



REGOLAMENTO DI MOROSITA'

Approvato con Deliberazione del Commissario Straordinario n. del

Il presente regolamento disciplina la gestione della morosità da parte dei locatari e degli occupanti degli alloggi a uso abitativo o dei locali ad uso diverso da abitazione, di proprietà o in gestione dell'IACP.

La situazione socio economica che investe tutta la società, ma in modo particolare l'utenza degli alloggi di E.R.P., spesso socialmente deboli, ha comportato un aumento della morosità con un incremento del mancato pagamento dei canoni di locazione.

La morosità è causa di risoluzione del contratto, procedimento che andrebbe a gravare ulteriormente sui cittadini già in difficoltà economiche.

L'IACP deve perseguire l'obiettivo di ridurre la morosità, ma al contempo dare ai locatari la possibilità di presentare istanza di rateizzazione del debito per canoni di locazione non pagati.

Il presente regolamento, è redatto sulla base delle indicazioni della direttiva per il recupero delle morosità degli II.AA.CC.PP. siciliani, emanata dall'Assessorato delle Infrastrutture e della Mobilità con nota n. 56395 del 02/12/2014, e disciplina la concessione della richiesta di dilazioni di pagamento nei casi di morosità dei canoni di locazione relativi ad immobili ad uso abitativo ed immobili ad uso diverso.

Destinatari del presente regolamento:

1. Assegnatari
2. Occupanti senza titolo di alloggi che possiedono l'idoneità alla regolarizzazione del rapporto locativo;
3. Occupanti senza titolo che hanno i requisiti per la voltura del contratto di locazione;
4. Conduttori di locali a uso diverso da abitazione.

Art.1 - PAGAMENTO DEI CANONI DI LOCAZIONE PREGRESSI

La situazione reddituale degli assegnatari viene aggiornata con cadenza biennale dall'Ente.

Il canone, calcolato sulla base della documentazione che gli inquilini sono onerati a produrre, ha effetto a decorrere dall'anno successivo a quello per cui viene accertato il reddito.

Ai fini del ricalcolo l'autocertificazione reddituale o la documentazione probante, dovrà essere prodotta entro e non oltre il mese di ottobre successivo all'anno di riferimento.

Tutte le certificazioni reddituali presentate tardivamente, verranno prese in considerazione ai fini del ricalcolo, dopo i 30 gg. dalla data di presentazione necessari per l'istruttoria, senza ricalcolo dei canoni pregressi ed il canone così determinato verrà applicato alla prima bollettazione utile.

A tali utenti, per la mancata presentazione del reddito, saranno addebitati gli oneri previsti dal regolamento sui Diritti di Segreteria dell'Ente.

Art. 2 - PROCEDIMENTO RATEIZZAZIONE MOROSITÀ SU RICHIESTA DEI LOCATORI DEGLI ALLOGGI POPOLARI

Al fine di sanare situazioni di morosità di assegnatari, l'IACP concede, a richiesta dell'interessato, un piano di rateizzazione del debito individuando l'importo della rata mensile sulla base della tabella contenuta nella circolare dell'Assessorato delle Infrastrutture e della Mobilità, sottoindicata, tenuto conto della capacità reddituale del nucleo familiare, del carico debitorio da estinguere e degli interessi legali.

Tabella n. 1

| Debito Reddito | fino ad € 2.500 | fino ad € 5.000 | fino ad € 7.500 | fino ad € 10.000 | oltre € 10.000 |
|-----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| fino ad € 10.000 | 48 rate mensili acconto 5% | 72 rate mensili acconto 5% | 96 rate mensili acconto 5% | 120 rate mensili acconto 5% | 120 rate mensili acconto 5% |
| fino ad € 20.000 | 36 rate mensili acconto 10% | 60 rate mensili acconto 10% | 72 rate mensili acconto 10% | 96 rate mensili acconto 10% | 120 rate mensili acconto 10% |
| fino ad € 25.000 | 24 rate mensili acconto 10% | 48 rate mensili acconto 10% | 72 rate mensili acconto 10% | 96 rate mensili acconto 10% | 120 rate mensili acconto 10% |
| fino ad € 30.000 | 24 rate mensili acconto 15% | 48 rate mensili acconto 15% | 72 rate mensili acconto 15% | 96 rate mensili acconto 15% | 120 rate mensili acconto 15% |
| Oltre € 35.000 | 12 rate mensili acconto 20% | 24 rate mensili acconto 20% | 36 rate mensili acconto 20% | 48 rate mensili acconto 20% | 60 rate mensili acconto 20% |

