

LOCAZIONI

Fondi anti-morosità poco utilizzati

Trasferiti ai Comuni solo 12 milioni sugli 83,4 disponibili. Boom degli sfratti (+48% dal 2008)

Pagina a cura di

Dario Aquaro

◆ Nel 2014 è stato emesso un provvedimento di sfratto ogni 334 famiglie residenti. Il rapporto era di uno a 351 l'anno precedente, e mostra nel lungo periodo un significativo peggioramento, come rimarkano gli ultimi dati del ministero dell'Interno. Non s'arresta dunque l'avanzata degli sfratti (77.278 l'anno scorso, +5,3% dal 2013 e +47,8% dal 2008), soprattutto quelli dovuti alla morosità che pesa per quasi il 90% sul totale. Vero fardello sul mercato degli affitti. In un quadro in cui, d'altra parte, stentano ad arrivare a segno i finanziamenti del fondo per la morosità incolpevole, che dovrebbero aiutare chi ha smesso di pagare i canoni non per volontà propria ma per sopraggiunte e indipendenti difficoltà lavorative (vedi scheda).

«Su un totale di 83,39 milioni di euro disponibili (di cui 68,46 statali), le risorse assegnate dalle regioni si attestano a 23,49 milioni, mentre quelle effettivamente trasferite (ai Comuni

ni, ndr) sono pari a poco più di 12 milioni». Queste le cifre riportate a Montecitorio dal sottosegretario alle Infrastrutture, Umberto Del Basso De Caro, specificando che «i contratti rinnovati ammontano a 204; i nuovi contratti sottoscritti a canone concordato sono 78; quelli rinegoziati a un canone inferiore risultano 38; i differimenti di esecuzione dei provvedimenti di rilascio sono 501; le assegnazioni di alloggi Erp 31». Numeri evidentemente esigui, se confrontati ai circa 69 mila provvedimenti esecutivi di rilascio emessi l'anno scorso per morosità. Numeri che rivelano inoltre come la strada principale finora seguita sia innanzitutto quella «tampone» del differimento: del ristoro anche parziale del proprietario che tuttavia – lamentano i sindacati degli inquilini – non risolve alla radice il problema della sostenibilità dei canoni. Meglio sarebbe usare il contributo massimo erogabile di 8 mila euro come sostegno specifico a ricontrattare il canone a livelli concordati (verso cui spinge anche il fondo per la locazione), se non provvedere al trasferimento in alloggi di edilizia residenziale pubblica.

È vero infatti che i canoni liberi sono scesi di circa il 12% negli ultimi cinque anni. Ma secondo le indagini Nomisma molti dei 4,4 milioni di nuclei familiari in affitto (con entrate nette spesso inferiori ai 1.200-1.800 euro mensili) vedono un'incidenza del canone sul reddito oltre la soglia di sostenibilità del 30 per cento. Se quindi la crisi del mercato concede nuovo appeal alle locazioni e oggi, tra chi cerca una casa, il 60% opta per l'affitto (anche per le difficoltà di accedere ai mutui), l'equilibrio abitativo è ancora fragile e il rischio morosità resta

elevato. Anche per questo i proprietari chiedono una detassazione degli immobili locati che favorisca in primis i contratti concordati sui quali – denuncia il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa – tra aumenti Imu, Tasi e mancate agevolazioni, negli ultimi quattro anni «il carico tributario si è addirittura quadruplicato, condannando così alla progressiva estinzione la locazione a canoni calmierati». Quanto alla morosità incolpevole, il fondo è stato istituito dal dl 102/2013 con una dotazione iniziale di 20 milioni per ciascuno degli anni 2014 e 2015. Il Piano Casa (Dl 47/2014) lo ha poi incrementato di 15,73 milioni per il 2014 e di 12,73 milioni per il 2015 (arrivando così ai complessivi 68,4 milioni di risorse statali citati dal sottosegretario, di cui a 32,7 milioni per quest'anno, a cui si aggiungono altre risorse regionali, ndr). Ulteriori stanziamenti sono previsti tra il 2016 e il 2020 per poco meno di 200 milioni. Se mesi fa il Governo (Dm del 19 marzo) ha ripartito le risorse disponibili 2015, che si aggiungono a quelle stanziante lo scorso anno.

a il problema è innanzitutto nella capacità di riuscire a spenderli, quei soldi, e in modo efficace. «Alle Regioni spetta infatti il compito di ripartire ulteriormente i fondi tra i Comuni, che devono a loro volta comunicare i dati sugli sfratti. Un processo di trasmissione che – dice Massimo Pasquini, segretario dell'Unione Inquilini – spesso risulta frenato». Il Dm 14 maggio 2014 ha disegnato la cornice entro cui devono muoversi le Regioni e soprattutto i Comuni, che hanno un ruolo centrale nel valutare i casi sofferenti e gestire le risorse in modo proficuo. Non tutti, leggendo i dati, sembrano per ora all'altezza del compito.

