

## TITOLO STRUMENTO

Fondo Morosità Incolpevole (FIMI)

## OBIETTIVO

La misura è destinata a far fronte al disagio abitativo connesso alla perdita della casa per morosità incolpevole da parte di soggetti in condizioni di fragilità economica, promuovendo la sottoscrizione di nuovi contratti a canone concordato, stipulati o con il precedente locatore con cui si rinegozia un canone più modesto. I contributi previsti sono destinati a ripianare in toto o in parte la morosità pregressa e possono anche coprire il deposito cauzionale del nuovo contratto. L'importo massimo di contributo concedibile non può superare gli 8.000 euro.

## CONDIZIONI DI APPLICABILITA'

Il fondo è destinato agli inquilini morosi incolpevoli<sup>1</sup> - la cui situazione di sopravvenuta impossibilità a provvedere al pagamento del canone è accertata dal Comune, su esame dell'apposita Commissione comunale - in presenza dei suddetti requisiti:

- cittadinanza italiana, di un paese dell'Unione Europea ed extra UE in regola con il permesso di soggiorno
- reddito ISE non superiore ad € 35.000 o reddito derivante da regolare attività lavorativa con valore ISEE non superiore ad € 26.000
- presenza di un atto di intimazione di sfratto per morosità convalidato
- titolarità di un contratto di locazione di unità immobiliare ad uso abitativo regolarmente registrato (esclusi gli immobili di categoria catastale A1, A8, A9) e residenza nell'alloggio oggetto della procedura di rilascio da almeno 1 anno
- non titolarità del richiedente, o di un componente del nucleo familiare, di diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione nella provincia di residenza di altro immobile fruibile ed adeguato alle esigenze del nucleo familiare
- criterio preferenziale è la presenza, entro il nucleo familiare, di un componente che sia: ultrasessantenne, minore, con invalidità accertata per almeno il 74%, in carico ai servizi sociali o alle competenti ASL per un progetto di assistenza individuale.

## ORIGINATO DA

Il Fondo è stato istituito dall'articolo 6, comma 5 del Decreto Legge 31 agosto 2013, n.102, poi convertito nella legge 124/2013. È stato elaborato sulla scorta della positiva sperimentazione torinese del Fondo Salvasfratti, promosso a partire dal 2013 da Comune di Torino, Compagnia di San Paolo e Fondazione Casa di Risparmio di Torino, con le medesime finalità.

## ATTIVO DA

Attivo a livello nazionale dal 2014

## BENEFICIARI

- Inquilini e Proprietari

## ATTIVATORE DELLO STRUMENTO E TEMPI DI ATTIVAZIONE

L'attivatore dello strumento può essere l'inquilino moroso incolpevole (in presenza dei necessari requisiti) che deve rivolgersi al proprio Comune di residenza (qualora questo sia uno dei Comuni ad alta tensione abitativa individuati dalla delibera CIPE n. 87 del 13/11/2003, ivi compresi i comuni capoluogo di provincia non inclusi nella predetta delibera e i comuni ad alto disagio abitativo individuati nelle programmazioni regionali cui destinare le risorse del Fondo, unitamente ad eventuali stanziamenti regionali). È il comune di residenza che, verificati tutti i requisiti e stante la disponibilità dei fondi necessari, provvede ad avviare l'istruttoria e ad erogare il contributo, in un tempo medio variabile di circa 3/4 mesi.

<sup>1</sup> 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, dovuta 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.

## DESCRIZIONE

Le risorse destinate al Fondo per morosità incolpevole sono ripartite a cura del il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, in accordo con la Conferenza Unificata Stato-Regioni. Il Ministero non distribuisce direttamente i fondi ai cittadini nelle condizioni di poterli richiedere, ma ripartisce le risorse alle Regioni che, a loro volta, le ripartiscono ai comuni che ne fanno richiesta. Questi debbono presentare - entro le date fissate - le domande alla Regione di competenza che, con appositi provvedimenti da assumersi entro 45 giorni dalla data di scadenza dell'avviso, ammette a finanziamento i Comuni che aderiscono al Fondo, assegnando i contributi nei limiti stabiliti. Tali contributi sono poi liquidati ai Comuni in tranche: il primo 35% con il provvedimento di ammissione a finanziamento; il secondo 35% a seguito della consuntivazione del primo; il saldo a consuntivazione dei contributi assegnati.

