



LINEE GUIDA PER IL CONTRASTO DELLA MOROSITA' DELLE LOCAZIONI SOCIALI

Versione 02 Agosto 2016

INDICE

1. Quadro generale

1.1 Finalità	Pg. 3
1.2 Previsioni legislative	Pg. 3
1.3 Elementi conoscitivi	Pg. 3

2. Proposta di intervento

2.1 Obiettivi	Pg. 4
2.2 Contenuti	Pg. 4

3. Articolato

Articolo 1 - Inadempimento	Pg. 6
Articolo 2 - Solleciti	Pg. 6
Articolo 3 - Penale ed interessi per ritardato pagamento	Pg. 6
Articolo 4 - Diffida ad adempiere	Pg. 6
Articolo 5 - Piano rateale	Pg. 7
Articolo 6 - Moratoria	Pg. 8
Articolo 7 - Fasce reddituali	Pg. 8
Articolo 8 - Recupero coattivo	Pg. 9
Articolo 11 - Accertamento della morosità incolpevole	Pg. 9
Articolo 15 - Informazione e comunicazione	Pg.10
Articolo 16 - Monitoraggio	Pg.10
Articolo 17 - Efficacia	Pg.10
Tabella 1 - Tabella di determinazione dei piani rateali	

LINEE GUIDA PER IL CONTRASTO DELLA MOROSITA' DELLE LOCAZIONI SOCIALI

1. Quadro generale

1.1 Finalità

Le recenti modifiche della legislazione regionale di settore, l'opportunità di predeterminare i criteri e le modalità di contrasto degli inadempimenti contrattuali, l'incidenza della morosità nella gestione dei rapporti di locazione suggeriscono l'elaborazione di una disciplina unitaria per la morosità delle locazioni sociali.

L'elaborazione e l'adozione di una disciplina unitaria sono coerenti anche con i principi di imparzialità, pubblicità e buon andamento delle attività dirette all'esercizio di servizi pubblici a rilevanza locale, oltre che al consolidamento delle competenze professionali, alla trasparenza delle regole, all'informazione nei confronti dell'Utenza.

Il presente documento intende agevolare anche un percorso diretto a contenere la morosità accumulata dalle fasce più deboli dell'utenza, per condizioni sia reddituali sia sociali, sperimentando modalità differenti per il recupero dei canoni e dei servizi nei confronti degli Utenti inadempienti, in coerenza con i principi di economicità.

1.2 Previsioni legislative

La Legge Regionale n. 96 del 1996 che disciplina l'assegnazione, la gestione e la determinazione del canone degli alloggi ERP, all'art. 30, comma 1 prevede che "il ritardato pagamento del canone di locazione e delle spese accessorie, dopo 30 giorni dalla scadenza del termine prescritto per il pagamento, comporta l'applicazione di una penale in misura pari allo 0,50 per cento del canone di locazione per ogni mese di ritardo del pagamento, senza necessità di preventiva messa in mora."

Il comma 2 dell'art. 30 della Legge Regionale n. 96 del 1996 prevede che la morosità superiore a sei mesi nel pagamento del canone di locazione e delle quote accessorie è causa di risoluzione del contratto e di decadenza dall'assegnazione.

Ai sensi dell'art. 30, comma 3 della medesima Legge Regionale, la morosità può essere sanata qualora il pagamento della somma dovuta, maggiorata della penale e dell'interesse legale, nonché delle spese legali e di procedimento, avvenga entro il termine stabilito dall'atto della messa in mora.

La legislazione regionale di settore prevede anche una disciplina specifica per la morosità incolpevole, causata da disoccupazione, malattia di alcuno dei componenti il nucleo familiare, altre gravi situazioni personali o familiari, adeguatamente documentate; tale situazione, accertata dall'Azienda ed autorizzata dal Comune, non comporta risoluzione del contratto né decadenza dall'assegnazione né l'applicazione di penali per ritardato pagamento.

