

**Regione Siciliana**Assessorato regionale delle Infrastrutture e della Mobilità
Dipartimento delle Infrastrutture, della Mobilità e dei Trasporti
Servizio 13 – Vigilanza Enti

2 dicembre 2014

Risposta a nota prot. N°
del

Servizio 13 - N° di prot. 56395

OGGETTO: Direttive per il recupero delle morosità arretrate degli Istituti Autonomi per le Case popolari della Sicilia.

Agli Istituti Autonomi per le Case Popolari della Sicilia
LORO SEDI

e p.c. Al Presidente della Regione Siciliana
90129 piazza Indipendenza N°21
PALERMO

All' Assessore regionale dell'Economia
90141 via Notarbartolo N°17
PALERMO

All' Assessore regionale della Famiglia, delle
90144 Politiche sociali e del Lavoro
via Trinacria N°34-36
PALERMO

Al Dirigente Generale
90145 del Dipartimento delle Infrastrutture, della
Mobilità e dei Trasporti
via Leonardo da Vinci N°161
PALERMO

TRASMISSIONE VIA PEC

A seguito di varie segnalazioni, provenienti da molti Istituti Autonomi per le Case Popolari della Sicilia, che a causa della perdurante grave crisi economica, vedono aumentare il numero di inquilini in ritardo con il pagamento degli affitti; questo Assessorato ha valutato la possibilità di concedere una rateizzazione del debito accumulato, da parte degli assegnatari di alloggi popolari, partendo dal presupposto di poter provvedere al ricalcolo dei canoni e fissando, in conseguenza, le modalità di verifica delle dichiarazioni attestanti il reddito del nucleo familiare.

Per questo motivo si è dell'avviso che è assolutamente necessario emanare una specifica Direttiva che gli Istituti adotteranno nei propri Regolamenti, per la gestione della morosità, nei quale siano disciplinati, sia i criteri da adottare nelle transazioni per il pagamento dei canoni pre-



gressi, anche in maniera rateale, sia gli accertamenti da effettuare, con controlli diretti, sulle autocertificazioni prodotte dagli inquilini stessi.

La presente direttiva, è stata dunque compilata per armonizzare ed unificare le procedure da adottare, da parte degli Istituti Autonomi per le Case Popolari della Sicilia, indicando le azioni da mettere in campo, finalizzate al recupero dei crediti vantati nei confronti degli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Qui di seguito, si trasmette, la Direttiva da adottare, per il pagamento dei canoni pregressi e dei relativi interessi, delle morosità locative degli inquilini e per gli immobili ad uso diverso da quello abitativo.

DIRETTIVA PER IL PAGAMENTO DEI CANONI DI LOCAZIONE PREGRESSI E DEI RELATIVI INTERESSI, IN RIFERIMENTO ALLE MOROSITA' DEGLI ASSEGNATARI DI ALLOGGI POPOLARI E PER QUELLE RELATIVE AGLI IMMOBILI AD USO DIVERSO DA QUELLO ABITATIVO.

Titolo I° - Morosità degli alloggi popolari

Art. 1

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.

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 essere più prese in considerazione le certificazioni reddituali eventualmente presentate dagli inquilini per lo stesso anno.

L'eventuale variazione della collocazione degli assegnatari nelle fasce di reddito e del canone di locazione, richiesta dall'inquilino 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 modificazione della situazione 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

Il Dirigente del Servizio competente degli Istituti Autonomi per le Case Popolari della Sicilia, due volte l'anno in aprile e ottobre, elabora i 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 accompagnatoria.

- 1) utenti con pratica affidata all'Ufficio Legale o ai Legali esterni degli Istituti Autonomi per le Case Popolari della Sicilia, all'uopo incaricati;
- 2) utenti con pratica affidata alla Riscossione Sicilia S.p.A.;
- 3) utenti che hanno sottoscritto piani di rientro per debiti da canoni;
- 4) utenti residui di alloggi con diffida inviata negli ultimi quattro anni con debito superiore a sei mensilità;
- 5) utenti residui di alloggi mai diffidati o con diffida oltre i quattro anni, distinguendo gli inquilini dagli abusivi;
- 6) utenti residui di locali con debito superiore a sei mensilità;
- 7) inquilini di alloggi non in regola con la dichiarazione reddituale o con il canone inferiore a quello dell'anno precedente.

