi tipici di evento spiazzante:

perdita del lavoro, riduzione dell'orario di lavoro, cassaintegrazione, riduzione del reddito del nucleo familiare, 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.

### **REDDITO sotto la SOGLIA di POVERTA'**

Ad ulteriore specificazione del decreto, Regione Piemonte, con deliberazione 29.9.2014 (n. 16–362), istitutiva del F.I.M.I., aggiunge che in linea di principio la difficoltà a pagare può essere giustificata quando la sopravvenuta riduzione del reddito comporti per la famiglia il possesso di un reddito residuo inferiore alla soglia di povertà assoluta indicata dall'Istat (che Lo.C.A.Re. calcola come attuale reddito netto al momento dell'istruttoria Salvasfratti).



## CAUSE di ESCLUSIONE:

Essere locatario di immobili appartenenti alle categorie A1, A8 e A9 e/o essere titolare di diritto di proprietà o altro diritto reale **su immobile adeguato e fruibile nella provincia di residenza** nonché, nel caso dei nuclei individuati dal decreto 23 giugno 2020 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, **essere attualmente beneficiario del Reddito di Cittadinanza**

# MODALITA' OPERATIVE

## PRE-ISTRUTTORIA

- Primo contatto telefonico o via mail con l'inquilino e/o con la proprietà o con chi li rappresenta;
- Una prima spiegazione generale ma adeguatamente precisa ed approfondita – *una sorta di "pre-consulenza"* – sul funzionamento dell'iniziativa;
- Richiesta della necessaria documentazione per **verifica preventiva pre-requisiti e/o cause ostative:**

### INQUILINO:

- Carta di identità, Codice fiscale, Permesso di Soggiorno;
- ISEE dell'anno in corso con limite a € 26.000,00;
- Contratto di affitto regolarmente registrato da almeno un anno;
- Intimazione di sfratto con citazione per Convalida

## SECONDA FASE:

Vengono inviati i dati raccolti all'ufficio Lo.C.A.Re. che procede a effettuare le preventive verifiche d'ufficio. Se le verifiche danno esito positivo, Lo.C.A.Re. invierà via mail gli esiti delle verifiche e si potrà procedere a chiedere la restante documentazione per completare l'istruttoria.

## **ISTRUTTORIA**

### DOCUMENTAZIONE da INTEGRARE

(chiaramente l'elenco è meramente indicativo perché ogni situazione fa storia a sé)

Redditi dell'inquilino e dei suoi conviventi presenti nel nucleo familiare, il che può significare:

contratto di lavoro;

un adeguato numero di buste paga;

CUD;

lettera di licenziamento (se presente);

documentazione sul Reddito di Cittadinanza (estremi della carta, estratto conto della carta);

documenti inps del pagamento della Naspi;

cedolino pensione;

se autonomo: visura camerale, bilancino dell'anno in corso, Mod. 730, ecc...

Inevitabilmente alcuni riscontri documentali sui redditi li farà Lo.C.A.Re. e impareremo gradatamente a coordinare il flusso di informazioni tra ciò che possiamo facilmente recuperare noi (vedasi ad esempio banche dati Inps e visure camerali) e ciò che dovranno recuperare le associazioni partner per costruire materialmente l'istruttoria (contratti, buste-paga, bilancini, ecc.)

# ISTRUTTORIA

Procedere con l'analisi dei documenti e la compilazione della cartellina inserendo tutti i dati richiesti.

DIVISIONE SERVIZI SOCIALI - AREA EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA  
SERVIZIO CONVENZIONI E CONTRATTI  
Lo.C.A.Re. METROPOLITANO - F.I.M.I.

MISURE STRAORDINARIE DI INTERVENTO PER LA RIDUZIONE  
DEL DISAGIO ABITATIVO

DOMANDA SOTTOPOSTA ALLA COMMISSIONE EMERGENZA ABITATIVA  
DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE E DELL'ATTO DI NOTORIETÀ  
(resa ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000 e s.m.i.)

DATA  
prossima  
sessione  
Commissione  
C.E.A.

