

REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DELLA MOROSITÀ

PREMESSA – Ambito di applicazione del Regolamento.

L'art. 44 della L.R. 3/2013, così recita:

- 1. La morosità superiore a quattro mesi nel pagamento del canone di locazione o nel rimborso delle spese dirette o indirette per i servizi prestati all'inquilino è causa di risoluzione del contratto, previa intimazione scritta dell'ente gestore di adempiere entro 60 giorni con il pagamento della somma dovuta e dei relativi interessi al tasso legale. Entro il medesimo termine, l'inquilino, al fine di evitare la risoluzione del contratto, può assumere formale impegno di assolvere, in aggiunta al normale canone mensile, al pagamento in forma rateale delle somme non pagate. In tal caso, il mancato pagamento di quattro rate consecutive comporta la risoluzione di diritto del contratto.*
- 2. In caso di risoluzione del contratto per morosità, il provvedimento del legale rappresentante dell'ente gestore, che deve contenere un termine per il rilascio dell'alloggio non superiore a novanta giorni, costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggio.*
- 3. La risoluzione del contratto per morosità comporta automaticamente la decadenza dall'assegnazione.*
- 4. Non è causa di risoluzione del contratto né di applicazione degli interessi la morosità incolpevole accertata dalla Commissione, su richiesta dell'ente proprietario, sulla base di apposita deliberazione della Giunta regionale, da approvarsi entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, con la quale devono essere definiti:
 - a) i controlli che l'ente proprietario deve effettuare per certificare l'impossibilità degli assegnatari morosi di far fronte al pagamento del debito accumulato;*
 - b) i parametri socio economici per individuare gli assegnatari morosi rientranti in tale categoria.**
- 5. L'ente gestore, in alternativa al provvedimento di cui al comma 2, può avviare la procedura di sfratto per morosità, quando ritenuta più efficace, ai sensi dell'articolo 32 del regio decreto 28 aprile 1938, n. 1165 (Approvazione del testo unico delle disposizioni sull'edilizia popolare ed economica).*

Inoltre, leggi speciali e codice civile regolano la disciplina sulle locazioni (ad uso abitativo e non) e le procedure di sfratto per morosità.

Le norme del presente regolamento si applicano ad ogni ipotesi di morosità derivante dall'obbligo di corrispondere all'Azienda le somme dovute per canoni di concessione o locazione, spese ed oneri accessori, indennità di occupazione, sanzioni di comportamenti illeciti e risarcimento di danni e a qualsiasi altro titolo, da parte di assegnatari, proprietari, ex-inquilini o occupanti senza titolo, di immobili di proprietà o in gestione all'ARER.

CAPO I GESTIONE DELLA FASE STRAGIUDIZIALE DELLA MOROSITÀ

ART. 1 – PROCEDIMENTO

- 1) In presenza di situazioni di morosità fino a tre mensilità, l'ARER può sollecitare l'interessato a regolarizzare la propria posizione debitoria nei confronti dell'Azienda stabilendo un termine per il pagamento di 30 gg.; il sollecito viene effettuato con lettera semplice o con altri mezzi di comunicazione informali.
- 2) Se tali solleciti non producono effetto e la morosità riguarda un periodo superiore a quattro mesi, l'ARER invia al debitore una formale messa in mora a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, assegnandogli un ulteriore termine di 60 giorni per il pagamento delle somme dovute.
- 3) Entro il medesimo termine di 60 gg., il debitore può assumere formale impegno di assolvere, in aggiunta al normale canone mensile, al pagamento in forma rateale delle somme non pagate, concordando con l'Azienda un piano di rientro secondo quanto disciplinato dall'art. 2 del presente regolamento.
- 4) In caso di mancato riscontro della messa in mora si procede con l'inoltro all'interessato di apposita diffida a mezzo raccomandata A.R. per l'avvio della procedura di risoluzione del contratto e conseguente decadenza dall'assegnazione, ai sensi dell'art. 44, c. 3, della L.R. 3/2013.
- 5) Rimane fermo il principio sancito dall'art. 44, c. 4, della predetta legge, concernente la morosità incolpevole e quanto stabilito dai provvedimenti in materia adottati dall'Amministrazione regionale.
- 6) Se il debitore provvede a sanare la morosità la pratica viene archiviata.