I Comuni adottano poi le misure necessarie per comunicare alla Prefetture - Uffici Territoriali del Governo, l'elenco dei soggetti richiedenti che abbiano i requisiti per l'accesso al contributo, per le valutazioni funzionali all'adozione delle misure di graduazione programmata dell'intervento della forza pubblica nell'esecuzione dei provvedimenti di sfratto. Le regioni assicurano il monitoraggio sia sull'utilizzo dei fondi statali, sia degli eventuali stanziamenti regionali.

Oltre ai criteri individuati nella sezione "Condizioni di applicabilità", **sono considerati prioritari, nell'emissione dei contributi:**

- inquilini nei cui confronti sia stato emesso un provvedimento di rilascio esecutivo per morosità incolpevole, che sottoscrivano con il proprietario dell'alloggio un nuovo contratto a canone concordato
- inquilini la cui ridotta capacità economica non consenta il versamento di un deposito cauzionale per stipulare un nuovo contratto di locazione: in tal caso il comune prevede le modalità per assicurare che il contributo sia versato contestualmente alla consegna dell'immobile
- di inquilini, ai fini del ristoro, anche parziale, del proprietario dell'alloggio, che dimostrino la disponibilità di quest'ultimo a consentire il differimento dell'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile.

**Il dimensionamento del contributo è legato all'ammontare della morosità incolpevole pregressa accertata** ed è erogato a condizione che venga sottoscritto un nuovo contratto d'affitto a canone concordato, con il medesimo proprietario e nel medesimo alloggio.

Il contributo può essere utilizzato come deposito cauzionale contestualmente alla sottoscrizione di un nuovo contratto, oppure a ristoro - anche parziale - del proprietario che accetta di differire l'esecuzione dello sfratto. Il limite massimo concedibile è di € 8.000,00 per beneficiario. La sottoscrizione dei nuovi contratti a canone concordato avviene con il supporto, laddove esistenti, dell'attività svolta dagli sportelli comunali "Agenzie sociali per la locazione".

Nel rispetto delle norme regionali e dei principi di carattere generale, è comunque facoltà dei Comuni sede di Agenzia il "poter adattare" le modalità operative di gestione alle particolarità del contesto socio-economico.

## VANTAGGI

- permettere famiglie in condizione di fragilità economica di evitare uno sfratto per morosità, ricontrattando un nuovo contratto di locazione con il precedente proprietario (se disponibile)
- permettere agli individui e ai nuclei familiari che versano in situazioni di fragilità economica di non essere sfrattate
- consentire al proprietario di essere rimborsato di parte dei canoni di locazione non percepiti, quando disponibile a ri-definire un nuovo contratto di locazione a canone concordato con l'inquilino precedentemente moroso.

## LIMITI

- pur essendo un fondo finalizzato alla prevenzione dell'emergenza, in realtà la sua operatività scatta a sfratto già convalidato, e dunque quando la situazione emergenziale è già conclamata
- le clausole normative previste - e la loro rigidità di applicazione - non consentono di rispondere adeguatamente ed efficacemente a casi concreti meritevoli di intervento, ma non perfettamente rispondenti ai criteri previsti
- il Fondo non è applicabile su tutto il territorio nazionale, ma soltanto nei Comuni identificati, seppur la condizione di morosità incolpevole sia trasversalmente diffusa.

## RIFERIMENTI

<http://www.mit.gov.it/documentazione/fondo-per-la-morosita-incolpevole>

<http://www.regione.piemonte.it/edilizia/fondoMorosita.htm>