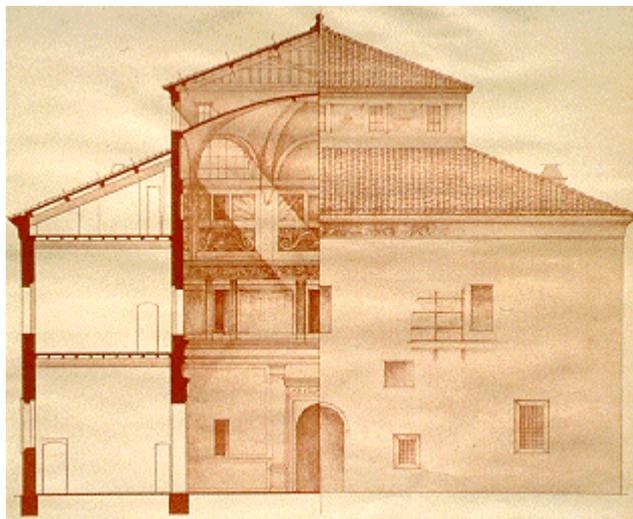




COMUNE DI BOLOGNA

Notizie utili per il cittadino



N. 52 – 6 novembre 2012

NUOVO PROTOCOLLO SFRATTI PER MOROSITA' MISURE STRAORDINARIE PER RIDURRE IL DISAGIO ABITATIVO



1. Dopo il primo anno di attività rimodulato il Protocollo promosso dalla Prefettura di Bologna con il Tribunale di Bologna, Regione Emilia-Romagna, Provincia di Bologna, Comuni della Provincia di Bologna, Sindacati ed Associazioni Rappresentative dei Proprietari e degli Inquilini, Istituti di Credito e Fondazioni Bancarie e Ordine degli Avvocati di Bologna, con stipula di un **nuovo protocollo il 30 ottobre 2012.**
2. Il Protocollo è finalizzato a concretizzare misure straordinarie per la prevenzione degli sfratti per morosità.
3. Sono previste **due opportunità:**

Settore servizi per l'abitare

40129 Bologna - piazza Liber Paradisus, [n° 10], Torre [A] tel. 051 2194332 - fax 051 2193740
e-mail: politicheabitative@comune.bologna.it

A) Un accordo tra locatore e conduttore per evitare la convalida di sfratto per morosità (conduttore) e ottenere il saldo di quanto previsto dal protocollo in tempi certi (locatore), mediante la concessione di un contributo a fondo perduto e di un finanziamento bancario garantito dalle fondazioni. Viene erogato un contributo economico a fondo perduto finanziato dalla Regione Emilia Romagna (confermato il finanziamento regionale di 400.000,00 euro con ulteriore 100.000,00 di risorse destinate alle attività) che viene concesso dal comune di residenza e liquidato dalla Provincia di Bologna e concesso un finanziamento bancario (Unicredit e Carisbo gli istituti di credito aderenti) garantito da un Fondo di garanzia delle Fondazioni bancarie (Fondazione del Monte e Fondazione Cassa di Risparmio di Imola partecipano alle attività) a sostegno del conduttore a cui rimane accollata solo una quota parte del debito. **Un finanziamento al conduttore può permettere anche il saldo anticipato al locatore del 30% di una annualità del canone. Il locatore ha la certezza di ottenere entro la scadenza del termine di grazia l'accredito dell'80% della morosità accertata alla prima udienza aumentata del 10% (a compensazione forfettaria delle spese legali) e, qualora sia stato richiesto e concesso il finanziamento al conduttore, anche l'accredito del 30% di una annualità del canone di locazione. In cambio il locatore rinuncia al 20% della morosità aumentata del 10% e ovviamente alla azione di sfratto. Il contributo a fondo perduto erogato con i finanziamenti regionali può coprire il 65% della morosità accertata in udienza aumentata forfettariamente del 10% per spese legali, con un contributo massimo di Euro 3.000,00 (alloggi nel Comune di Bologna), Euro 2.300,00 (alloggi nei comuni ad alta tensione abitativa) e Euro 2.000,00 (alloggi ubicati negli altri comuni).**

B) Contributo a fondo perduto di 2/3 della caparra di un nuovo contratto di locazione in altro alloggio in caso di sfratti già convalidati non ancora eseguiti o in caso di accordi tra locatore e conduttore per il rilascio dell'immobile oggetto di sfratto a data certa

4. REQUISITO MOROSITA' MASSIMA: La misura riguarda gli alloggi ad uso abitazione con contratti registrati e morosità accertata alla prima udienza **NON** superiore a 12 mensilità e **NON** superiore a € 8.000,00 per immobili situati nel Comune di Bologna (€ 6.500,00 per immobili situati in altri Comuni ad alta tensione abitativa¹ e € 5.500,00 per tutti gli altri comuni)

