



COMUNE DI TARANTO

DIREZIONE PATRIMONIO

REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DELLA MOROSITA' DELLE UNITA' IMMOBILIARI di proprietà del Comune di Taranto

*Rapporti disciplinati dalle norme generali in materia di locazioni e concessioni.
Rapporti di locazione disciplinati dalla legislazione regionale in materia di
edilizia residenziale pubblica.*

Art. 1

Ambito applicativo

1. Le norme del presente regolamento si applicano ad ogni ipotesi di morosità derivante dall'obbligo di assegnatari, concessionari, conduttori o occupanti di immobili, di proprietà o in gestione al Comune di Taranto, di corrispondere 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.
2. Non si procede alla riscossione, né al recupero di somme a carico degli utenti qualora l'ammontare del credito dell'Ente non superi l'importo di € 12,00.

Art. 2

Principi generali

1. Non è consentito ulteriormente rateizzare una morosità già inclusa in un precedente piano di recupero, salva la possibilità di rinegoziare il piano qualora ricorrano le ipotesi di cui all'articolo 10 del presente Regolamento.
2. Gli utenti che abbiano in corso un piano di recupero della morosità da onorare non possono sottoscrivere un nuovo piano di recupero per debiti successivamente maturati e scaduti, applicandosi, al caso di specie, quanto disposto dall'articolo 4 del presente Regolamento.
3. Sulle somme rateizzate ai sensi del presente Regolamento, rivalutate secondo l'indice Istat, gravano gli interessi legali nella misura prevista *ex lege*, decorrenti dalla data di scadenza di ogni singola mensilità così come originariamente assegnata in bolletta dall'Ente.

Capo I

**RECUPERO CREDITI RELATIVI A RAPPORTI DISCIPLINATI
DALLE NORME GENERALI IN MATERIA DI LOCAZIONI E CONCESSIONI**

Art. 3

Fase monitoria

1. L'Ufficio Patrimonio, nei trenta giorni successivi alla chiusura contabile di ciascun trimestre dal quale risultino situazioni di morosità, mette in mora il debitore, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, la quale, se non ricevuta, viene fatta notificare a mezzo dei messi comunali, diffidandolo a sanare la morosità nel termine perentorio di trenta giorni dalla messa in mora, con contestuale comunicazione che il mancato pagamento della morosità è causa di risoluzione del contratto.

Art. 4

Fase esecutiva

1. Trascorso il termine senza che il debitore abbia provveduto al pagamento, l'Ufficio avvia la procedura di riscossione coattiva del credito secondo la procedura di cui al decreto del Presidente della Repubblica 29/09/1973, n. 602, se affidata agli agenti del servizio di riscossione, ovvero secondo quella indicata dal regio decreto 14 aprile 1910, n. 639 e della parte applicabile del DPR n. 602 del 1973, se svolta direttamente o affidata ad altri soggetti.
2. Resta impregiudicata la possibilità di recuperare il credito mediante ricorso al giudice ordinario, purchè valutata adeguatamente l'opportunità e la convenienza economica.
3. Contestualmente l'Ufficio Patrimonio provvede ad avviare la procedura di legge per il rilascio dell'immobile.
4. Qualora invece il debitore, nelle more del procedimento esecutivo, paghi l'importo dovuto, comprensivo di capitale rivalutato ed interessi, o chieda il rientro rateale del debito, l'Ufficio archivia la pratica, informando il gestore competente al recupero del credito.

Art. 5

***Pagamento rateale crediti relativi a rapporti disciplinati dalle norme generali
in materia di locazioni e concessioni.***

1. Su richiesta dell'interessato, l'Ufficio può autorizzare il pagamento delle somme dovute, comprensive di capitale rivalutato secondo gli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati ed interessi legali di cui all'art. 1284 c.c., in un massimo di 42 rate mensili costanti, previa sottoscrizione di un Atto di riconoscimento del debito e di impegno al pagamento rateale dello stesso e del contestuale versamento del 20% dell'importo.
2. Per la rateazione di importi superiori a € 50.000,00, il debitore è tenuto a prestare garanzia con le modalità di cui all'art. 38 bis del Decreto del Presidente della Repubblica 26/10/1972 n. 633, per il periodo di rateazione del detto importo, aumentato di un anno. La garanzia richiesta potrà consistere in: cauzione in titoli di Stato o garantiti dallo Stato, oppure fidejussione rilasciata da un'azienda o istituto di credito o da un'impresa commerciale che a giudizio dell'Ente offra adeguate garanzie di solvibilità ovvero una polizza fideiussoria rilasciata da una compagnia di assicurazione.
3. L'avvenuto pagamento delle singole rate deve essere comunicato all'Ufficio entro 10 giorni dall'effettuazione.
4. In ogni momento il restante debito può essere estinto in unica soluzione.
5. In relazione a motivate ragioni di carattere socio-economico, il Dirigente può autorizzare

