

**(Approvato con determina C.S. n. 78 del 24-12-2014)**

# **REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DELLA MOROSITA'**

---

**CONNESSA AL PAGAMENTO DEI CANONI DI LOCAZIONE PREGRESSI DI ALLOGGI POPOLARI**

**NONCHE' DI IMMOBILI AD USO NON ABITATIVO**

**ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI SIRACUSA**

## **TITOLO 1° - MOROSITÀ ALLOGGI POPOLARI**

### **Art. 1**

1. La situazione reddituale degli assegnatari è aggiornata con cadenza biennale dall'Ente. Il canone, calcolato sulla base della documentazione che gli inquilini sono obbligati a produrre, ha effetto dall'anno successivo a quello per cui viene accertato il reddito.
2. L'autocertificazione reddituale, o la documentazione probante, dovrà essere prodotta entro e non oltre il mese di ottobre successivo all'anno di riferimento richiesto ai fini del calcolo, e, decorso tale termine, non potranno più essere prese in considerazione le certificazioni reddituali eventualmente presentate dagli inquilini per lo stesso anno, salvi giustificati motivi.
3. L'eventuale variazione della collocazione degli inquilini nelle fasce di reddito e del canone di locazione, richiesta dagli stessi per un anno diverso da quello di riferimento, ha effetto dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello per il quale è stata accertata la modifica reddituale in quanto l'assegnatario ha in ogni caso diritto di essere collocato in una fascia di reddito inferiore qualora abbia maturato nell'anno precedente una diminuzione di reddito.

### **Art. 2**

1. Il Dirigente dell'Area Gestionale, due volte l'anno in aprile ed ottobre, dispone l'elaborazione dei tabulati contenenti i pagamenti del semestre antecedente relativi alle sotto indicate categorie e li trasmette agli uffici interessati e al Direttore Generale, a mezzo posta elettronica con nota di accompagnamento:
  - a) utenti con pratica affidata all'Ufficio Legale o a legali esterni all'Ente;
  - b) utenti che hanno sottoscritto piano di rientro dalla morosità;
  - c) utenti residui di alloggi con diffida inviata negli ultimi quattro anni con debito superiore a sei mensilità;
  - d) utenti residui di alloggi mai diffidati o con diffida oltre i quattro anni, distinguendo gli assegnatari dagli abusivi;
  - e) utenti residui di locali con debito superiore a sei mensilità;
  - f) inquilini di alloggi non in regola con la dichiarazione reddituale o con il canone inferiore a quello dell'anno precedente.

### **Art. 3**

1. Il Dirigente dell'Area Gestionale predispone un piano per la diffida di pagamento e messa in mora, da notificare a mezzo raccomandata A.R., agli utenti di cui al punto d) del superiore art. 2 e lo

sottopone al Direttore Generale per l'autorizzazione a procedere all'invio. Lo stesso Dirigente curerà l'invio ai Comuni delle diffide non ritirate, per un ulteriore tentativo di notifica con i messi comunali.

2. Provvederà, inoltre, all'accertamento d'ufficio dei redditi per i soggetti che non abbiano ottemperato a tale obbligo. A tali utenti, per la mancata presentazione della documentazione reddituale, saranno addebitati oneri, pari ad una mensilità del canone minimo previsto dalla legge, a titolo di diritti.
3. Per gli anni passati, fino ad un massimo di cinque, è possibile presentare una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante il reddito percepito dal nucleo familiare, necessario al ricalcolo dei canoni dovuti per ciascun anno. La posizione degli inquilini, che non abbiano ottemperato all'obbligo di aggiornare la propria situazione reddituale nell'arco del biennio corrente, dovrà essere comunque accertata d'ufficio.
4. L'inquilino moroso per il quale non siano state inviate le diffide, con interruzioni dei termini di prescrizione, la cui morosità derivi da canoni applicati d'ufficio, può chiedere la revisione del debito, producendo apposita autocertificazione attestanti i redditi per le annualità in cui non sono stati presentati, con esclusione dei debiti iscritti a ruolo. Tali autocertificazioni dovranno essere verificate, nei termini di legge, presso le competenti Agenzie delle Entrate, avvertendo l'inquilino delle conseguenze previste dalla legge in caso di dichiarazioni mendaci.
5. Il Dirigente dell'Area Gestionale comunicherà l'avvenuto accertamento sostitutivo all'assegnatario richiedendo il pagamento, a titolo di diritti, della somma di cui al precedente comma 2.
6. Agli assegnatari degli alloggi, che presentino in ritardo le dichiarazioni reddituali, qualora l'Ente non abbia ancora provveduto all'accertamento d'ufficio, verrà addebitata la somma prevista dal Regolamento sui Diritti di segreteria dell'Ente, in alternativa alla mensilità precedentemente richiamata.