RISERVATO ALL'UFFICIO  
(SALVASFRATTI)

Data C.E.A. \_\_\_\_\_  
Esito C.E.A. \_\_\_\_\_

RINEGOZIAZIONE  
 DIFFERIMENTO

Compilare tutti i  
campi con i dati  
corretti

Il/la sottoscritto/a \_\_\_\_\_  
nato/a a \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) il \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_  
tel \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_  
residente in \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) c.a.p. \_\_\_\_\_  
Via/Corso/Strada/Piazza \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

reso/a edotto/a delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000 e s.m.i. nel caso di mendaci dichiarazioni, falsità negli atti, uso ed esibizione di atti falsi o contenenti dati non più rispondenti a verità, sotto la propria personale responsabilità.

DICHIARA DI ESSERE NELLA SEGUENTE SITUAZIONE ABITATIVA:

Crocettare la situazione  
abitativa corretta riguardo  
al singolo caso

Intimazione di sfratto con convalida  
 Precetto  
 Monitoria di sgombero  
 Verbale ufficiale giudiziario

Compilare i dati solo dopo aver verificato le caratteristiche del nucleo familiare

**DICHIARA LA PRESENZA ALL'INTERNO DEL PROPRIO NUCLEO FAMILIARE:**

- Di n. \_\_\_\_ disabili con percentuale di invalidità non inferiore al 74%
- Di n. \_\_\_\_ anziani ultrasessantacinquenni
- Di n. \_\_\_\_ figli minori
- Di n. \_\_\_\_ familiari in carico presso i Servizi Sociali o la competente ASL

Note sulla situazione di emergenza abitativa: \_\_\_\_\_

**DICHIARA INOLTRE DI POSSEDERE I SEGUENTI REQUISITI**

1. essere cittadino italiano o di uno Stato aderente all'Unione europea o cittadino di uno Stato non aderente all'Unione europea, regolarmente soggiornante in Italia in base alle vigenti normative in materia di immigrazione, o essere titolare di protezione internazionale di cui all'articolo 2 del decreto legislativo 19 novembre 2007, n. 251 (Attuazione della direttiva 2004/83/CE recante norme minime sull'attribuzione, a cittadini di Paesi terzi o apolidi, della qualifica del rifugiato o di persona altrimenti bisognosa di protezione internazionale, nonché norme minime sul contenuto della protezione riconosciuta);
2. essere intestatario o co-intestatario di un contratto di locazione di unità immobiliare ad uso abitativo sito nel territorio comunale e regolarmente registrato;
3. avere residenza a Torino da almeno un anno nell'immobile oggetto della procedura di rilascio;
4. essere in pendenza di un procedimento di sfratto per morosità convalidato, ma per il quale non vi sia stata ancora l'esecuzione;
5. possedere idonea documentazione che dimostri una situazione oggettiva per cui il nucleo familiare residente nell'immobile, a seguito di un evento documentabile, ha subito una diminuzione della capacità reddituale che ha portato ad un conseguente situazione di inadempienza all'obbligo di pagamento del canone di locazione;
6. possedere un indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) non superiore a € 26.000,00;
7. non essere proprietari di immobili appartenenti alle categorie A1, A5 e A9; titolare di diritto di proprietà o altro diritto reale su immobile adeguato e fruibile nella provincia di residenza;
8. non avere beneficiato di precedenti incentivi e contributi ottenuti attraverso l'intermediazione di Lo.C.A.Re. prima della scadenza contrattuale stabilita.

La presente domanda, resa in forma di autocertificazione, il/la richiedente si assume di quanto dichiarato.

IL/LA SOTTOSCRITTO/A

Il/la sottoscritto/a ..... attesta che la presente dichiarazione è stata resa e sottoscritta in sua presenza dalla Sig./ra ..... identificato/a su esibizione di documento ..... n. .... rilasciato in data ..... da .....

L'ISTRUTTORE

IL FUNZIONARIO

Informativa ai sensi del decreto legislativo 30 giugno 2003 n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali" modificato dal d.lgs. 101/2018

Il/La sottoscritto/a dichiara di essere a conoscenza che:  
- il conferimento dei dati, richiesti nella presente domanda, è obbligatorio sia per la valutazione dei requisiti di partecipazione, pena l'esclusione dalla selezione, sia per l'eventuale successivo pagamento del contributo per l'accesso;  
- i dati forniti con la presente domanda sono esclusivamente nell'ambito dell'attività di gestione dell'alloggiativa e per eventuali attività di controllo;  
- gli/la compilano tutti i componenti del nucleo familiare;  
Il/La sottoscritto/a dichiara di aver autorizzato il trattamento dei dati personali e di aver acconsentito al trattamento dei dati personali.

con strumenti informatici, per la gestione e l'archiviazione dei dati, in conformità con la normativa vigente sulla privacy;

al trattamento dei dati personali.

