



COMUNE DI TARANTO

DIREZIONE PATRIMONIO E DEMANIO - POLITICHE ABITATIVE

REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DELLA MOROSITA' DELLE UNITA' IMMOBILIARI DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI TARANTO

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. ¹¹⁹..... del 30/07/2024.....

INDICE

Art. 1 – Ambito applicativo	3
Art. 2 – Principi generali	3
Art. 3 – Fase monitoria	3
Art. 4 – Fase esecutiva	3
Art. 5 – Pagamento rateale crediti relativi a rapporti disciplinati dalle norme generali in materia di locazioni e concessioni di unità immobiliari adibite ad usi diversi (ai sensi dell’art. 1 comma 792 e seguenti della Legge n.160 del 27 dicembre 2019).	4
Art. 6 – Pagamento rateale crediti relativi a rapporti disciplinati dalle norme generali in materia di locazioni di unità immobiliari adibite ad alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (ai sensi dell’art. 1 comma 792 e seguenti della Legge n.160 del 27 dicembre 2019 e Legge Regionale n.10 del 7 aprile 2014).	4
Art. 7 – Decadenza dal beneficio del piano concordato	5
Art. 8 - Irrecuperabilità definitiva del credito	5
Art. 9 - Annullamento del provvedimento di risoluzione contrattuale	6
Art. 10 - Norme transitorie	6

Art. 1 – Ambito applicativo

1. Il presente Regolamento, adottato nell'ambito della potestà regolamentare prevista dall'art. 52 del Decreto Legislativo n. 446 del 15 dicembre 1997 e ss.mm.ii., disciplina il procedimento di concessione della rateizzazione per il pagamento delle entrate comunali in materia di locazioni e concessioni di immobili adibiti ad usi diversi (ai sensi dell'art. 1 comma 792 e seguenti della Legge n.160 del 27 dicembre 2019) ed in materia di locazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica (Legge Regionale n.10 del 7 aprile 2014).
2. 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.
3. 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 € 10,00 (dieci/00).

Art. 2 – Principi generali

1. Non è consentito rateizzare ulteriormente 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 5 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.

Art. 3 – Fase monitoria

1. La Direzione competente, 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, a mezzo posta elettronica certificata ovvero a mezzo di messi comunali, diffidandolo a sanare la morosità nel termine perentorio di sessanta giorni dalla messa in mora, con contestuale comunicazione che il mancato pagamento della morosità è causa di risoluzione del contratto di locazione/concessione o di decadenza dell'assegnazione.

Art. 4 – Fase esecutiva

1. Trascorso il termine senza che il debitore abbia provveduto al pagamento, la Direzione competente avvia la procedura di riscossione coattiva del credito secondo la procedura di cui alla Legge n. 160/2019 del 27 dicembre 2019.
2. Resta impregiudicata la possibilità di recuperare il credito mediante ricorso al giudice ordinario, purché valutata adeguatamente l'opportunità e la convenienza economica.
3. Contestualmente la Direzione competente 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 chiedi il rientro rateale del debito, la Direzione competente archivia la pratica, informando il gestore deputato al recupero del credito.

Art. 5 – Pagamento rateale crediti relativi a rapporti disciplinati dalle norme generali in materia di locazioni e concessioni di unità immobiliari adibite ad usi diversi (ai sensi dell'art. 1 comma 792 e seguenti della Legge n.160 del 27 dicembre 2019).