1.3 Elementi conoscitivi

L'Azienda periodicamente provvede a rilevare la consistenza della morosità degli assegnatari degli alloggi di ERP, mediante elaborati sintetici e analitici, che consentono di monitorare la progressione nel tempo della morosità contabile e la distribuzione territoriale delle situazioni debitorie, con particolare riferimento alle fasce di reddito dell'utenza, alla composizione dei nuclei familiari, all'esistenza di gravi condizioni che vedano il coinvolgimento di strutture del Servizio Sanitario Regionale o dei Servizi Sociali sul territorio.

Accanto alla predeterminazione delle regole per il contrasto della morosità nei confronti di situazioni familiari che presentano una capacità reddituale, l'Azienda intende ampliare una collaborazione con le Amministrazioni comunali, le strutture del Servizio Sanitario Regionale e con i Servizi sociali territorialmente competenti, al fine di individuare congiuntamente percorsi per abbattere e contenere la morosità delle fasce più fragili dell'utenza.

L'articolazione in fasce, il ricorso all'ingiunzione fiscale in luogo del decreto ingiuntivo, l'affidamento a più legali delle procedure esecutive rappresentano prassi operative già sperimentate dall'Azienda, a partire dal luglio 2014.

2. Proposta di intervento

2.1 Obiettivi

La proposta di linee guida intende consolidare e rendere trasparenti le regole adottate dall'Azienda per il contrasto della morosità delle locazioni sociali, anche per ampliare la preventiva conoscenza delle conseguenze del mancato pagamento da parte degli Utenti.

La proposta intende anche ampliare la partecipazione e la responsabilità degli Utenti agevolando il recupero dell'inadempimento, modulando il piano rateale in base alle capacità reddituali ed alle condizioni sociali.

Gli interventi dell'Azienda – che potranno essere attivati in collaborazione dei Servizi Sociali dei Comuni e delle Aziende Sanitarie Locali - sono diretti a consolidare la volontà di proseguire nella fruizione del beneficio collettivo che ogni Utente riceve attraverso l'alloggio ERP.

In particolare è volontà della Società attivare a favore dei nuclei familiari aventi diritto, il beneficio previsto dall'Art. 32 bis della Legge regionale 96/1996

“Situazioni di particolare disagio economico.

1. In via eccezionale e per tempi definiti, gli enti gestori concorrono al pagamento delle quote per autogestione dei servizi e degli spazi comuni e delle manutenzioni, nonché al pagamento delle spese condominiali, di cui rispettivamente agli articoli 31 e 32, dovute dagli assegnatari degli alloggi in particolari situazioni di disagio economico, a seguito di parere positivo del comune. ”

2.2 Contenuti

Le linee guida prevedono sul piano operativo:

- a) La definizione dell'**inadempimento**;
- b) L'emissione di **solleciti** insieme alla bolletta;
- c) Il richiamo della **penale e degli interessi** per ritardato od omesso pagamento;
- d) La **diffida ad adempiere**;
- e) La disciplina del **piano rateale**;
- f) La parziale **sospensione** del pagamento del piano rateale, in caso di temporaneo e non prevedibile aggravamento delle condizioni reddituali, familiari ed occupazionali;

- g) La determinazione di **fasce reddituali** per l'organizzazione delle procedure di recupero coattivo;
- h) L'**ingiunzione fiscale**, quale modalità prevalente di recupero coattivo;
- i) L'**accertamento della morosità incolpevole**;
- j) La possibilità di promozione congiunta con ASL e Comuni dei **criteri per individuare la morosità incolpevole**;

LINEE GUIDA PER IL CONTRASTO DELLA MOROSITA' DELLE LOCAZIONI SOCIALI

Parte Prima – Disposizioni generali

Articolo 1 - Inadempimento

1. L'inadempimento è determinato dal mancato pagamento di uno o più documenti emessi per la riscossione periodica del canone di locazione, del rimborso degli oneri condominiali e del corrispettivo per i servizi accessori connessi ad alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (di seguito ERP).
2. Il documento per la riscossione del canone di locazione, del rimborso degli oneri condominiali e del corrispettivo per i servizi accessori è emesso in attuazione della disciplina applicabile al contratto di locazione nonché della gestione del condominio, secondo la periodicità definita nel medesimo contratto.
3. Il documento per la riscossione periodica del canone di locazione, così come le comunicazioni relative ai rapporti di debito e di credito, possono avere forma digitale.