ART. 2 - PIANO DI RIENTRO DEL DEBITO PER NUCLEI ASSEGNATARI DI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

2.1 Condizioni

Al fine di sanare situazioni di morosità mantenendo l'assegnazione dell'alloggio, l'ARER concede, a richiesta dell'interessato, **un piano per la rateizzazione del debito individuando l'importo della rata mensile sulla base della tabella indicata al successivo punto 2.2**, tenuto conto della capacità reddituale del nucleo familiare, del carico debitorio da estinguere e dell'applicazione del saggio di interesse legale corrente (art. 1284 c.c. e s.m.i.).

Inoltre, allo stesso è data la **facoltà di optare per un piano di rientro, ai sensi del successivo art. 3.**

Il piano di rientro potrà essere concesso alle seguenti condizioni:

1. immediato rilascio di ulteriori unità NON residenziali contrattualizzate con l'ARER che non rivestono carattere di bisogno primario (box, autorimesse, posti auto o moto, ...);
2. in caso di alloggio sovradimensionato ai sensi dell'art.16 della L.R.3/2013, sottoscrizione di impegno al trasferimento in un alloggio comunque adeguato ma più piccolo, qualora proposto, utilizzando una quota non inferiore al 50% del risparmio in bolletta sull'alloggio più piccolo per aumentare la rata del Piano di Rientro e ridurre la durata della rateizzazione.

Il mancato rispetto degli impegni assunti comporta l'immediata chiusura del piano di rientro e il ritorno in capo al nucleo dell'intera morosità, cui fa seguito l'avvio della procedura a norma di legge, con l'iter previsto per la risoluzione del contratto di locazione.

Per determinare la capacità reddituale, viene preso in considerazione l'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE), in corso di validità alla data di presentazione della domanda del piano di rientro.

I componenti il nucleo familiare maggiorenni sono obbligati in solido nei confronti dell'Azienda, mediante la sottoscrizione del piano di rientro concordato.

Le rate sono sempre mensili e costanti ed il pagamento delle somme dovute deve essere effettuato esclusivamente mediante appositi bollettini emessi dall'Azienda.

La sotto indicata tabella riporta una modalità di recupero del credito che, come premesso, tiene conto delle effettive possibilità del debitore, in modo da permettere allo stesso di pagare le mensilità correnti per non aggravare la propria condizione e rientrare in maniera graduale del proprio debito. È stabilita una quota minima della rata mensile pari al 15% dell'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE), divisa per 12 mensilità, oltre all'applicazione del saggio di interesse legale.

In aggiunta è richiesta un'anticipazione non rateizzabile sull'ammontare del debito pari al 5% per la fascia ISEE da € 20.000,01 a € 30.000,00, pari al 10% per la fascia ISEE da € 30.000,01 a € 40.000,00 e pari al 15% oltre i 40.000,00.

Inoltre per i nuclei familiari monoreddito con più di tre componenti, ricompresi nella fascia ISEE da € 10.000,01 a € 20.000,00, è applicata una riduzione dell'ISEE pari al 10% per ogni componente privo di redditi.

Ulteriori riduzioni tra loro cumulabili, possono essere concesse, previa presentazione di comprovata documentazione, per le percentuali e le casistiche sottoelencate:

- 10% per disoccupazione superiore a quattro mesi;
- 5% per sostenimento di onerose spese mediche e scolastiche;
- 5% per riduzione di stipendio superiore a quattro mesi oppure per ulteriori e gravi motivi, purché idoneamente documentati, che hanno inciso sulla capacità economica del nucleo familiare.