rateazioni in deroga ai limiti sopra indicati, per un periodo non superiore a sessanta mesi, fermo restando il versamento di acconto del debito alla sottoscrizione dell'impegno.

6. L'Ufficio provvede periodicamente alla verifica della puntualità dei pagamenti delle rate concordate, inoltrando una diffida a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento, in caso di mancato pagamento di almeno due rate, assegnando un termine non superiore a giorni quindici per provvedere al versamento delle rate e competenze maturate e non pagate.
7. In caso di ulteriore mancato pagamento, trascorsi giorni trenta dal ricevimento della raccomandata, l'Ufficio competente al recupero attiverà la fase di recupero coattivo come disciplinata ai precedenti articoli.
8. In ogni caso il mancato pagamento di una rata del piano di recupero concordato della morosità è causa di risoluzione del contratto di locazione o di concessione con la conseguente azione di restituzione dell'immobile.

CAPO II

**RECUPERO CREDITI RELATIVI A RAPPORTI DISCIPLINATI DALLE NORME REGIONALI IN
MATERIA DI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (ERP)**

Le norme che seguono sono rispondenti agli accordi definiti con le Organizzazioni Sindacali degli inquilini con Atto di Intesa sottoscritto con il Comune di Taranto in data 25.2.2011- del. G.C. n.32 del 3.3.2011

Art. 6

Fase monitoria

1. L'Ufficio Patrimonio, nei trenta giorni successivi alla chiusura contabile di ciascun trimestre dal quale risultino situazioni di morosità, sollecita, con lettera raccomandata, i debitori a pagare le somme dovute nel termine di sessanta giorni dalla data di spedizione del sollecito.
2. Se la morosità risulta superiore a due mensilità, l'Ufficio mette in mora il debitore, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, diffidandolo a sanare la morosità nel termine perentorio di sessanta giorni dalla messa in mora, ovvero a sottoscrivere nello stesso termine un piano di recupero concordato della morosità, con contestuale comunicazione che il mancato pagamento o adesione al piano di recupero concordato della morosità è causa di risoluzione del contratto e di conseguente decadenza dell'assegnazione.

Art. 7

Fase esecutiva

1. Trascorsi inutilmente i termini indicati nel precedente articolo, il Responsabile dell'Ufficio Patrimonio provvede ad avviare la procedura di riscossione coattiva di cui all'art. 4.
2. In qualsiasi momento il procedimento viene archiviato se il debitore provvede a pagare o si impegna a sanare ratealmente la propria morosità, informando il gestore competente al recupero del credito. Le spese derivanti dall'estinzione delle procedure sono a carico dell'utente.

Art. 8

Piano di recupero concordato della morosità.

1. Su richiesta dell'interessato Il Dirigente può autorizzare, in qualsiasi momento e su proposta dell'Ufficio competente al recupero del credito, il pagamento delle somme dovute in rate costanti, comprensive di capitale ed interessi, secondo quanto previsto dall'art. 17 della legge 54/1984, previa sottoscrizione di atto di riconoscimento del debito ed impegno di pagamento, secondo le seguenti alternative modalità:
 - a. nel caso di reddito risultante dall'Indicatore della Situazione Economica Equivalente annuo (ISEE definitivo, di recente rilascio ed in corso di validità) pari o inferiore a 5.000,00 Euro, corresponsione del debito in 12 rate, di importo mensile non inferiore al 10 % dello stesso reddito ISEE;
 - b. nel caso di reddito risultante dall'Indicatore della Situazione Economica Equivalente annuo (ISEE definitivo, di recente rilascio ed in corso di validità) superiore a 5.000,00 Euro ma pari o inferiore a 10.000,00 Euro, corresponsione del debito previsto in 12 rate, di importo mensile non inferiore al 15 % dello stesso reddito ISEE;
 - c. nel caso di reddito risultante dall'Indicatore della Situazione Economica Equivalente annuo (ISEE definitivo, di recente rilascio ed in corso di validità) superiore a 10.000,00

€uro, corresponsione del debito in 12 rate, di importo mensile non inferiore al 20 % dello stesso reddito ISEE.