Articolo 2 - Solleciti

1. Con l'emissione periodica del documento per la riscossione del canone di locazione sono comunicati i mancati pagamenti al fine di agevolare l'adempimento degli obblighi contrattuali.
2. Da una a tre mensilità scoperte, l'Azienda invia un sollecito di pagamento agli utenti interessati, insieme al documento per la riscossione del canone di locazione, intimando di effettuare il pagamento.

Articolo 3 - Penale ed interessi per ritardato pagamento

1. Secondo quanto disposto dall'art. 30 della L.R.T. 96/1996 e succ. modifiche, " Il ritardato pagamento del canone di locazione e delle spese accessorie, dopo trenta giorni dalla scadenza del termine prescritto per il pagamento, comporta l'applicazione di una penale in misura pari allo 0,5 per cento del canone di locazione per ogni mese di ritardo del pagamento, senza necessità di preventiva messa in mora. Sul ritardato pagamento del canone di locazione e delle spese accessorie si applica altresì l'interesse annuo nella misura legale."

Articolo 4 – Diffida ad adempiere

1. La diffida ad adempiere è una comunicazione formale inviata al raggiungimento di quattro mensilità scoperte mediante raccomandata con avviso di ricevimento o Posta Elettronica Certificata, con il termine per adempiere nei trenta giorni successivi.
2. Secondo quanto disposto dall'Art. 30 c.2 della citata legge, con riferimento al numero delle mensilità scoperte " La morosità superiore a sei mesi nel pagamento

del canone di locazione e delle quote accessorie è causa di risoluzione del contratto e di decadenza dall'assegnazione. I componenti del nucleo familiare sono obbligati in solido con l'assegnatario ai fini di quanto dovuto per la conduzione dell'alloggio assegnato.”

3. La morosità può essere sanata qualora il pagamento della somma dovuta, maggiorata della penale e dell'interesse legale, nonché delle spese legali e di procedimento, avvenga entro il termine fissato per il rilascio dell'alloggio

4. Il pagamento entro il termine per adempiere della somma dovuta, maggiorata della penale e dell'interesse legale, nonché delle spese legali e di procedimento esclude la risoluzione del contratto e la decadenza dal provvedimento di assegnazione dell'alloggio ERP.

5. L'Azienda, in ogni caso oltre alle comunicazioni generali, promuove contatti telefonici e diretti per agevolare la conoscibilità delle informazioni.

Parte Seconda – Adempimenti tardivi

Articolo 5 - Piano rateale

1. L'Utente moroso può concordare un piano per il pagamento rateale delle somme dovute concludendo un:

a. **Accordo propriamente detto;**

consistente nell'incontro delle volontà di Casalp e del debitore di veder da un lato pagato il debito maturato e dall'altro di sospendere l'avvio od il proseguimento dell'attività di recupero forzoso.

Di tali impegni verrà vagliato periodicamente il pieno rispetto che condiziona la sospensione o l'avvio del recupero coattivo. L'accordo conterrà la necessità di corrispondere le relative spese legali all'avvocato che abbia eventualmente curato l'ingiunzione.