2.2 Tabella per l'individuazione dell'importo della rata mensile dei piani di rientro

ISEE del nucleo familiare	CALCOLO RATA (al netto del saggio di interesse legale)
da € 0,00 fino a € 20.000,00	<ul style="list-style-type: none">• rata mensile = 15% dell'ISEE diviso 12
da € 20.000,01 fino a € 30.000,00	<ul style="list-style-type: none">• anticipazione del 5% del debito• rata mensile = 15% dell'ISEE diviso 12
Da da € 30.000,01 fino a € 40.000,00	<ul style="list-style-type: none">• anticipazione del 10% del debito• rata mensile = 15% dell'ISEE diviso 12
Oltre € 40.000	<ul style="list-style-type: none">• anticipazione del 15% del debito• rata mensile = 15% dell'ISEE diviso 12

Il piano di rientro deve inoltre soddisfare i seguenti requisiti:

1. la rateizzazione non può avere durata complessiva superiore a 50 anni (corrispondenti a 600 rate mensili).
2. l'interesse legale complessivo non può superare il 50% del debito rateizzato.
3. la rata minima mensile, comprensiva di quota capitale e quota interessi, non può essere inferiore a €15,00.

2.3 Gestione del piano di rientro

L'ufficio competente, verifica il puntuale pagamento delle singole rate.

Eventuali variazioni reddituali intervenute negli ultimi 6 mesi potranno essere considerate ai fini della rinegoziazione del piano di rientro, nei casi previsti dal precedente punto 2.1, su presentazione di idonea documentazione.

Si può accedere alla rinegoziazione del piano solo se, all'atto della richiesta, si è in regola con le rate del pagamento dello stesso e non sono state avviate le procedure di decadenza dall'assegnazione per morosità.

L'inquilino può scegliere un piano di rateizzazione a lui meno favorevole rispetto a quello attribuito in base alla tabella.

Il mancato rispetto del puntuale pagamento delle rate del piano di rientro e/o delle bollette ordinarie successive alla sottoscrizione della rateizzazione comporta la decadenza dalle agevolazioni concordate e l'avvio della procedura a norma di legge, con l'iter previsto per la risoluzione del contratto di locazione.

ART. 3 – PIANO DI RIENTRO DEL DEBITO PER NUCLEI ASSEGNATARI DI IMMOBILI NON DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

3.1 Patrimonio di proprietà dell'ARER

Il patrimonio gestito dall'ARER è costituito altresì da unità immobiliari a canone concordato e da unità immobiliari ad uso diverso dalle abitazioni quali: autorimesse, negozi, centri sociali, magazzini, ecc..

Tali immobili vengono concessi in locazione con criteri di natura privatistica. Nel rapporto di locazione si applica la vigente normativa regionale, i regolamenti dell'ARER in materia, la disciplina del codice civile e le leggi speciali in materia.

Al fine di incrementare il più possibile il recupero dei crediti, l'Azienda può concordare piani di rientro anche per tali tipologie di immobili, in **12, 24, 36 o 48 rate mensili e costanti**, oltre al saggio di interesse legale. L'interessato, potrà optare per una delle precedenti opzioni, purché il calcolo della rata mensile non sia inferiore a euro 30,00 (trenta/00).

In assenza di sottoscrizione di un piano di rientro, si procederà alla revoca dell'assegnazione dell'immobile e/o all'avvio della procedura giudiziale per il recupero delle somme dovute.

3.2 Patrimonio di proprietà di terzi

Per i proprietari di immobili che risultano morosi è data facoltà all'Azienda di concedere eventuali piani di rientro sulla base delle condizioni sopra riportate al fine di sanare la posizione debitoria maturata alla data di entrata in vigore del presente regolamento.

In difetto l'ARER procede con le azioni giudiziarie previste per il recupero del credito.