In aggiunta alle percentuali di acconto previste sopra, nel caso in cui sia stato emesso provvedimento giudiziale di condanna nei confronti dell'assegnatario si aggiungerà un ulteriore 5%, aumentato ancora del 5% nell'ipotesi in cui risulta notificato l'atto di precetto ed ancora di un ulteriore 5% nel caso sia stata promossa azione esecutiva giudiziale per il rilascio dell'alloggio e/o per il recupero del credito.

- ✓ Il reddito preso in considerazione è quello complessivo del nucleo familiare riferito all'ultima dichiarazione presentata per il calcolo del canone, rispetto a quello in cui si perfeziona l'accordo di rateizzazione;
- ✓ le rate sono sempre mensili e costanti e per il loro pagamento può essere autorizzato l'addebito diretto (RID) sulla busta paga o cedolino di pensione sino all'estinzione della pendenza e comunque con scadenza non superiore a 10 anni;

- ✓ l'inquilino può scegliere un piano di rateizzazione a lui meno favorevole rispetto a quello attribuito in base alla tabella;
- ✓ le famiglie monoreddito con più di quattro componenti a carico del capo famiglia possono optare per il piano di rateizzazione relativo allo scaglione immediatamente più favorevole rispetto a quello attribuito in base alla tabella;
- ✓ le famiglie monoreddito, con persona titolare dei benefici di cui alla L.104/1992 a carico, possono optare per il piano di rateizzazione relativo allo scaglione immediatamente più favorevole rispetto a quello attribuito in base alla tabella;

In sede di richiesta di piano di rientro da parte dell'inquilino moroso, le eventuali spese legali, per oneri accessori del canone locativo (compresa la penalità prevista dalla L.R. 15/1986), per oneri condominiali nonché maturate per effetto delle azioni di recupero giudiziale e/o stragiudiziale sono rimborsate dall'inquilino anticipatamente (entro 30 gg) e non sono rateizzabili.

Solo se l'importo è superiore a euro 2.000,00 potranno essere rateizzate in due rate e saldate entro 60 gg.

Il mancato pagamento delle stesse è ostativo alla sottoscrizione del piano di rientro del debito per canoni di locazione.

A seguito di riconoscimento del debito da parte dell'inquilino, il Responsabile del procedimento, predisporrà il piano di rientro del debito, controfirmato dal Dirigente dell'Area Finanziaria – Amministrativa

Pertanto, prima della sottoscrizione del piano di rientro, l'inquilino interessato dovrà:

1. riconoscere il debito per canoni non pagati,
2. versare l'acconto richiesto in applicazione del presente Regolamento;
3. versare eventuali oneri condominiali anticipate dall'Ente e/o spese legali;

Il mancato adempimento di quanto sopra comporterà la perdita dell'accesso al beneficio della rateizzazione.

L'ufficio curerà la trasmissione del piano di rientro a tutti i Servizi interessati e coinvolti nell'intero iter procedurale.

Le rate avranno scadenza il giorno 15 di ciascun mese successivo alla data di concessione del beneficio.

Nella prima rata verranno addebitati gli oneri per i diritti segreteria, se non già addebitati in fase di ricalcolo.

In caso di mancato pagamento di cinque rate, anche non consecutive, previste dal piano di rientro e/o dei canoni di locazione nel frattempo scaduti, rendicontate dal competente

Servizio dell'Ente, l'inquilino decade automaticamente dal beneficio della rateizzazione e per tale mancanza verrà inviata apposita diffida.

In difetto, l'Istituto Autonomo per le Case Popolari agirà per il recupero dell'intero debito e con l'attivazione della procedura di sfratto per morosità.