Compilazione dettagliata di tutti i componenti del nucleo familiare e dei relativi redditi prima verificati.

Letto, confermato e sottoscritto

IL RICHIEDENTE

Torino, addì \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_

DA COMPILARE A CURA DELL'UFFICIO

Componenti nucleo familiare	Data di nascita	Grado di parentela	Professione	Rapporto di lavoro	Reddito Annuo	Reddito mensile riferito all'anno in corso
Intestatario della domanda	____/____/____	RICHIED.	Aut. Dip.	Ind. Pens. Det. Scad. ....	€	€
			Aut. Dip.	Ind. Pens. Det. Scad. ....		
			Aut. Dip.	Ind. Pens. Det. Scad. ....		
			Aut. Dip.	Ind. Pens. Det. Scad. ....		
			Aut. Dip.	Ind. Pens. Det. Scad. ....		
			Aut. Dip.	Ind. Pens. Det. Scad. ....		
			Aut. Dip.	Ind. Pens. Det. Scad. ....		
			Aut. Dip.	Ind. Pens. Det. Scad. ....		
<b>TOTALE REDDITI</b>						

- DECORRENZA CONTRATTO: \_\_\_\_\_
- DECORRENZA MOROSITA': \_\_\_\_\_
- SOGLIA DI POVERTA': € \_\_\_\_\_
- RESOCONTO EVENTO SPIAZZANTE: \_\_\_\_\_

• Compilazione dati dettagliata dopo verifica.  
• Soglia di Povertà verificata dal sito Istat.  
• Evento che ha determinato il calo di reddito e il mancato pagamento dell'affitto.

Nominativo di chi compila l'Istruttoria

Nominativo dell'UTENTE con relativi dati

# SOGLIA DI POVERTA'

<https://www.istat.it/it/dati-analisi-e-prodotti/contenuti-interattivi/soglia-di-poverta>

ENGLISH HOME

**Istat** Istituto Nazionale di Statistica

POPOLAZIONE E FAMIGLIE | SOCIETÀ E ISTITUZIONI | ISTRUZIONE E LAVORO | ECONOMIA | AMBIENTE E TERRITORIO

CERCA NEL SITO | Statistiche A-Z | Glossario

HOME > DATI ANALISI E PRODOTTI > CONTENUTI INTERATTIVI > SOGLIA DI POVERTA

## CALCOLO DELLA SOGLIA DI POVERTÀ ASSOLUTA

La soglia di povertà assoluta rappresenta il valore monetario, a prezzi correnti, del paniere di beni e servizi considerati essenziali per ciascuna famiglia, definita in base all'età dei componenti, alla ripartizione geografica e alla tipologia del comune di residenza.

Una famiglia è **assolutamente povera** se sostiene una spesa mensile per consumi pari o inferiore a tale valore monetario.

Si fa presente che:

- o la numerosità familiare non può superare i 12 componenti;
- o i "Grandi comuni" includono anche i comuni della periferia dell'area metropolitana;
- o i dati sono disponibili a partire dall'anno 2005.

**DATI ALLA MANO**

**DATI ANALISI E PRODOTTI**

- BANCHE DATI: StatBase
- TAVOLE DI DATI: Bollettino mensile di statistica on line
- MICRODATI: Riconoscimento Normativa
- COMUNICATI STAMPA PUBBLICAZIONI
- VISUALIZZAZIONI: Grafici interattivi
- CONTENUTI INTERATTIVI: Contanomi, Rivalutazioni, Popolazione residente
- Soglia di poverta**
- OPEN DATA
- STATISTICHE A-Z: PAROLE CHIAVE
- METODI E STRUMENTI
- INFORMAZIONI E SERVIZI

1. Numero di componenti il nucleo familiare (per classe di età):

0-3	<input type="text" value="0"/>	4-10	<input type="text" value="2"/>	11-17	<input type="text" value="0"/>
18-59	<input type="text" value="2"/>	60-74	<input type="text" value="0"/>	75 e più	<input type="text" value="0"/>

2. Ripartizione geografica di residenza della famiglia:

3. Tipologia di comune:

4. Anno:

**Calcola**

Soglia di povertà assoluta nel 2019: **euro 1.678,30**

**SOGLIA DI POVERTA'**

← Inserire il numero esatto dei componenti del nucleo familiare suddivisi per fasce di età.