Art. 3

Il Dirigente del Servizio competente degli Istituti Autonomi per le Case Popolari della Sicilia, predisponde un piano per la diffida di pagamento e messa in mora, da notificare a mezzo raccomandata A.R., degli utenti di cui al punto 5 del superiore articolo 2 e lo sottopone al Dirigente Generale per l'autorizzazione a procedere all'invio.

Lo stesso Dirigente degli Istituti Autonomi per le Case Popolari della Sicilia curerà l'invio ai Comuni delle diffide non ritirate, per un ulteriore tentativo di notifica con i messi comunali. Provvederà all'accertamento d'ufficio dei redditi per i soggetti che non abbiano ottemperato a tale obbligo. A tali utenti, per la mancata presentazione del reddito, saranno addebitati oneri pari ad una mensilità del canone minimo previsto dalla legge a titolo di diritti. 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. La posizione degli inquilini

che non abbiano ottemperato all'obbligo di aggiornare la propria situazione reddituale nell'arco del biennio corrente, dovrà essere accertata comunque d'ufficio.

L'inquilino moroso per il quale siano state inviate le diffide, con interruzione dei termini di prescrizione, la cui morosità derivi da canoni applicati per mancata produzione di documentazione reddituale negli anni passati, può chiedere la revisione del debito, producendo apposita autocertificazione attestante i redditi per le annualità non presentate, con esclusione dei debiti iscritti a ruolo. Tali autocertificazioni dovranno essere verificate, nei termini di legge, presso le competenti Agenzie delle Entrate.

Il Dirigente del Servizio competente comunicherà l'avvenuto accertamento sostitutivo all'assegnatario richiedendo il pagamento della somma di cui sopra.

Agli assegnatari degli alloggi, che presentino in ritardo il modello di autocertificazione reddituale, qualora l'Ente non abbia ancora provveduto all'accertamento sostitutivo, verrà addebitata la somma prevista dal regolamento sui Diritti di Segreteria dell'Ente, in alternativa alla mensilità precedentemente richiamata.

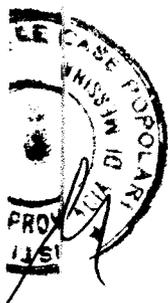
Art. 4

Gli uffici dei servizi competenti degli Istituti Autonomi per le Case Popolari della Sicilia, predispongono le ipotesi di accordo per la rateizzazione dei canoni pregressi sulla base della seguente tabella che tiene conto della capacità reddituale del nucleo familiare e del carico debitorio da estinguere e, altresì, applicando i seguenti criteri:

Debito	fino a € 2.500	fino a € 5.000	fino a € 7.500	fino a € 10.000	oltre € 10.000
Reddito fino ad Euro 10.000,00	48 rate mensili	72 rate mensili	96 rate mensili	120 rate mensili	120 rate mensili
Reddito fino ad Euro 20.000,00	36 rate mensili	60 rate mensili	72 rate mensili	96 rate mensili	120 rate mensili
Reddito fino ad Euro 25.000,00	24 rate mensili anticipazione 5%	48 rate mensili an- ticipazione 5%	72 rate mensili an- ticipazione 5%	96 rate mensili an- ticipazione 5%	120 rate mensili anticipazione 5%
Reddito fino ad Euro 30.000,00	24 rate mensili anticipazione 10%	48 rate mensili an- ticipazione 10%	72 rate mensili an- ticipazione 10%	96 rate mensili an- ticipazione 10%	120 rate mensili anticipazione 10%
Reddito oltre Euro 35.000,00	12 rate mensili anticipazione 15%	24 rate mensili an- ticipazione 15%	36 rate mensili an- ticipazione 15%	48 rate mensili an- ticipazione 15%	60 rate mensili an- ticipazione 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, per il pagamento delle somme dovute, 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 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 attivate le azioni legali conseguenti;
- l'inquilino moroso la cui posizione è stata trasmessa all'esattoria e nei cui confronti sia stato già emesso il ruolo, potrà chiedere per la stessa somma il pagamento diretto o rateizzato, qualora siano state emesse nei suoi confronti ulteriori cartelle esattoriali per causali diverse. In tal caso l'Istituto procederà allo sgravio o sospensione della cartella emessa, ponendo a carico dell'inquilino eventuali spese maturate dall'Ente esattore;
- eventuali spese per tale servizio saranno poste a carico dell'inquilino e dallo stesso anticipate, sulla base della normativa vigente.