RIPRODUZIONE RISERVATA

IL CASO/1

Un'agenzia per Torino

◆ In sei mesi di operatività sono state avanzate 150 domande di accesso al fondo per la morosità incolpevole e firmati 60 accordi di recupero del contratto con erogazione del contributo. «A Torino il fondo è decollato ad aprile, dopo il primo trasferimento di risorse, quelle ripartite con il Dm 14 maggio 2014 e quindi trasferite dalla Regione», spiega il segretario del Sunia, Sergio Contini. «Non si è seguita però la strada del bando chiuso, stabilendo una finestra di accesso come hanno fatto altri comuni, ma si è deciso di affidare la gestione all'Agenzia sociale per la locazione che, dopo il vaglio della Commissione per l'emergen-

za abitativa, porta avanti le pratiche e la concessione dei contributi».

Sotto la Mole il meccanismo di sostegno era già rodato, perché prima dell'arrivo della legge statale era attivo un «fondo salvasfratti» promosso a novembre 2013 da Comune e Prefettura, in collaborazione con associazioni dei proprietari e degli inquilini, Fondazione Crt e Compagnia di San Paolo. Un fondo finanziato per un milione di euro dalle due fondazioni e per 400 mila euro (rotativi) dal Consorzio Intercomunale Torinese, e che dal 2014 agli inizi del 2015 ha risolto 150 casi di sofferenza incolpevole (importo massimo di morosità sanabile pari a 8 mila euro). «Il contributo – dice Contini – era legato a una proposta di rinegoziazione che riguardava esclusivamente la stipula di contratto convenzionato. E anche adesso, con il nuovo meccanismo, pur se il decreto non lo prevede come soluzione, cerchiamo di legare la concessione alla ricontrattazione».

RIPRODUZIONE RISERVATA

IL CASO/2

A Bologna larghe intese

● Il protocollo con cui a Bologna si è dato seguito al fondo per la morosità incolpevole si inserisce in un continuum di intese siglate fin dal 2010 per ridurre il disagio abitativo. Promosse dalla Prefettura tra Tribunale, enti locali, sindacati e associazioni di proprietari e inquilini, istituti di credito e fondazioni bancarie, queste intese miravano a evitare le convalide degli sfratti. Con un contributo che copriva in parte la morosità e un finanziamento che aiutava l'inquilino. Il contributo veniva concesso distinguendo tra gli immobili situati a Bologna, quelli nei comuni ad alta tensione abitativa, e tutti gli altri.

«Quando l'anno scorso sono state recepite le indicazioni ministeriali, secondo cui i finanziamenti del fondo statale possono essere utilizzate solo nei comuni capoluogo di provincia e ad alta tensione abitativa, è stato deciso di usare le rimanenti risorse regionali per attivare le misure di sostegno nelle località lasciate scoperte», dice Mauro Colombarini, segretario del Sunia bolognese. Nel capoluogo emiliano, dove si è scelta la strada del bando aperto, «asportello», ci sono state finora 86 domande (70 ammesse). «Ma in alcuni Comuni, non piccoli, c'è più bisogno di risorse che non in altri confinanti con Bologna e che godrebbero dei contributi - continua -. Credo che la Regione, prima di ripartire le disponibilità 2015, dovrebbe chiedere al Governo modifiche ai criteri».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Sfratti e risorse a confronto

Ripartizione per regione delle risorse statali anti-morosità per il 2015 e provvedimenti di sfratto nel 2014

Fondo morosità incolpevole 2015 (in euro)		Sfratti per morosità e inadempienza	Variazione% rispetto al 2103***
7.014.279	Lombardia	14.012	+4,9
4.175.891	Lazio	8.338*	+4,8
3.890.634	Emilia-Romagna	6.568	-11,3
3.624.814	Piemonte	7.996*	+12,3
2.938.201	Toscana	5.847	+4,5
2.484.836	Campania	4.882*	+3,2
1.794.546	Puglia	5.395*	+57,9
1.751.778	Veneto	4.767*	-4,5
1.326.472	Sicilia	1.612*	-36,0
1.097.425	Liguria	2.222	+6,3
655.618	Marche	1.700	+36,2
559.482	Umbria	1.133	+6,3
400.667	Friuli-V.Giulia	1.168	+2,2
335.760	Abruzzo	1.094	+14,3
269.450	Calabria	819	+6,6
180.335	Sardegna	636*	+23,7
117.533	Trentino-Alto Adige	451	+34,6
63.854	Valle d'Aosta	199	+9,3
29.120	Basilicata	61*	-26,5
19.296	Molise	115	+109,0
32.730.000	TOTALE	69.015	+5,3

(*) dati incompleti (**) ripartizione P.A. Trento (47.715,17) e P.A. Bolzano (69.818,52)

FONTE: elaborazione Casa24 Plus su dati ministero dell'Interno e delle Infrastrutture