5. REQUISITI ECONOMICI DEL CONDUTTORE Il conduttore ha un Attestazione ISEE con valore I.S.E. non superiore a € 35.000,00 e valore I.S.E.E. non superiore a € 17.500,00 e non è titolare di diritti di proprietà o altri diritti reali di godimento su beni immobili per quote pari o superiori al 50% relative ad immobili ad uso abitativo situati nella provincia di residenza

¹ Anzola dell'Emilia, Bologna, Calderara di Reno, Casalecchio di Reno, Castel Maggiore, Castenaso, Granarolo dell'Emilia, Imola, Pianoro, San Lazzaro di Savena, Sasso Marconi, Zola Predosa

- 6. REQUISITO: EVENTO CHE HA CONCAUSATO LA MOROSITA'.** il nucleo familiare residente nell'immobile, a seguito di un evento intervenuto a partire dal 1° gennaio 2009, ha subito una diminuzione della capacità reddituale, che ha portato ad una conseguente situazione di inadempienza all'obbligo di pagamento del canone di locazione. L'evento può riguardare componenti il nucleo in posizione lavorativa, ritirati dal lavoro e/o essere connesso a situazioni diversificate in capo al nucleo (aumenti della composizione del nucleo, decessi, separazioni coniugali, altre problematiche socio-sanitarie).
- 7. PROCEDURA.** Il giudice all'udienza di citazione in giudizio rinvia di trenta giorni ad altra udienza computando tale periodo nel complessivo termine di grazia di novanta giorni, senza ledere i diritti del conduttore e della proprietà. Nei trenta giorni il conduttore presenta domanda di accesso alle misure economiche di sostegno al comune di residenza che istruisce la pratica e valuta le condizioni di ammissibilità alle misure; locatore e conduttore stipulano un accordo presso le sedi delle organizzazioni sindacali. Il giudice all'udienza di rinvio verifica la stipula dell'accordo e concede un termine di grazia a sessanta giorni per permettere i pagamenti alla proprietà secondo quanto previsto dal protocollo. La provincia di Bologna liquida i contributi a fondo perduto. Gli istituti di credito finanziano in quota parte i conduttori. All'udienza di verifica se il conduttore ha assolto gli oneri e i pagamenti sono stati effettuati archivia la pratica di sfratto.
- 8.** Per la seconda misura (saldo del contributo pari 2/3 della caparra di nuovo contratto di locazione in altro alloggio) il conduttore presenta domanda di accesso alla misura al Comune di residenza avendo già stipulato un nuovo contratto in altro alloggio, e qualora in possesso dei requisiti (come nella prima misura), ottiene il saldo del contributo
- 9. Informazioni:** alla prima udienza di citazione in giudizio (ogni lunedì presso il Tribunale di Bologna) sono presenti i rappresentanti delle organizzazioni sindacali inquilini e i funzionari del Comune di Bologna. Ulteriori informazioni sui siti web dei comuni.
- 10.** Alcuni dati sul primo anno di attività operativa del protocollo (29.11.2011 – 28.11.2012) per i comuni di competenza territoriale del Tribunale di Bologna² fa rilevare 3.335 fascicoli iscritti a ruolo (tra udienze di citazione per convalida di sfratto e udienze di rinvio) con una media di 60 fascicoli ad udienza. Incrociando i dati delle udienze di citazione e quelle di rinvio sui medesimi fascicoli si ottiene il numero reale di richieste di sfratto presentate in Tribunale. Nei dodici mesi dal 29 settembre 2011 sono state **rilevate 2.202 richieste di convalida di sfratto**. Di queste **1.502 (pari al 68,21%) riguardano sfratti per morosità ad uso abitativo**. Nella tabella 1 il dettaglio percentuale delle singole tipologie di richiesta di convalida di sfratto. **Sulle 1.502 richieste di convalida di sfratti per morosità ad uso abitativo 1.032** (pari al 68,71% del totale delle richieste

² Si tratta di 36 Comuni della provincia di Bologna. Sono esclusi i Comuni dell'imolese (Tribunale di Imola) e di parte del territorio appenninico (Tribunale di Porretta Terme).

di convalida di sfratti per morosità) **presentavano i requisiti economici per accedere alle misure del protocollo. Di queste 627 (60,76%) riguardano richieste di convalida di sfratto per morosità nei confronti di conduttori residenti nel Comune di Bologna.** La morosità media rilevata sulle 1.032 richieste di convalida di sfratto per morosità nell'ambito dei requisiti economici del protocollo è pari a Euro 3.932,71. Nel primo anno di attività sono stati raggiunti ancora minimi ma incoraggianti risultati. Sono state presentate presso gli uffici comunali le **prime 112 istanze di accesso ai benefici.** Di queste dopo l'esame istruttorio 88 erano in possesso dei requisiti d'accesso (compreso la c.d bancabilità per il finanziamento da parte degli istituti di credito). Per 37 pratiche alla data di redazione della presente nota si è giunti alla stipula dell'accordo tra proprietà e conduttore e sono stati liquidati i contributi regionali per un totale di Euro 67.559,95 (contributo medio di Euro 1.825,94) a valere sul primo finanziamento regionale complessivo di Euro 400.000,00.