1. Su richiesta dell'interessato, la Direzione competente 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 del C.C., previa sottoscrizione di un atto di riconoscimento del debito e d'impegno al contestuale pagamento di un acconto per le esposizioni debitorie nella misura del:
 - 40% del debito totale, di cui alle lettere b) e c), del comma 2. del presente articolo;
 - 30% del debito totale, di cui alle lettere d) ed e) del comma 2. del presente articolo;
 - 20% del debito totale, di cui alla lettera f) del comma 2. del presente articolo.
2. e rateizzazione del restante, secondo il seguente schema:
 - a) da € 10,01 (dieci/01) a € 100,00 (cento/00) nessuna rateizzazione;
 - b) da € 100,01 (cento/01) a € 500,00 (cinquecento/00) fino a 4 rate mensili costanti;
 - c) da € 500,01 (cinquecento/01) a € 3.000,00 (tremila/00) fino a 12 rate mensili costanti;
 - d) da € 3.000,01 (tremila/01) a € 6.000,00 (seimila/00) da 13 a 24 rate mensili costanti;
 - e) da € 6.000,01 (seimila/01) a € 20.000,00 (ventimila/00) da 25 a 36 rate mensili costanti;
 - f) oltre € 20.000,00 (ventimila/01) da 37 a 72 rate mensili costanti.
3. In ogni caso, l'importo minimo della rata mensile non potrà essere inferiore al canone mensile da corrispondere.
4. 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.
5. In ogni momento il restante debito può essere estinto in unica soluzione.
6. In relazione a motivate ragioni di carattere socio-economico, il Dirigente può autorizzare rateazioni in deroga ai limiti sopra indicati, per un periodo comunque non superiore a 72 (settantadue) rate mensili, fermo restando il versamento di acconto del debito alla sottoscrizione dell'impegno.

Art. 6 – Pagamento rateale crediti relativi a rapporti disciplinati dalle norme generali in materia di locazioni di unità immobiliari adibite ad alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (ai sensi dell'art. 1 comma 792 e seguenti della Legge n.160 del 27 dicembre 2019 e Legge Regionale n.10 del 7 aprile 2014).

1. Su richiesta dell'assegnatario dell'alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica, la Direzione competente 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., previa sottoscrizione di un Atto di riconoscimento del debito e di impegno al pagamento rateale fino ad un massimo di 72 rate mensili costanti.
2. In presenza di un procedimento di regolarizzazione per occupazione abusiva di un alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica, disciplinato dalla L.R. n. 10/2014 del 07/04/2014, la Direzione competente può autorizzare il pagamento delle somme dovute a titolo di indennità di occupazione, relativamente

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 e calcolato secondo quanto stabilito dagli artt. 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 della suddetta legge.

3. In ogni momento il restante debito può essere estinto in unica soluzione.
4. 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).
5. 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, la Direzione competente 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.
6. Per gravi situazioni economiche o personali del nucleo familiare rappresentate e documentate, la Direzione competente può informare i Servizi Sociali perché possa essere vagliato un intervento specifico.

Art. 7 – Decadenza dal beneficio del piano concordato

La Direzione competente provvede periodicamente alla verifica della puntualità dei pagamenti delle rate concordate.

1. Il mancato rispetto del pagamento anche di due rate non consecutive, nell'arco di sei mesi del periodo di rateazione, comporterà l'automatica decadenza dal beneficio della rateizzazione medesima ed il debito residuo non potrà più essere rateizzato, rendendolo immediatamente riscuotibile in unica soluzione.
2. La riscossione del debito residuo verrà effettuata prioritariamente tramite escussione della fidejussione, ove prevista, fermo restando la possibilità di attivare ogni altro strumento utile per la riscossione coattiva.
3. Nelle ipotesi di cui al precedente comma 1 del presente articolo, si riattiverà il procedimento di cui all'articolo 4 comma 1 con conseguente emissione di appositi provvedimenti di risoluzione del contratto e recupero coattivo dell'immobile.
4. Per gli alloggi adibiti a Edilizia Residenziale Pubblica, 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.

Art. 8 - Irrecuperabilità definitiva del credito

Sussiste irrecuperabilità definitiva dei crediti nei casi di:

1. 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);
2. Morte della persona fisica debitrice dell'Ente che risulti impossidente e senza successibili che abbiano accettato l'eredità;
3. Intervenuta prescrizione del credito;
4. Somme non più dovute all'Ente in forza di sentenze passate in giudicato ovvero per accoglimento di ricorsi in sede amministrativa;
5. 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. 9 - 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 *ex tunc*. In conseguenza della pronuncia di annullamento del provvedimento di risoluzione l'utente riacquisirà la qualifica di conduttore.

Art. 10 - 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, la Direzione competente provvederà a richiedere la cancellazione delle somme iscritte a ruolo. Le spese derivanti dall'estinzione delle procedure sono a carico dell'utente.