

Presentazione progetto CRI  
Centrale Report/Rischi Inquilini  
[www.centralereportinquilini.it](http://www.centralereportinquilini.it)

© Soc. Circuito Immobiliare S.r.l.  
A.U. Marco Piola Caselli

## PANORAMICA DATI

Il numero complessivo degli sfratti dal 2005 al 2009 è passato da 45.000 a 61.000, di questi quelli per morosità sono passati dal 73,3 % all'84,4 % mentre la finita locazione rappresenta solo il 15%.

In 5 anni 246.000 sentenze emesse di cui 194.000 per morosità (51.500 nel 2009), 121.000 sfratti eseguiti con la forza pubblica.

Roma è la città italiana nella quale si registra il maggior numero di sfratti, aumentati negli ultimi due anni del 15,2% contando 8.729 provvedimenti esecutivi.

Sulla linea dell'attuale trend sono prevedibili per i prossimi 3 anni altri 200.000 nuovi sfratti, di cui 170.000 per morosità, e quasi 100.000 nuove esecuzioni per la forza pubblica.

La situazione appare però meno grave di quello che realmente è, se e' vero che la quota di affitti in nero ormai supera i 500.000 immobili, non stiamo tenendo conto del numero delle morosità totali ma solo di quelle conosciute.

## CONSEGUENZE

Tutto ciò comporta una situazione che rischia di diventare insostenibile per i tribunali che devono sostenere un crescente incremento del carico di lavoro con un rapporto tra numero di avvocati e numero di giudici di 32 a 1, oltre che per la forza pubblica.

Si determina inoltre un indebitamento involontario del locatore che si troverà costretto ad assumersi delle spese per eseguire lo sfratto e rientrare in possesso dell'immobile, sul cui canone perso faceva affidamento per superare le proprie difficoltà economiche, certamente amplificate dalla crisi in cui il nostro paese versa ormai da diversi anni. E' probabile inoltre che il locatore si ritrovi a dover sanare anche una situazione debitoria verso il condominio, sovente capita difatti che un inquilino moroso verso il canone lo sia anche verso le spese annesse quali rate condominiali, bollette ecc.

Meno immobili disponibili sul mercato in locazione quindi, per tutte quelle famiglie che non possono acquistare. La propensione a concedere in locazione un immobile diminuisce per timore di "incappare" in un inquilino orientato alla morosità. E' realtà purtroppo che possa capitare di imbattersi in un inquilino che, cosciente dei tempi burocratico giuridici, non paghi volontariamente canone e/o spese condominiali, forte del fatto che prima che lo sfratto sia reso esecutivo

saranno passati 12/18 mesi, durante i quali comunque avrà goduto di un bene non proprio, a discapito di un proprietario malcapitato in buona fede. Talvolta in questi casi, anche se la sentenza di sfratto condannerà il conduttore a risarcire il locatore, questi non riuscirà a recuperare né canoni né spese sostenute perché si era "fidato" di un possibile conduttore nullatenente ed insolvente, accontentandosi delle due mensilità di deposito quale minima garanzia.

Coloro che hanno sempre adempiuto puntualmente ad onorare gli impegni economici da contratti di locazione sono penalizzati, per causa della diffidenza dei locatori che a tutela del puntuale pagamento del canone richiedono la sottoscrizione di polizze fidejussorie bancarie che implicano dei costi aggiuntivi e talvolta il vincolo di ingenti somme a garanzia.

## PROGETTO CRI

La CRI (centrale report/rischi inquilini) è uno strumento che consente la verifica sull'esistenza di rapporti di conduzione regressi e/o in corso, sfratti, morosità, quale supporto nella valutazione della solvibilità sui proponenti un nuovo contratto di conduzione immobiliare; diminuendo il rischio di morosità legato al vincolo locatizio; favorendo tutti i soggetti sui quali non risultano segnalazioni negative.

Il sistema CRI prevede l'elaborazione automatica di un report da rilasciare su richiesta al titolare dei dati o a persona da esso autorizzata per iscritto e che contenga tutte le informazioni sullo stesso, relativamente: rapporti contrattuali di conduzione passati; in corso; sentenze di sfratto.

Il titolare dei dati potrà fornire il report, o potrà essergliene richiesta la presentazione dal locatore quale referenza.