ART. 4 - ATTIVITÀ IN CASO DI RILASCIO DELL'IMMOBILE DA PARTE DI UTENTI MOROSI

1) All'inizio di ogni anno solare, al fine di valutare il rapporto tra costi e benefici per il recupero del credito, il Direttore, mediante apposita determinazione, quantifica il "costo minimo" per ogni pratica concernente l'attività che deve svolgere l'Azienda (spese postali, di gestione, cancelleria, ecc.).

I Servizi interessati al recupero del credito non svolgono alcuna attività fino alla concorrenza della somma del "costo minimo" e, contestualmente, propongono l'annullamento contabile del credito stesso al Direttore che, con propria determina, provvede sulla proposta.

2) Per morosità superiori all'importo del "costo minimo" l'ufficio competente, previa individuazione della nuova residenza, provvede all'invio al debitore di una richiesta di pagamento del debito accertato e di eventuali altre spese, secondo le modalità indicate all'art. 1 del presente regolamento.

3) È concessa al debitore la facoltà di concordare un piano di rientro secondo quanto previsto dall'art.3 del presente regolamento, a seconda della tipologia di unità immobiliare oggetto di morosità.

4) Se il debitore provvede a sanare la morosità, la pratica viene archiviata, in caso contrario si procede ai sensi di legge.

ART. 5 - ATTIVITÀ IN CASO DI DECESSO/IRREPERIBILITÀ

In caso di decesso del debitore l'ARER procede con l'iter previsto per il recupero del credito nei confronti degli eredi.

In caso di irreperibilità del debitore l'Azienda effettua le ricerche finalizzate ad individuare il suo nuovo recapito e ad avviare le procedure previste dal presente regolamento per il recupero del credito.

In caso di accertata irreperibilità si procede con l'annullamento contabile del credito, come previsto dal precedente art. 4, c. 1.

CAPO II GESTIONE DELLA FASE GIUDIZIALE DELLA MOROSITÀ

ART. 6 - AVVIO PROCEDIMENTI LEGALI PER IL RECUPERO DEL CREDITO

Se la fase stragiudiziale si conclude infruttuosamente, l'ARER procede con le azioni giudiziarie consentite per il recupero del credito.

L'Azienda quantifica i costi legali per il recupero del credito e valuta l'opportunità di procedere in giudizio nei confronti del debitore, in relazione al rapporto costo/benefici.

Nel caso di valutazione positiva, avvia l'azione giudiziaria; nel caso, invece, di valutazione negativa, dichiara l'inesigibilità del credito e procede alla conseguente variazione di bilancio.

Resta salva per l'Azienda la facoltà di affidare o cedere a soggetti terzi la gestione del recupero del credito.

CAPO III DISPOSIZIONI FINALI

ART. 7 – ATTIVITÀ DEI SERVIZI

Per quanto non espressamente previsto dal presente regolamento si rimanda alla normativa vigente in materia.

La trasmissione della documentazione tra i Settori coinvolti nel procedimento, ove possibile, avviene in formato elettronico.

INDICE

Premessa - Ambito di applicazione del Regolamento.

Capo I - "Gestione della fase stragiudiziale della morosità".

Articolo 1 – Procedimento.

Articolo 2 – Piano di rientro del debito per nuclei assegnatari di alloggi di ERP.

2.1 - Condizioni.

2.2 - Tabella per l'individuazione dell'importo della rata mensile dei piani di rientro.

2.3 - Gestione del piano di rientro.

Articolo 3 – Piano di rientro del debito per nuclei assegnatari di immobili non di ERP.

3.1 – Patrimonio di proprietà dell'ARER.

3.2 - Patrimonio di proprietà di terzi.

Articolo 4 – Attività in caso di rilascio degli immobili da parte di utenti morosi.

Articolo 5 – Attività in caso di decesso/irreperibilità.

Capo II - "Gestione della fase giudiziale della morosità".

Articolo 6 – Avvio procedimenti legali per il recupero del credito.

Capo III - "Disposizioni finali".

Articolo 7 – Attività dei servizi.