← **SOGLIA DI POVERTA'**



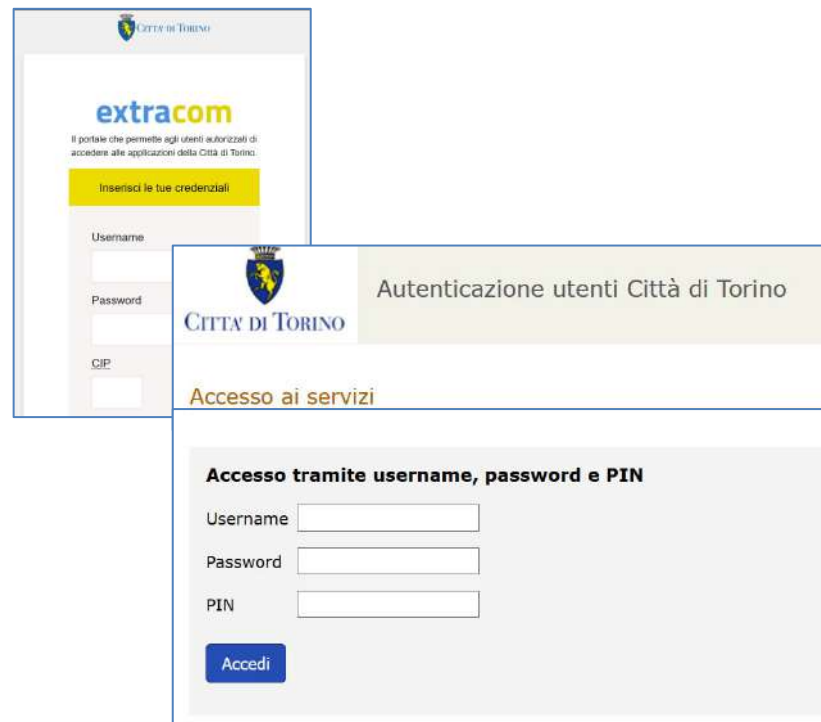
# ISTRUTTORIA ON LINE

## Modalità di accesso

Per accedere alla procedura gli operatori devono fare richiesta al referente della Città di Torino, in modo da essere abilitati all'accesso tramite Extracom. Una volta accreditati, il referente comunicherà al CSI le seguenti informazioni affinché l'utente possa essere profilato correttamente all'interno dell'applicativo:

- Nome
- Cognome
- Ente di appartenenza (denominazione, indirizzo)
- Codice Fiscale
- Indirizzo mail

**Extracom:** accesso con nome utente, password e PIN  
<http://extracom.comune.torino.it/erpdomweb.html>



The image displays two overlapping screenshots of the Extracom login interface for the City of Torino. The top screenshot shows the main login page with the 'extracom' logo and a yellow button labeled 'Inserisci le tue credenziali'. Below this are input fields for 'Username', 'Password', and 'CiP'. The bottom screenshot shows a secondary window titled 'Autenticazione utenti Città di Torino' with a sub-section for 'Accesso ai servizi' and a specific section for 'Accesso tramite username, password e PIN'. This section contains input fields for 'Username', 'Password', and 'PIN', along with an 'Accedi' button.





# SECONDA FASE

## RINEGOZIAZIONE

- Contattare l'avvocato della proprietà e proporre la pratica Salvasfratti.
- Richiesta documenti alla PROPRIETA' per il calcolo del nuovo canone:
  - APE;
  - metri quadri calpestabili dell'appartamento, comprensivi della quota calpestabile dei balconi, cantina e box auto se presenti;
  - elementi presenti nell'unità immobiliare (vedi scheda);
  - adesione o meno alle clausole «Disdetta e Cauzione»

# CALCOLO AFFITTO CONVENZIONATO

- Individuare gli elementi indicati nella tabella (verificando che siano confermati da entrambe le controparti).
- Individuare la Zona tramite lo stradario apposito.
- Individuazione dei valori minimo e massimo (sempre 3 + 2).
- Individuazione **concordata** e **ragionevole** del valore di canone da inserire nel nuovo contratto.
- Ogni contrattazione fa storia a sé.....