#### Art. 4

1. L'Ufficio competente per il recupero della morosità dell'Area Gestionale predispone le ipotesi di accordo per la rateizzazione dei canoni pregressi sulla base della seguente tabella, che tiene conto della capacità reddituale del nucleo familiare degli utenti e del carico debitorio da estinguere e, altresì, applicando criteri secondo lo schema seguente:

Debito \ Reddito	fino a € 2.500	fino a € 5.000	fino a € 7.500	fino a € 10.000	oltre € 10.000
fino a € 10,000,00	48 rate mensili	72 rate mensili	96 rate mensili	120 rate mensili	120 rate mensili
fino a € 20,000,00	36 rate mensili	60 rate mensili	72 rate mensili	96 rate mensili	120 rate mensili
fino a € 25,000,00	24 rate mensili anticipo 5%	48 rate mensili anticipo 5%	72 rate mensili anticipo 5%	96 rate mensili anticipo 5%	120 rate mensili anticipo 5%
fino a € 30,000,00	24 rate mensili anticipo 10%	48 rate mensili anticipo 10%	72 rate mensili anticipo 10%	96 rate mensili anticipo 10%	120 rate mensili anticipo 10%
oltre € 30,000,00	12 rate mensili anticipo 15%	24 rate mensili anticipo 15%	36 rate mensili anticipo 15%	48 rate mensili anticipo 15%	60 rate mensili anticipo 15%

- il reddito preso in considerazione è quello complessivo del nucleo familiare riferito al penultimo anno d'imposta rispetto a quello in cui si perfeziona l'accordo di rateizzazione;
- le spese legali, ove sostenute dall'Ente, sono rimborsate dall'inquilino anticipatamente e non sono rateizzabili;

- le rate sono sempre mensili e costanti e, per il pagamento delle somme dovute, può essere autorizzato l'addebito diretto (RID) sulla busta paga o cedolino di pensione sino all'estinzione del debito e comunque con scadenza non superiore a 10 anni;
  - l'inquilino può scegliere un piano di rateizzazione a lui meno favorevole. Le famiglie monoreddito con più di quattro componenti a carico del capofamiglia 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 invalida al 100% a carico possono optare per il piano di rateizzazione relativo allo scaglione immediatamente più favorevole rispetto a quello attribuito in base alla tabella;
  - in caso di mancato pagamento di sei rate consecutive, l'inquilino decade dal beneficio della rateizzazione e l'importo viene iscritto a ruolo per la riscossione coattiva e sono attivate le azioni legali conseguenti;
2. Il Dirigente dell'Area Gestionale provvederà a sottoscrivere gli accordi relativi ai piani di rateizzazione predisposti dai responsabili di procedimento dei servizi sopra menzionati e curerà, successivamente la trasmissione dei suddetti piani a tutti i servizi interessati coinvolti nell'intero iter procedurale.

## **TITOLO 2° - MOROSITÀ IMMOBILI AD USO DIVERSO DA QUELLO ABITATIVO**

### **Art. 5**

1. Le morosità superiori ad euro 300,00 relative a canoni di locazione degli immobili ad uso diverso da quello abitativo, che si riferiscono sia ai titolari di un regolare contratto di locazione, ancorché destinatari di provvedimenti di sfratto per morosità e/o in caso di liti pendenti, che agli occupanti senza titolo che hanno in corso o presentato istanza di regolarizzazione contrattuale, sono ammessi al rateizzo.
2. Le morosità inferiori all'importo di cui sopra possono essere sanate unicamente con pagamenti in unica soluzione.