Il Dirigente del Servizio competente provvederà a sottoscrivere gli accordi relativi ai piani di rateizzazione predisposti dai responsabili di procedimento dei servizi sopra menzionati e curerà, succes-



h

sivamente, la trasmissione dei suddetti piani a tutti i servizi interessati coinvolti nell'intero iter procedurale.

Titolo II° - Morosità immobili ad uso diverso di quello abitativo

Art. 5

Le morosità superiori ad Euro 300,00 relative ai 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 incorso o presentano istanza di regolarizzazione contrattuale, sono ammessi al rateizzo.

Quello inferiori a tale importo possono essere sanate unicamente con pagamenti in unica soluzione.

Art. 6

Le domande per accedere alla rateizzazione della morosità e/o debito, così come disciplinato nella presente Direttiva, devono essere presentate all'Istituto Autonomo per le Case Popolari, entro trenta giorni dalla notifica dell'atto giudiziale e/o stragiudiziale di rilascio.

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.

Entro il termine di dieci giorni dalla data di ricezione della suddetta comunicazione, il richiedente dovrà consegnare un assegno circolare non trasferibile intestato all'Istituto Autonomo per le Case Popolari, di importo pari al 30% del debito maturato, maggiorato degli oneri legali, se dovuti, pena la perdita dell'accesso al beneficio.

Art. 7

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 un numero minore di rate, con ogni accessorio.

Il debito complessivo comprende non solo i fitti (rivalutati 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 stragiudiziale.

Le rate avranno scadenza il giorno 5 di ciascun mese successivo alla data di concessione del beneficio.

La concessione della rateizzazione avviene con l'adozione di apposita determina del Dirigente Generale dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari, previa sottoscrizione di riconoscimento del debito nei confronti dell'Istituto, da parte dell'istante.

Art. 8

Per gli occupanti senza titolo, nella domanda deve essere indicata e documentata, la data di inizio di occupazione del locale. L'Istituto Autonomo per le Case popolari si riserva, anche con controlli incrociati delle utenze, di verificare la data di effettivo inizio d'uso dell'immobile.

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.

L'importo complessivo da pagare per la regolarizzazione, quindi, è data dalla somma:

- del canone d'uso per il numero di mensilità decorrenti dalla data di occupazione;
- della morosità di eventuali precedenti assegnatari occupanti il locale in questione, che deve essere riconosciuta come debito nei confronti di questo Istituto, nell'atto di riconoscimento del debito.

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

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, l'Istituto Autonomo per le Case Popolari agirà

per il recupero dell'intero debito e con l'attivazione della procedura di sfratto per morosità o per occupazione senza titolo.

In relazione alle liti pendenti, si specifica 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. In mancanza si precederà adottando le misure previste dalla vigente Legge in materia. Pertanto gli Istituti Autonomi per le Case Popolari agiranno per il recupero dell'intero debito e con l'attivazione della procedura di sfratto per morosità o per occupazione senza titolo.

Art. 10

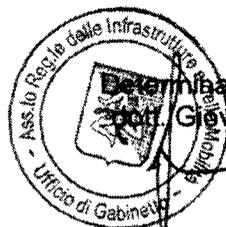
I responsabili dei servizi interessati degli Istituti Autonomi per le Case popolari della Sicilia, alla attività di verifica e di controllo di cui alla presente Direttiva, riferiranno con cadenza semestrale (Giugno e Dicembre), attraverso relazione scritta, al Direttore Generale sulla quantità e sull'esito della attività espletata.

Art. 11

Per tutto quanto non espressamente previsto dalla presente Direttiva, gli IACP preposti alla gestione della morosità relativa ai contratti di locazione, ed al controllo sulla regolarità della stessa, devono comunque agire secondo quanto stabilito dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia ed in ogni caso con la dovuta diligenza.

Art. 12

La presente Direttiva, sarà adottata dagli Istituti Autonomi per le Case Popolari della Sicilia, entro giorni trenta dalla data di notifica della stessa, confidando nella consueta attenta e fattiva collaborazione.



Determinazioni dell'Assessore
Giovanni Battista Pizzo