ALL. 2

**TABELLA VALORI MINIMI E MASSIMI DEL CANONE DI LOCAZIONE  
ESPRESSI IN EURO MENSILI AL MQ. UTILE**  
*Particolari dotazioni dell'unità immobiliare*

- presenza di autorimessa singola o posto auto coperto ad uso esclusivo o presenza di posto auto/motocicli scoperto in cortile condominiale ad uso esclusivo;
- presenza di 1 cantina ad uso esclusivo;
- presenza di sottotetto o soffitta ad uso esclusivo;
- presenza di impianto di riscaldamento;
- comodità di salita: sufficiente un solo elemento dei quattro sotto elencati:
  - stabili dotati di ascensore: si per tutti i piani
  - stabili sprovvisti di ascensore: si sino al 1° piano compreso (2° f.t.);
  - presenza nello stabile di sistemi per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
  - si per le mansarde con accesso ascensore al piano sottostante;
- presenza di area verde condominiale;
- presenza di impianto di condizionamento;
- presenza di doppi servizi: (di cui almeno uno completo ed il secondo dotato di almeno lavabo e w.c.);
- presenza di allacciamento alla rete gas;
- presenza di porta blindata: avente telaio metallico (non solo rinforzata o con sola serratura di sicurezza ad H);
- presenza, in tutte le aperture, di doppi vetri o vetri camera con affaccio verso l'esterno (sono esclusi i serramenti con affaccio su verande);
- presenza all'interno dell'unità di servizio igienico completo;
- presenza all'interno dell'alloggio di arredo cucina completo con frigorifero e lavatrice;
- vicinanza linea metropolitana (non oltre i 400 mt. dalla fermata)
- presenza di impianto satellitare;
- presenza di almeno un balcone / terrazzo verandato ma privo di elementi radianti;
- presenza di impianto videocitofonico e/o di sorveglianza;
- unità di oltre mq. 100 o dotata di doppio ingresso su stesso piano.

VALORI DEL CANONE DI LOCAZIONE AL MQ./MESE:

		PRESENZA DI ALMENO	PRESENZA DI ALMENO	PRESENZA DA
		7 ELEMENTI	5 / 6 ELEMENTI	0 a 4 ELEMENTI
		1 sub	2 sub	3 sub
3+2 ANNI	ZONA 1 CENTRO	6,50 - 3,70	5,70 - 3,10	4,60 - 2,50
	ZONA 2 SEMIPERIFERIA	5,90 - 3,70	5,20 - 3,10	4,50 - 2,50
	ZONA 3 PERIFERIA	5,50 - 3,70	4,70 - 3,10	4,00 - 2,50
	ZONA 4 COLLINA	6,50 - 3,70	5,50 - 3,10	4,30 - 2,50
4+2 ANNI	ZONA 1 CENTRO	6,60 - 3,80	5,80 - 3,20	4,70 - 2,60
	ZONA 2 SEMIPERIFERIA	6,00 - 3,80	5,40 - 3,20	4,60 - 2,60
	ZONA 3 PERIFERIA	5,60 - 3,80	4,80 - 3,20	4,10 - 2,60
	ZONA 4 COLLINA	6,60 - 3,80	5,60 - 3,20	4,40 - 2,60
5+2 ANNI	ZONA 1 CENTRO	6,70 - 3,80	5,90 - 3,20	4,80 - 2,60
	ZONA 2 SEMIPERIFERIA	6,10 - 3,80	5,50 - 3,20	4,70 - 2,60
	ZONA 3 PERIFERIA	5,70 - 3,80	4,90 - 3,20	4,10 - 2,60
	ZONA 4 COLLINA	6,70 - 3,80	5,70 - 3,20	4,50 - 2,60
6+2 ANNI	ZONA 1 CENTRO	6,90 - 3,90	6,00 - 3,30	4,90 - 2,70
	ZONA 2 SEMIPERIFERIA	6,20 - 3,90	5,60 - 3,30	4,80 - 2,70
	ZONA 3 PERIFERIA	5,80 - 3,90	5,00 - 3,30	4,20 - 2,70
	ZONA 4 COLLINA	6,90 - 3,90	5,80 - 3,30	4,60 - 2,70

**PREGIO** - no sub fasce  
Nelle **zone di pregio**, qualora l'unità immobiliare non abbia servizio interno, il canone di affitto viene calcolato coi criteri generali relativi all'area in cui insiste l'immobile

**PREGIO** 8,00 - 5,00

# CALCOLO AFFITTO CONVENZIONATO

Mq. convenzionati = mq. calpestabili del corpo abitativo senza pertinenze + 25% mq. calpestabili di balconi, terrazza, cantina + 80% del box.