2. L'importo minimo della rata mensile non potrà essere inferiore al canone mensile da corrispondere.
3. Nei casi di particolare disagio causato da eventi non imputabili alla volontà dell'assegnatario (morosità involontaria derivante da licenziamento, cassa integrazione, mobilità o grave malattia di un membro del nucleo familiare o saltuarietà nel rapporto di lavoro legata alla tipologia contrattuale o in presenza di separazione legale, separazione di fatto, divorzio) che non consentano di accedere alle suindicate condizioni di rientro dal debito o per rendere compatibile il pagamento contestuale delle rate e del canone mensile fra loro e con il reddito familiare, l'Ufficio valuta la possibilità di adeguare le medesime condizioni di rientro alle possibilità economiche del nucleo familiare o di consentire all'assegnatario la presentazione di un'istanza all'Ufficio Patrimonio che sarà valutata con il concorso delle OO.SS. degli inquilini.
4. Qualora l'assegnatario non aderisca al concordato, si procederà secondo quanto stabilito dagli articoli precedenti.
5. Per gravi situazioni economiche o personali del nucleo familiare rappresentate e documentate, l'Ufficio può informare i Servizi Sociali perché possa essere vagliato un intervento specifico.

Art. 9

Rinegoziazione del piano di recupero concordato

1. In caso di mutate condizioni reddituali del nucleo familiare degli assegnatari, come definito dalla vigente legge regionale regolante la materia dell'edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, accertate in sede di aggiornamento dei redditi per la determinazione dei canoni di locazione, gli assegnatari possono richiedere una rinegoziazione del piano di recupero concordato, a condizione che siano in regola con i pagamenti (correnti e con la rateizzazione del piano).

Art. 10

Decadenza dal beneficio del piano concordato

1. Il mancato rispetto del pagamento anche di una sola rata del piano di recupero concordato debitamente sottoscritto, che si protragga per oltre due mesi dalla relativa scadenza, comporterà per il beneficiario, la decadenza dalla rateizzazione.
2. Nelle ipotesi di cui al comma 1 del presente articolo si procederà all'inoltro di apposita diffida al pagamento entro 30 giorni dal ricevimento della nota raccomandata AR. dell'intero credito vantato dall'Ente per morosità pregressa e somme correnti.
3. Decorso infruttuosamente il termine di 30 giorni di cui al precedente comma, si riattiverà il procedimento di cui all'articolo 7, con conseguente emissione di apposito provvedimento di risoluzione del contratto di locazione e recupero coattivo dell'alloggio.
4. A seguito dell'emissione del provvedimento di risoluzione contrattuale sarà impossibile definire le procedure di regolarizzazione di occupanti senza titolo in itinere, non potrà procedersi alla voltura contrattuale, agli ampliamenti del nucleo familiare in itinere ed autorizzazioni per ospitalità temporanea superiori a trenta giorni. Dette istanze andranno dunque rigettate.
5. Il procedimento di decadenza viene sospeso al verificarsi delle seguenti condizioni:
 - attivazione da parte dell'Amministrazione comunale di interventi di sostegno economico e sociale;
 - pagamento integrale della morosità maturata comprensiva degli interessi per ritardato pagamento.

Art. 11

Irrecuperabilità definitiva del credito

1. Sussiste irrecuperabilità definitiva dei crediti nei casi di:
 - a. crediti palesemente irrecuperabili o giudizialmente inesigibili (ad esempio per ex utenti o loro eredi che vivono con contributi assistenziali, decesso dell'utente senza eredi, rinuncia all'eredità da parte degli eredi);
 - b. morte della persona fisica debitrice dell'Ente che risulti impossidente e senza successibili che abbiano accettato l'eredità;
 - c. intervenuta prescrizione del credito;
 - d. somme non più dovute all'Ente in forza di sentenze passate in giudicato ovvero per accoglimento di ricorsi in sede amministrativa;
 - e. antieconomicità dell'azione di recupero dichiarata con apposita Determinazione di inesigibilità. In tal caso, la non convenienza dell'azione di recupero è determinata a seguito di comparazione di congruità tra l'importo del credito e le spese prevedibilmente occorrenti per l'esperimento delle azioni di recupero del credito stesso, tenuto altresì conto delle possibilità di riscossione.