I contenuti dell'Accordo sono regolamentati secondo la **Tabella di determinazione dei piani rateali** parte integrante del presente documento;

b. Gli utenti che non riuscissero a rientrare nei termini sopra esposto come necessari per la conclusioni di un accordo, in subordine hanno facoltà di presentare un **Impegno unilaterale con appoggio bancario** ossia un *rientro basato su promessa unilaterale con specifiche modalità di pagamento inderogabilmente indicate con*

1. *versamento di Acconto*

2. *domiciliazione SEPA per le mensilità correnti*

3. *versamenti mediante Addebito permanente per le rate mensili a copertura del residuo debito*

L'effetto di tale unilaterale manifestazione di volontà espressa autonomamente dal debitore, causa in Casalp una valutazione di minor urgenza nel rivolgere il recupero forzoso verso tali posizioni spontaneamente messe a virtuoso regime di recupero. Pertanto Casalp, valutato il rispetto dell'impegno assunto, riclassificherà la tempistica del recupero forzoso posticipando l'analisi della posizione dell'utente promittente accorpandola ed equiparandola a quelle presenti nella fascia reddituale inferiore prevista dalla tabella approvata (F0).

Casalp rimarrà comunque libera di svolgere ogni azione utile al recupero del credito.

2. La modifica delle condizioni reddituali, familiari e occupazionali, successive alla definizione del piano rateale, possono comportare una variazione del medesimo piano.
3. Qualsiasi altra manifestazione di volontà o azione diversa da quelle previste non avrà effetto ai fini dell'interruzione dell'attività di recupero del credito.
4. In qualsiasi momento potranno essere prodotte eventuali comunicazioni che attestino lo stato di disoccupazione, malattia di alcuno dei componenti il nucleo familiare o altre gravi situazioni familiari o personali. La Società, previo accertamento, potrà darne informazione al Comune di riferimento per l'attivazione dei provvedimenti di competenza. Detto impegno comunicato dal debitore avrà una qualche rilevanza solamente se evidenziasse e documentasse condizioni sociali gravose seguite dai servizi sociali tanto da essere comunicate al Comune di riferimento in modo da attivare possibili interventi a sostegno.

Articolo 6 - Moratoria

1. L'Utente può richiedere, a fronte di un temporaneo e non prevedibile aggravamento delle proprie condizioni reddituali, familiari e occupazionali, una parziale sospensione degli importi concordati con il piano rateale.
2. L'aggravamento delle condizioni reddituali che assume rilievo è quello che vede la collocazione dell'Utente in una fascia reddituale inferiore.
3. La sospensione degli importi concordati con il piano rateale può operare al massimo per 6 (sei) mesi.
4. La moratoria del proprio debito può comportare la rideterminazione del piano rateale, anche variando la durata temporale complessiva del medesimo piano.

Parte Terza – Procedure di recupero coattivo

Articolo 7 – Fasce reddituali

1. Sono individuate quattro fasce, per la gestione delle procedure di recupero coattivo:
 - a) soggetti provvisti di reddito annuo convenzionale inferiore ai 8.000,00 Euro (F0);
 - b) soggetti provvisti di reddito annuo convenzionale superiore ai 8.000,00 Euro ma inferiore ai 16.000,00 Euro (F1);
 - c) soggetti provvisti di reddito annuo convenzionale superiore ai 16.000,00 Euro ma inferiore ai 28.000,00 Euro (F2);
 - d) soggetti provvisti di reddito annuo convenzionale superiore ai 28.000,00 Euro (F3).
2. Il REDDITO CONVENZIONALE è definito dall'art. 40 bis comma 6, della legge modificata: "Ai fini dell'applicazione degli articoli 25, 26 e 27, per reddito annuo complessivo del nucleo familiare si intende la somma dei redditi imponibili di tutti i componenti del nucleo stesso, quali risultano dalle ultime dichiarazioni dei redditi presentate o, in mancanza di obbligo di presentazione delle dichiarazioni medesime, dagli ultimi certificati sostitutivi rilasciati dai datori di lavoro o da enti previdenziali. Al reddito complessivo devono essere aggiunti i redditi da lavoro dipendente e assimilati, di lavoro autonomo ed impresa, redditi diversi di cui all'articolo 67,