ART. 3 - PROCEDIMENTO RATEIZZAZIONE MOROSITÀ VERIFICATA D'UFFICIO

Quando la morosità per oltre cinque mensilità, anche non consecutive, è accertata dall'Ufficio competente, il procedimento da applicare sarà il seguente:

- a) diffida all'interessato a regolarizzare la propria posizione debitoria entro 30 gg. effettuata con lettera notificata o raccomandata con avviso di ricevimento o con PEC;
- b) archiviazione della pratica se entro il medesimo termine di 30 gg., il debitore provvede al pagamento dell'intero importo delle rate e dei canoni scaduti e non pagati;
- c) si provvederà ad informare la Direzione Generale, al fine della valutazione delle opportune determinazioni ivi compreso il ricorso alle vie giudiziali, se il debitore non provvede a sanare la morosità

Se è in essere una rateizzazione, non sarà possibile rimodularla a meno che non sia già decaduta.

Nel caso in cui non sia mai stata concessa una rateizzazione le modalità da applicare saranno quelle previste all'art. 2 del presente regolamento.

ART.4 - PROCEDIMENTO GESTIONE DELLA FASE STRAGIUDIZIALE DELLA MOROSITÀ

In presenza di azioni legali di sfratto o di rilascio amministrativo, si applicherà il procedimento previsto all'art. 2 con i criteri stabiliti dalla successiva tabella n. 2, che può essere avviato su richiesta formale degli esecutati e la cui nota di riscontro sarà redatta dagli Uffici.

Dopo che l'interessato avrà adempiuto a quanto richiesto dall'Ente e avrà sottoscritto il piano di rientro, la Direzione, preso atto di quanto effettuato, disporrà la sospensione del procedimento di rilascio e dell'eventuale autorizzazione alla sottoscrizione del contratto di locazione.

In mancanza di quanto previsto precedentemente, l'Istituto, senza ulteriore indugio, continuerà il procedimento esecutivo di sfratto o di rilascio.

Per le situazioni debitorie superiori ai 10.000,00 euro, gli acconti potranno essere versati entro 90 gg. dalla sottoscrizione del piano di rientro.

Pertanto, prima della sottoscrizione del piano di rientro, l'inquilino interessato dovrà:

1. riconoscere il debito per canoni non pagati,
2. versare l'acconto richiesto in applicazione della tabella n.2;
3. versare eventuali oneri condominiali anticipate dall'Ente e/o spese legali;

La sottoscrizione del piano di rientro, il versamento delle spese, comprese le spese per notifica e raccomandate, il versamento dell'acconto e il rispetto di quanto concordato comporterà l'archiviazione del procedimento.

Il mancato adempimento di quanto sopra, comporterà la perdita dell'accesso al beneficio della rateizzazione.

Tabella n. 2

| Debito Reddito | fino ad € 2.500 | fino ad € 5.000 | fino ad € 7.500 | fino ad € 10.000 | oltre € 10.000 |
|-----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|---|
| fino ad € 10.000 | 48 rate mensili Acconto 10% | 72 rate mensili acconto 10% | 96 rate mensili acconto 10% | 120 rate mensili acconto 10% | 120 rate mensili acconto 10% per i primi 20.000,00 euro, il 5% per gli importi oltre i 20.000,00 euro. |
| fino ad € 20.000 | 36 rate mensili acconto 20% | 60 rate mensili acconto 20% | 72 rate mensili acconto 20% | 96 rate mensili acconto 20% | 120 rate mensili acconto 20% per i primi 20.000,00 euro, il 5% per gli importi oltre i 20.000,00 euro. |
| fino ad € 25.000 | 24 rate mensili acconto 20% | 48 rate mensili acconto 20% | 72 rate mensili acconto 20% | 96 rate mensili acconto 20% | 120 rate mensili acconto 20% per i primi 20.000,00 euro, il 5% per gli importi oltre i 20.000,00 euro. |
| fino ad € 30.000 | 24 rate mensili acconto 30% | 48 rate mensili acconto 30% | 72 rate mensili acconto 30% | 96 rate mensili acconto 30% | 120 rate mensili acconto 30% per i primi 20.000,00 euro, il 5% per gli importi oltre i 20.000,00 euro. |
| Oltre € 35.000 | 12 rate mensili acconto 40% | 24 rate mensili acconto 40% | 36 rate mensili acconto 40% | 48 rate mensili acconto 40% | 60 rate mensili acconto 40% per i primi 20.000,00 euro, il 5% per |

| | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | gli importi oltre i 20.000,00 euro. |
|--|--|--|--|--|--|