- Fino a 41 mq. convenzionati = + 30% di ulteriore maggiorazione convenzionale automatica;
- da 41 mq. a 51 mq. convenzionati = + 25% di ulteriore maggiorazione convenzionale automatica;
- da 52 mq. a 67 mq. convenzionati = +20% di ulteriore maggiorazione convenzionale automatica.

## Classe Energetica

A – B – C = + 5% (facoltativo)

D – E = canone invariato

F – G = - 5% (obbligatorio)

## Clausole Facoltative

Clausola disdetta in soli 3 mesi = + 2,5%

Clausola di rinuncia alla cauzione = + 2,5%

## ESEMPIO

3 + 2 – ZONA 2 Semiperiferia – 5/6 elementi

€ 5,20/mq. (max.) x 65 mq. (convenz.) = € 338,00

€ 338,00 + 20% (magg. mq.) = € 405,60

€ 405,60 – 5% (Classe energ. F) = € 385,32

€ 385,32 + 2,5% (disdetta 3 mesi) = € 396,11

**NUOVO CANONE € 396,11**

**ESEMPIO di successivo calcolo del canone  
con sostegno economico dell'inquilino a scalare**

**Nuovo canone agevolato € 396,00/mese**

L'ISEE dell'anno in corso dell'inquilino è al di sotto di euro 6.400,00

La quota di sostegno economico è pari ad 8 volte il canone

$$396,00 * 8 = € 3.168,00$$

$$€ 3.168,00 : 36 \text{ mesi (durata del contratto } 3 + 2) = € 88,00$$

$$€ 396,00 - € 88,00 = € 308,00$$

**€ 308,00**

sarà il canone che l'inquilino dovrà pagare per i tre anni di contratto, come da dettagliato accordo inserito nel contratto e sua parte integrante (cd.Allegato «A»)

## Trasparenza nell'interlocuzione, realismo e *coscienza di ruolo*

Il canone proposto e argomentato non è mai preconstituito *a priori* ma è *sempre* frutto di una valutazione ponderata di tutti i fattori in campo.

Il proprietario deve sempre conoscere i limiti minimo e massimo che può sempre legittimamente chiedere a prescindere dalla proposta di mediazione che gli viene fatta.

La logica ispiratrice è quella che Platone definiva *Phronesis* (φρόνησις) ossia la ragionevolezza pratica ispirata da buon senso e pragmatismo: un accordo non perfetto è (tendenzialmente) sempre meglio di un mancato accordo. Logica del controfattuale: ciò che è meglio è spesso semplicemente il male minore.

*Non è l'Associazione che opera all'interno della Rete del Salvasfratti ma l'Associazione è la Rete. Identità e competenza sono al servizio della collettività e non della propria parte. Se agisce all'interno della Rete, l'Associazione è Lo.C.A.Re.*

una volta concordato il canone, si procede a formalizzare l'accordo e contestualmente a preparare il contratto

Il nuovo accordo tramite Lo.C.A.Re. prevede:

la «**Proposta di Rinegoziazione**» che è il documento ufficiale, preliminare al contratto vero e proprio, che fissa le regole dell'accordo tra le parti

il contratto vero e proprio

**l'Allegato «A»**



**LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA**  
(Legge 9 dicembre 1998, n. 431 articolo 2, comma 3)

La Sig.ra \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, nata a Torino il \_\_\_\_\_,  
residente a Torino (To) in Via \_\_\_\_\_, identificata mediante C.I. \_\_\_\_\_  
rilasciata il \_\_\_\_\_  
di seguito denominata locatore

**CONCEDE IN LOCAZIONE**

Alla Sig.ra \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, nata a Torino (TO) in data \_\_\_\_\_  
ed abitante in Torino (TO), Via Caprera n. 27, identificata mediante C.I. n. AX5820470 rilasciata il  
06/04/2016,  
di seguito denominata conduttore,  
che accetta, per sé e i suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in Torino (TO), Via \_\_\_\_\_  
n. \_\_\_\_\_, piano primo (2° f.t.), Cat. A/3 – Cl. 02 – Rendita catastale: euro 537,12, composta da  
due camere, oltre cucina, servizi, cantina, due balconi e dotata altresì dei seguenti elementi  
accessori.