Si ritiene che la CRI possa essere realizzata in tre modi ed è in fase di valutazione, il metodo procedurale percorribile migliore da adottare e se adottarne più di uno:

1. acquisendo le informazioni necessarie dai server esterni (Tribunali + Agenzia delle Entrate) e memorizzandole in un database proprio, dal quale estrapolare i dati per l'elaborazione del report all'atto della richiesta;
2. tramite una procedura che non acquisisca e/o memorizzi informazioni dai server esterni ma funga solo da collegamento tra il richiedente e le fonti dei dati, elaborando all'atto della richiesta le informazioni necessarie alla compilazione del report.
3. Acquisendo, registrando, memorizzando e consultando le informazioni necessarie tramite una rete di utenti incaricati quali ad esempio a titolo non esaustivo: Avvocati, Agenti immobiliari, Agenzie di servizi (di seguito per semplificare la descrizione useremo il termine "Incaricato/i").

Relativamente il metodo procedurale comune a tutte le possibilità su esposte è indispensabile precisare che:

- La richiesta del report potrà essere effettuata solo dalla persona a cui i dati, si riferiscono o dall'amministratore in carica nel caso di società oppure da Incaricato, autorizzato per iscritto dal titolare dei dati;
- Per verificare che il richiedente il report sia effettivamente il titolare dei dati la richiesta sarà evasa tramite un Incaricato che accerterà l'identità

della persona;

- Il richiedente autorizzerà per iscritto L'incaricato ad effettuare la richiesta del report, sottoscrivendo un modulo predisposto;
- L'Incaricato accederà alla CRI tramite credenziali private fornite dal sistema a fronte di una preventiva registrazione on line e compileranno una "richiesta report" specificando il codice fiscale della persona o società titolare dei dati;
- Il report sarà elaborato ed inviato automaticamente dal software CRI tramite posta certificata all'indirizzo web specificato dal richiedente.

In linea di massima e con riserva ancora di valutazione, i dati che potrebbero comparire in un report sarebbero:

- Codice fiscale su cui è rilasciato il report;
- Dati dell'Incaricato che ha accertato la titolarità del codice fiscale e richiesto il Report;
- numero progressivo;
- codice di autenticità;
- data e ora di rilascio del Report;
- Elenco dei rapporti di conduzione passati;
  - tipo di conduzione (commerciale – residenziale...)
  - data inizio e fine
  - indirizzo della conduzione (senza numero civico)
  - note su sfratti associati a quella conduzione, finita locazione ...

### **RACCOLTA DATI E PRIVACY**

E' importante notare che riguardo al conduttore, unico soggetto verso cui potrebbero esistere informazioni, viene memorizzato solo il codice fiscale.

Nel rispetto della privacy la CRI non sarà quindi un elenco di nominativi liberamente consultabile da tutti. Non violare la privacy e salvaguardare la dignità, questo anche si prefigge la CRI, verso tutti i soggetti su cui possono risultare informazioni negative.

### **EFFETTI POSITIVI CRI**

La CRI creerebbe una maggiore fiducia dei proprietari di immobile verso la conduzione, potendo fare affidamento su di uno strumento che offra la possibilità di selezionare un conduttore preferendolo tra coloro che si sono sempre comportati con la "diligenza del buon padre di famiglia".

Contemporaneamente la CRI non metterebbe al bando coloro verso i quali sono state ricevute segnalazioni di sfratto...., soggetti che potranno comunque garantire il locatore con una fidejussione, limitando il rilascio di tale onere ad un numero ristretto di contratti.

Maggiore mercato quindi per le locazioni sia in termini di facilitazione nelle trattazioni sia per il possibile aumento di immobili disponibili.

## REPORT LOCAZIONI

sul codice fiscale: PLCMRC69P08G702L

Incaricato dal  
richiedente: Agenzia CASAFree  
via Mongardino n. 7  
00166 Roma (Rm)  
tel. 06/3057978 fax. 06/3057951  
P.Iva 10383620589  
Ruolo Agenti Affari in Mediazione 4936-1

Dalla consultazione dei dati associati al codice fiscale, presso i server dei Tribunali e dell'Agenzia delle Entrate sono emerse le seguenti informazioni:

## rapporti di conduzione in ordine cronologico

- 1      Tipo:                      residenziale  
Inizio - Fine:            07/11/2001 - 06/11/2005  
Indirizzo (snc):        Corso Trieste - Roma (Rm)  
Note:                      finita locazione
- 2      Tipo:                      commerciale  
Inizio - Fine:            12/06/2004 - 18/03/2006  
Indirizzo (snc):        Viale Parioli - Roma (Rm)  
Note:                      sentenza di sfratto per morosità n° xxxxxxx/xxxx
- 3      Tipo:                      residenziale  
Inizio - Fine:            12/08/2006 - 11/02/2009  
Indirizzo (snc):        Viale Regina Marcherita - Roma (Rm)  
Note:                      recesso anticipato conduttore
- 4      Tipo:                      residenziale  
Inizio - Fine:            23/02/2010 -  
Indirizzo (snc):        Via del Tintoretto - Roma (Rm)  
Note:                      richiesta di sfratto per morosità in corso