comma 1, lettere i) e l), del testo unico delle imposte sui redditi emanato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (Approvazione del testo unico delle imposte sui redditi), assoggettati ad imposta sostitutiva o definitiva, fatte salve quelle componenti reddituali che, per diversa volontà espressa dal legislatore, non concorrono alla formazione del reddito complessivo né ai fini fiscali né della determinazione della situazione economica equivalente. Il reddito stesso è da computarsi con le modalità di cui all'articolo 21 della l. 457/1978 determinando la detrazione per ogni figlio a carico in euro 1.549,37; la detrazione è elevata a euro 3.098,74 per ogni figlio disabile a carico; la detrazione è inoltre elevata a euro 3.098,74 per ogni figlio a carico nel caso di famiglia composta da una sola persona oltre i figli. Sono calcolati nella misura del 50 per cento i redditi fiscalmente imponibili percepiti da soggetti affetti da menomazione, dovuta a invalidità, sordomutismo e cecità, che comporti una diminuzione permanente della capacità lavorativa in misura non inferiore ai due terzi. Qualora il nucleo familiare abbia un numero di componenti superiore a due, il reddito complessivo annuo è inoltre ridotto di euro 1.549,37 per ogni altro componente oltre i due; la presente disposizione non si applica ai figli a carico. Nel caso di nuclei familiari non ancora formati alla data di pubblicazione del bando di concorso, il reddito annuo complessivo è costituito dalla somma dei redditi imponibili, come sopra calcolati, dei soggetti che andranno a comporre il nucleo stesso".

Articolo 8 - Recupero coattivo

1. A partire dal quarto mese di mancato pagamento, sono avviate le verifiche reddituali nei confronti degli Utenti che sono inadempienti agli obblighi del contratto di locazione ed è promosso il recupero coattivo in via privilegiata attraverso il ricorso all'ingiunzione fiscale, disciplinata dal Regio Decreto 14 aprile 1910, n. 639 che concilia la riduzione dei tempi e dei costi della procedura.
2. L'Utente, anche successivamente alla notifica del provvedimento che avvia la procedura coattiva, può procedere al pagamento della somma dovuta, maggiorata della penale e dell'interesse legale, nonché delle spese legali e di procedimento.
5. Le procedure coattive sono programmate secondo il seguente ordine di priorità:
6. all'interno di ciascuna fascia i nuclei familiari, individuati in quelli con un importo da recuperare non inferiore agli euro 500,00 e con un numero di mensilità scoperte maggiori di sei, verranno ordinati per:
 - a. reddito convenzionale decrescente
 - b. importo del debito maturato decrescente
7. I criteri appena esposti potranno subire deroghe in presenza delle condizioni indicate dall'art. 30 c.4 della L. R.T.96/1996 e succ. mod. in tema di morosità incolpevole o dove intervenga il sostegno del Comune di riferimento.
8. Qualora i gruppi affidati al recupero coattivo risultassero composti da un numero elevato di posizioni, saranno suddivisi in *tranches* di circa trecento unità.

Parte Quarta – Contrasto della morosità delle fasce sociali deboli

Articolo 11 – Accertamento della morosità incolpevole

1. La morosità causata da stato di disoccupazione, malattia di alcuno dei componenti il nucleo familiare, altre gravi situazioni personali o familiari, adeguatamente

documentate, non comportano risoluzione del contratto né decadenza dall'assegnazione né l'applicazione di penali per ritardato pagamento.

2. La morosità incolpevole è accertata dall'Azienda, sulla base dei criteri di valutazione stabiliti dal Lode a seguito di confronto diretto con l'Assegnatario e la valutazione della documentazione presentata.

3. L'accertamento della morosità incolpevole viene verificata semestralmente.

4. L'accertamento della morosità è trasmesso al Comune di riferimento, per l'autorizzazione prevista dalla Legge Regionale n. 96 del 1996.