Elementi dell'unità immobiliare: 2 – 4 – 5 – 9 – 12 – 16.

- a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: fg. 1383 m. 2 sub. 3;
- b) prestazione energetica: A.P.E. n. 2020 114622 0014 del 10/03/2021 (classe energetica "G");
- c) documentazione amministrativa e tecnica sicurezza impianti: a norma di legge;
- d) tabelle millesimali: proprietà: 100; riscaldamento centralizzato; acqua a persona.

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

**Art. 1. (Durata)** - Il contratto è stipulato per la durata di anni SEI più due (6 + 2) dal 1.02.2021 al 31.01.2027, e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui l'articolo 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato art. 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni. Nel caso in cui il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisito tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdetto o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

Pag. 1 a 6

**RIMANDO ALL'ALLEGATO «A»**

**Art. 2. (Canone)** - Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo Territoriale definito tra le associazioni dei proprietari ed i sindacati degli inquilini, depositato il 28.12.2017, prot. 11047, presso il Comune di Torino ed in vigore dal 1.1.2018, è convenuto in euro 4.500,00 (quattromilacquecento/00) annuali, ovvero euro 375,00 (trecentosettantacinque/00) mensili, oltre acconto per oneri accessori di euro mensili 26,00 (ventisei euro/00), salvo conguaglio, riscaldamento escluso, che il conduttore si obbliga a corrispondere al locatore secondo le modalità indicate nell'Al. A parte integrante del presente contratto ai sensi della deliberazione della Giunta Regionalen. 16-362 del 29/09/2014, della deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2013 03747/104 e della deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2017 01541/104 del 19/05/2017.

Il canone viene aggiornato ogni anno nella misura contrattata del 75% della variazione Istat ed esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la "cedolare secca" per la durata dell'opzione. Si precisa che l'importo del consumo dell'acqua, conteggiato sull'effettivo consumo, verrà corrisposto unitamente alle spese ordinarie mensili anch'esso con conguaglio annuale.

**Art. 3. (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)** - A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto, ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro 730,00 pari a \_\_\_\_\_ mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione - salvo che la durata contrattuale minima non sia, ferma la proroga del contratto per due anni, di almeno 5 anni o superiore. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

**Art. 4. (Oneri accessori)** - Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l'Allegato A. In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comunici a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito, saranno a carico del conduttore nella misura del 90 per cento. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione presso il locatore (o presso il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate, anche tramite le organizzazioni sindacali. Insieme col pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore verserà una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

Pag. 2 a 6

# ESEMPIO ALLEGATO «A»



CITTA' DI TORINO



Lo.C.A.Re. - A.S.L.O.  
AGENZIA SOCIALE PER LA LOCAZIONE TORINO

## ALLEGATO A

CONTRATTO STIPULATO AI SENSI DELLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE N. 16 - 362 DEL 29/09/2014, DELLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE MECC. N. 2015 02321/104 DEL 4.8.2015 E DELLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE MECC. N. 2017 01541/104 DEL 19/05/2017.

Con specifico riferimento all'art. 2 (Canone), il canone annuo di locazione, convenuto in euro 4.500,00 (quattromilacinquecento/00), verrà erogato con le seguenti modalità:

euro 1.500,00 (millecinquecento/00) pari a 4 (quattro) mensilità del canone di locazione per i primi sei anni del contratto - dal 01/02/2021 al 31/01/2027

- verrà erogato al locatore in un'unica soluzione da parte del Comune di Torino. Tale quota, intesa come sostegno al reddito del conduttore, equivalente ad uno sconto anticipato sul canone di locazione, è versata al locatore dal Comune per conto del conduttore per i primi SEI anni di vigenza

del contratto stesso;

conseguentemente, nei primi SEI anni del contratto, la quota annuale di canone di locazione che il conduttore è obbligato a corrispondere al locatore

è pari ad euro 4.250,00 (quattromiladuecentocinquanta/00), corrispondente

ad euro 354,17 (trecentocinquantaquattro/17) mensili, che il medesimo conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a

mezzo di bonifico bancario o bollettini postali entro il giorno 5 di ogni mese in

n. 12 rate eguali anticipate di euro 354,17 (trecentocinquantaquattro/17)