Art. 12

Annullamento del provvedimento di risoluzione contrattuale

1. Il provvedimento di risoluzione contrattuale potrà essere annullato a condizione del pagamento dell'intero debito (per canoni locativi, indennità per occupazione senza titolo, quote accessorie, interessi, imposte, tasse, quote condominiali o dell'autogestione e/o altre somme dovute a qualsiasi titolo e/o ragione), in unica soluzione.
2. L'annullamento del provvedimento esplicherà i propri effetti in tunc. In conseguenza della pronuncia di annullamento del provvedimento di risoluzione l'utente riacquisirà la qualifica di assegnatario.

Art. 13

Piano di recupero concordato connesso al procedimento di sanatoria occupazioni abusive (art. 60 LR 1/2005 e art. 1 LR 5/2009)

1. Il procedimento di regolarizzazione è disciplinato dall'art. 60 della L.R. 1 del 2005 così come modificata dalla L.R. 5 del 2009.
2. Per il calcolo del debito degli occupatori abusivi che abbiano fatto richiesta di regolarizzazione del rapporto locativo, la morosità rilevante è quella attinente al periodo di effettiva occupazione, debitamente dimostrato con il certificato di residenza o con la data di titolarità delle utenze domestiche o con altre forme idonee allo scopo.
3. Qualora la somma da corrispondere sia inferiore ad 8.000,00 Euro (comprensiva della intera morosità da corrispondere) ed il reddito del moroso risulti superiore a quello previsto dal numero 2) del comma 1 dell'articolo 33 della legge regionale n. 54 del 20/12/1984, le modalità di corresponsione seguono quanto previsto dall'art. 60 comma 5) della legge regionale 1 del 2005;
4. Qualora la somma complessiva da corrispondere sia pari o superiore a 8.000,00 Euro (comprensiva della intera morosità da corrispondere) o nel caso in cui il reddito risulti inferiore a quello previsto dal numero 2) del comma 1 dell'articolo 33 della legge regionale n. 54 del 20/12/1984, previa sottoscrizione di atto di impegno circa le modalità di pagamento e le condizioni previste dall'art. 60 della L.R. 1/2005, il pagamento della somma dovuta può essere dilazionata con le seguenti modalità:

- a. qualora il reddito risultante dall'Indicatore della Situazione Economica Equivalente annuo (ISEE definitivo, di recente rilascio ed in corso di validità) sia pari o inferiore a 5.000,00 €uro, corresponsione del debito in 12 rate di importo mensile non inferiore al 10 % dello stesso reddito ISEE, con l'aggiunta degli interessi sulla sorte capitale calcolati secondo quanto previsto dall'art. 17 della legge 54/1984;
- b. qualora il reddito risultante dall'Indicatore della Situazione Economica Equivalente annuo (ISEE definitivo, di recente rilascio ed in corso di validità) sia superiore a 5.000,00 €uro ma pari o inferiore a 10.000,00 €uro, corresponsione del debito in 12 rate di importo mensile non inferiore al 15 % dello stesso reddito ISEE, con l'aggiunta degli interessi sulla sorte capitale calcolati secondo quanto previsto dall'art. 17 della legge 54/1984;
- c. qualora il reddito risultante dall'Indicatore della Situazione Economica Equivalente annuo (ISEE definitivo, di recente rilascio ed in corso di validità) sia superiore a 10.000,00 €uro, corresponsione del debito in 12 rate di importo mensile non inferiore al 20 % dello stesso reddito ISEE, con l'aggiunta degli interessi sulla sorte capitale calcolati secondo quanto previsto dall'art. 17 della legge 54/1984.

5. In ogni caso l'importo minimo della rata mensile non potrà essere inferiore al canone mensile da corrispondere.

Norme transitorie

Per i procedimenti di riscossione coattiva in corso alla data del presente regolamento, per i quali siano già in atto i pignoramenti mobiliari o immobiliari, qualora sia formalmente concordata la corresponsione dilazionata del debito secondo quanto previsto dal presente regolamento, l'Ufficio competente provvederà a richiedere la cancellazione delle somme iscritte a ruolo. Le spese derivanti dall'estinzione delle procedure sono a carico dell'utente.