In aggiunta alle percentuali di acconto previste sopra, nel caso in cui sia stato emesso provvedimento giudiziale di condanna nei confronti dell'assegnatario si aggiungerà un ulteriore 5%, aumentato ancora del 5% nell'ipotesi in cui risulta notificato l'atto di precetto ed ancora di un ulteriore 5% nel caso sia stata promossa azione esecutiva giudiziale per il rilascio dell'alloggio e/o per il recupero del credito.

ART. 5 - MOROSITÀ LOCATARI LOCALI A USO DIVERSO DA ABITAZIONE

Il patrimonio gestito dall'I.A.C.P. è costituito altresì da unità immobiliari ad uso diverso da 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, i regolamenti dell'I.A.C.P. 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'Ufficio verificate situazioni di morosità competente può concordare piani di rientro anche per tali tipologie di immobili, in 12, 24 o 36 rate mensili e costanti, oltre gli interessi legali.

Il piano di rientro deve prevedere un acconto del 10% del debito, non può andare oltre il periodo di scadenza del contratto e il calcolo della rata mensile non può essere inferiore a 50,00 euro (CINQUANTA/00), previo pagamento immediato delle spese sostenute dall'Amministrazione: spese legali, spese per oneri accessori del canone locativo, per oneri condominiali nonché le spese maturate per effetto delle azioni di recupero giudiziale e/o stragiudiziale,

In assenza di sottoscrizione di un piano di rientro, la pratica verrà trasmessa all'Avvocatura Interna per l'avvio dell'azione legale di sfratto e risarcimento del danno, previa diffida al locatario di saldare i dovuti ed a scadenza il contratto non sarà prorogato.

Nel caso in cui sia già attiva una rateizzazione non sarà possibile rimodularla e si provvederà ad informare la Direzione Generale al fine della valutazione delle opportune determinazioni ivi compreso il ricorso alle vie giudiziali.

ART. 6 - ATTIVITÀ IN CASO DI DECESSO/IRREPERIBILITÀ

In caso di decesso del debitore l'IACP procede con l'iter previsto per la riconsegna dell'immobile e il recupero del credito nei confronti degli eredi.

In caso di irreperibilità del debitore l'Istituto effettua le ricerche finalizzate ad individuare il suo nuovo recapito ed a diffidare il debitore o i suoi eredi, a pagare quanto dovuto per canoni scaduti.

In mancanza di riscontro la pratica verrà trasmessa all'Avvocatura Interna che avvierà l'azione legale per il risarcimento del danno ed il recupero dei debiti.

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.

ART. 8 - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Solo per comprovate e documentate ragioni da accertare anche per il tramite degli Uffici o Enti preposti, relative a gravi condizioni di salute, disagio sociale ed economico, ecc., la Direzione Generale dell'Istituto, si riserva di valutare eventuali e diverse soluzioni al fine di consentire agli assegnatari di poter sanare la propria posizione contabile.

In sede di prima applicazione e fino alla data del 31 ottobre 2027, in riferimento all'art.1 del presente Regolamento, per gli anni passati è consentito il ricalcolo dei canoni di locazione riguardante i due bienni antecedenti a quello corrente ultimo di riferimento.

Dopo l'indicata data del 31 ottobre 2027, i predetti canoni di locazione si intenderanno consolidati e non più soggetti a modifiche.

Il presente regolamento annulla e sostituisce ogni altra precedente deliberazione in merito alla morosità, ad eccezione di quanto previsto dalla Determinazione Commissariale n.2 del 07/02/2020, relativa agli occupanti abusivi ed occupanti senza titolo, e può essere oggetto di modificazioni o revisioni, in qualunque tempo, senza che alcuno possa reclamare o avanzare diritti.-