CITTA' DI TORINO



Lo.C.A.Re. - A.S.L.O.  
AGENZIA SOCIALE PER LA LOCAZIONE TORINO

# ESEMPIO PROPOSTA DI RINEGOZIAZIONE

## PROPOSTA DI RINEGOZIAZIONE - FONDO MOROSITA' INCOLPEVOLE

DECRETO INTERMINISTERIALE 05/12/2014

DECRETO INTERMINISTERIALE 14/05/2014

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 16-362 29/09/2014

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE 2017/01541-104 19/05/2017

### DELEGA AL TRASFERIMENTO DELLA QUOTA DI MOROSITA' A FAVORE DEL LOCATORE

Morosità accumulata (comprensiva di spese legali) = €

A. **Morosità riconosciuta entro il limite di € 8.000,00 = €**

B. **Stipula di nuovo contratto di locazione convenzionato (3+2) ai sensi della legge 431/98 e contestuale Autorizzazione al Comune di Torino al trasferimento della quota di morosità accumulata, comprensiva di spese legali, pari ad € , a favore del locatore, ai sensi della deliberazione della Giunta Regionale 16- 362.**

Firma del conduttore \_\_\_\_\_

### SOSTEGNO AL REDDITO DEL CONDUTTORE

- SOSTEGNO AL REDDITO DIVERSIFICATO IN BASE ALL'I.S.E.E. DELL'INQUILINO -

[1° FASCIA FINO A € 6.400,00 8 MENSILITA' - 2° FASCIA FINO A € 10.600,00 6 MENSILITA' - 3° FASCIA FINO A € 26.000,00 4 MENSILITA']

D. I.S.E.E. inquilino = € - Fascia;

E. Il sostegno al reddito del conduttore, pari a mensilità del canone d'affitto, verrà erogato dal Comune di Torino su delega del conduttore medesimo, sig. al locatore, che si obbliga ad utilizzare tale cifra nel

rispetto di quanto previsto nell'Allegato A, parte integrante del nuovo contratto d'affitto rinegoziato tramite Lo.C.A.Re. nell'ambito della procedura Salvasfratti di cui alla deliberazione della Giunta Regionale 16-362 del 29/09/2014.

Tale cifra verrà pertanto detratta dal canone mensile d'affitto nei primi 36 mesi di durata del contratto d'affitto.

- Canone d'affitto mensile nuovo contratto: €
- Canone mensile € X mensilità del canone = €
- € /36 mensilità del canone = € mensili;
- Canone mensile dovuto dall'inquilino, sig. , al locatore
- , per i primi 36 mesi del contratto d'affitto = €

### SOMMA COMPLESSIVA DA EROGARE AL LOCATORE E CONTESTUALE RINUNCIA DEL LOCATORE AD ULTERIORI E PREGRESSE PRETESE

L'importo destinato al locatore, , è determinato da quanto indicato al PUNTO B pari ad € da sommare a quanto indicato al PUNTO E pari ad € per un Totale di euro

Con la sottoscrizione congiunta del presente impegno, il locatore, , rinuncia automaticamente, a partire dalla data odierna, ad avanzare qualsivoglia ulteriore pretesa nei confronti del conduttore, sig. , piu' in particolare rinunciando, con riferimento ai

canoni di locazione, alle quote di riscaldamento ed alle spese condominiali pregressi, a richiedere maggiori somme rispetto al sopraindicato importo riconosciuto dall'accordo sottoscritto con il Comune di Torino tramite l'iniziativa denominata Salvasfratti pari ad €

Le parti dichiarano di non avere più nulla a pretendere l'una dall'altra.

Firma del locatore \_\_\_\_\_

Firma del conduttore \_\_\_\_\_

Torino, li

## **RINEGOZIAZIONE con la Proprietà**



- **Nuovo CONTRATTO**
- **Certificazione di Congruità**
- **Allegato «A»**
- **Proposta di Rinegoziazione**



**Controllo da parte di Lo.C.A.Re.**



- **FIRME PROPRIETA' - INQUILINO**
- **VIDIMAZIONE DELLE ASSOCIAZIONI INQUILINI E/O PROPRIETARI**



# CONCLUSIONE ITER

- Dopo che il contratto è stato firmato, vidimato e registrato, se ne invia copia definitiva a Lo.C.A.Re. insieme al testo completo dell'istruttoria cartacea
- Si procede al caricamento sull'applicativo ERP dei dati sul contratto con successivo invio all'applicativo regionale per la definitiva convalida dell'iter
- Lo.C.A.Re. procederà all'iter di liquidazione della pratica.