Parte Quinta – Disposizioni finali e transitorie

Articolo 15 - Informazione e comunicazione

1. Le informazioni e i dati relativi alle situazioni di inadempimento, alle condizioni economiche, sociali e familiari sono trattate dall'Azienda nel rispetto della disciplina della tutela della riservatezza.

2. Il titolare del trattamento è il Rappresentante Legale dell'Azienda.

3. L'andamento delle procedure esecutive avviate nei confronti degli utenti inadempienti è oggetto di specifica reportistica annuale al Consiglio di Amministrazione ed al Collegio Sindacale, oltre che in sede di Bilancio di Esercizio, con modalità che non consentano di identificare i singoli Utenti.

4. I report relativi all'andamento del fenomeno della morosità e delle procedure relative al recupero coattivo sono periodicamente comunicate ai Servizi abitativi dei Comuni Soci.

5. L'Azienda cura la conoscenza di dati statistici ed informazioni aggregate in linguaggio non tecnico e senza indicazione di elementi identificativi degli utenti nei confronti dei quali sono avviate le procedure esecutive, da pubblicare in forma sintetica sul Portale istituzionale per assicurare la diffusione delle attività promosse dall'Azienda a tutela della correttezza contrattuale e dell'equità sociale.

Articolo 16 – Monitoraggio

1. Il presente documento, decorsi 6 (sei) mesi dall'approvazione, potrà essere integrato e modificato tenendo conto dei primi esiti applicativi.

Articolo 17 – Efficacia

1. Il presente documento, sarà pubblicato sul Portale istituzionale e costituisce parametro di riferimento delle regole e delle procedure operative per il contrasto della morosità delle locazioni sociali.

TABELLA DI DETERMINAZIONE DEI PIANI RATEALI

Nel caso intendesse avvalersi della possibilità di provvedere al pagamento in forma dilazionata, potrà essere utile sapere che per il piano di rientro il calcolo dell'eventuale acconto, l'importo ed il numero delle rate saranno calcolati con i criteri previsti dalla seguente tabella; per ulteriori chiarimenti sarà possibile rivolgersi ai nostri uffici negli orari di apertura.

Condizioni indispensabili per la conclusione dell'accordo sono:

1. versamento di Acconto
2. domiciliazione SEPA per le mensilità correnti
3. versamenti mediante Addebito permanente per la rata mensile specificando nella causale "codice utente (*inserire il numero*) pagamento arretrati"

<i>Fascia</i>	<i>Reddito convenzionale annuo Totale del Nucleo</i>	<i>ACCONTO (1)</i>	<i>Importo minimo rata mensile</i>	<i>Scadenza massima della rateizzazione</i>
F0	Fino agli 8.000,00 Euro	Pari all'importo di un canone di locazione corrente (2)	importo di un canone mensile (voce 1 della bolletta)	Non prevista
F1	da 8.000,01 Euro a 16.000,00 Euro	5% - somma non superiore a Euro 1.500,00	Euro 100,00	Non prevista
F2	da 16.000,01 Euro a 28.000,00 Euro	10% - somma non superiore a Euro 3.000,00	Euro 150,00	60 mensilità (3) <i>5 anni</i>
F3	superiore ai 28.000,00 Euro	20% - somma non superiore a Euro 5.000,00	Euro 250,00	60 mensilità (3) <i>5 anni</i>

(1) La percentuale si calcola sull'importo totale del debito, sono accoglibili acconti di importo superiore a quello indicato come "non superiore a".

(2) La somma di riferimento è il "canone corrente" inteso propriamente come voce 1 della bolletta, al netto di spese condominiali ed accessori.

(3) Il numero delle rate ed il periodo di rateizzazione potranno aumentare qualora l'importo della rata mensile superasse il 20% (1/5) del reddito mensile fiscale del Nucleo Familiare.

N.b.: L'inosservanza di un accordo preclude definitivamente e tassativamente la possibilità di riformularne uno nuovo, salvo l'eventuale rimodulazione a seguito di variazione reddituale.