### **Art. 6**

1. Le domande per accedere alla rateizzazione della morosità e/o debito, così come disciplinato nel presente Regolamento, devono essere presentate all'Istituto Autonomo per le Case Popolari, entro trenta giorni dalla notifica dell'atto giudiziale e/o stragiudiziale di rilascio.
2. Dalla data di presentazione della domanda, non vincolante per l'Ente, l'Istituto si riserva un periodo di trenta giorni, per valutarne l'ammissibilità. Trascorso detto termine non perentorio, se ne ricorrono i presupposti, l'Istituto invierà all'interessato apposita comunicazione con l'indicazione dell'importo da pagare e le modalità di rateizzo.
3. Entro il termine di 15 giorni dalla data di ricezione della suddetta comunicazione, il richiedente dovrà consegnare un assegno circolare non trasferibile intestato allo IACP di Siracusa di importo pari al 30% del debito maturato, maggiorato degli oneri legali, se dovuti, pena la perdita dell'accesso al beneficio.

### **Art. 7**

1. Per i titolari di contratto di locazione, il debito residuo, al netto del 30% dell'acconto corrisposto, potrà essere dilazionato in un numero massimo di trentasei rate mensili di pari importo, con l'applicazione degli interessi al tasso legale praticato a quella data, salvo pagamento dell'intero e/o di un numero minore di rate, con ogni accessorio.
2. Il debito complessivo comprende non solo i fitti (rivalutati secondo i valori Istat) maturati e non pagati, ma anche ogni onere accessorio del canone locativo e le spese maturate per effetto delle azioni di recupero giudiziale e/o extragiudiziale.
3. Le rate avranno scadenza il giorno 5 di ogni mese successivo alla data di concessione del beneficio.

4. La concessione della rateizzazione avviene con l'adozione di apposita determina del Dirigente l'Area Gestionale dello IACP, previa sottoscrizione del riconoscimento del debito da parte dell'istante.

#### **Art. 8**

1. Per gli occupanti senza titolo, nella domanda deve essere indicata e documentata la data di inizio di occupazione del locale. Lo IACP si riserva, anche con controlli incrociati delle utenze, di verificare la data di effettivo inizio d'uso dell'immobile.
2. La misura del canone da imputare è quella determinata alla data di presentazione della richiesta, calcolata al netto degli indici Istat di rivalutazione, per il numero di fitti maturati e non pagati.
3. L'importo complessivo da pagare per la regolarizzazione è data, perciò, dalla somma:
  - del canone d'uso per il numero di mensilità decorrenti dalla data di occupazione;
  - della morosità di precedenti assegnatari occupanti il locale in questione, che deve essere riconosciuta come debito, nei confronti dell'Ente, nell'atto di riconoscimento del debito.
4. Gli occupanti senza titolo possono chiedere la regolarizzazione del rapporto locativo, se dichiarano di non essere assegnatari di altri locali per l'esercizio della propria attività.

#### **Art. 9**

1. Il mancato pagamento alle scadenze anche di una sola rata mensile comporterà l'automatica revoca del beneficio della rateizzazione con la conseguenza che il debitore sarà tenuto a saldare in un'unica soluzione tutte le rate scadute e anche quelle a scadere, entro il termine di dieci giorni dalla scadenza dell'ultima rata non pagata. In difetto lo IACP agirà per il recupero dell'intero debito e con l'attivazione della procedura di sfratto per morosità o per occupazione senza titolo.
2. In relazione alle liti pendenti, si precisa che queste saranno abbandonate solo all'esito dell'intero intervenuto pagamento del dovuto e, quindi, una volta che saranno eseguiti i pagamenti nei termini determinati.

#### **Art. 10**

1. Il Dirigente dell'Area Gestionale riferirà, con cadenza semestrale (a giugno e a dicembre di ogni anno), attraverso relazione scritta, al Direttore Generale sulla quantità e sull'esito dell'attività espletata.

#### **Art. 11**

1. Per tutto quanto non previsto dal presente Regolamento, i Servizi preposti alla gestione della morosità relativa alle locazioni, e al controllo sulla regolarità della stessa, devono comunque agire secondo quanto stabilito dalla vigente normativa statale e regionale in materia ed in ogni caso con la dovuta diligenza.