I.A.C.P. 1 9 3 8 FEDERCASA ENNA
Istituto Autonomo Case Popolari

# ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI
# ENNA

## Regolamento per il pagamento dei canoni di locazione pregressi e dei relativi interessi in riferimento alle morosità degli assegnatari di alloggi popolari e degli immobili ad uso diverso da quello abitativo.

**Approvato con delibera commissariale n. 39 del 03/12/2018 e integrato con delibera commissariale n. 45 del 06/12/2019**

**Sommario**

TITOLO I ..... 2

ART. 1 – OGGETTO ..... 2

ART. 2 - SOGGETTI BENEFICIARI ..... 2

ART. 3 - PIANI DI RATEIZZO IMMOBILI AD USO ABITATIVO ..... 2

ART. 4 - PIANI DI RATEIZZO IMMOBILI AD USO DIVERSO DA QUELLO ABITATIVO ..... 4

ART. 5 - ATTIVITÀ DI VERIFICA E CONTROLLO ..... 5

ART. 6 – DISPOSIZIONI FINALI ..... 5

## TITOLO I

## MOROSITÀ DEGLI ALLOGGI POPOLARI

### Art. 1 – Oggetto

Il presente regolamento, redatto sulla base delle indicazioni della direttiva per il recupero delle morosità dei Iacp siciliani, emanata dall'Assessorato delle infrastrutture e della mobilità nota n. 56395 del 02/12/2014, disciplina la concessione della richiesta di dilazioni di pagamento nei casi di morosità dei canoni di locazione relativi ad immobili ad uso abitativo ed immobili ad uso diverso.

### Art. 2 - Soggetti beneficiari

Destinatari del presente regolamento:

- Assegnatari;
- Occupanti senza titolo di alloggi che possiedono l'idoneità alla regolarizzazione del rapporto locativo;
- Conduttori in attesa di voltura;
- Conduttori di locali commerciali.

Qualora siano stati sottoscritti di piani di rientro della morosità, alla data di approvazione del presente regolamento, ma non rispettati, viene consentita l'applicazione, per una sola volta, del riaddebito degli importi detratti nel caso di mancato pagamento di oltre tre rate del piano di rateizzo.

### Art. 3 - Piani di rateizzo immobili ad uso abitativo

Gli uffici del Servizio Amministrativo predispongono le ipotesi di accordo per la rateizzazione dei canoni pregressi, oltre agli interessi legali, 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 / Reddito | fino ad €. 2.500 | fino ad €. 5.000 | fino ad €. 7.500 | fino ad €. 10.000 | oltre €. 10.000 |
|---|---|---|---|---|---|
| fino ad €. 10.000 | 48 rate mensili acconto 5% | 72 rate mensili acconto 5% | 96 rate mensili acconto 5% | 120 rate mensili acconto 5% | 120 rate mensili acconto 5% |
| fino ad €. 20.000 | 36 rate mensili acconto 10% | 60 rate mensili acconto 10% | 72 rate mensili acconto 10% | 96 rate mensili acconto 10% | 120 rate mensili acconto 10% |
| fino ad €. 25.000 | 24 rate mensili acconto 10% | 48 rate mensili acconto 10% | 72 rate mensili acconto 10% | 96 rate mensili acconto 10% | 120 rate mensili acconto 10% |
| fino ad €. 30.000 | 24 rate mensili acconto 15% | 48 rate mensili acconto 15% | 72 rate mensili acconto 15% | 96 rate mensili acconto 15% | 120 rate mensili acconto 15% |
| Oltre €. 35.000 | 12 rate mensili acconto 20% | 24 rate mensili acconto 20% | 36 rate mensili acconto 20% | 48 rate mensili acconto 20% | 60 rate mensili acconto 20% |

- 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;
- qualora l'alloggio faccia parte di un edificio condominiale, o in cui vi è una gestione autonoma degli assegnatari, la concessione della rateizzazione è subordinata al fatto che l'inquilino interessato paghi integralmente gli oneri condominiali maturati a suo carico, se questi non superano € 500,00 (cinquecento) e, se superano tale importo, si obblighi a pagare l'ulteriore importo secondo un piano di rientro concordato con l'amministratore del condominio o della gestione autonoma;
- le rate sono sempre mensili e costanti e per il loro pagamento 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;

Il debito complessivo comprende non solo i fitti, (rivalutati ISTAT) maturati e non pagati, ma anche ogni onere accessorio del canone locativo nonché le spese maturate per effetto delle azioni di recupero giudiziale e/o stragiudiziale.

Il responsabile del Servizio Amministrativo, previa adozione di apposita determinazione, sottoscriverà gli accordi relativi ai piani di rateizzazione predisposti dai responsabili del procedimento e, successivamente, curerà la trasmissione dei suddetti piani a tutti i servizi interessati coinvolti nell'intero iter procedurale.

Entro il termine di dieci giorni dalla data di sottoscrizione dell'accordo, l'inquilino interessato dovrà versare l'acconto richiesto, maggiorato degli oneri legali, se dovuti, pena la perdita dell'accesso al beneficio della rateizzazione.

In caso di mancato pagamento di oltre tre rate, consecutive, previste dal piano di rientro o dei canoni di locazione nel frattempo scaduti, o degli oneri dovuti al condominio o alla gestione autonoma, l'inquilino decade automaticamente dal beneficio della rateizzazione, senza necessità di alcun avviso, con l'immediata attivazione delle azioni legali conseguenti e l'iscrizione a ruolo dell'importo per la riscossione coattiva.
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.

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

## Art. 4 - Piani di rateizzo immobili ad uso diverso da quello abitativo

Gli uffici del Servizio Amministrativo predispongono, su richiesta degli interessati, le ipotesi di accordo per la rateizzazione dei canoni pregressi maggiorati degli interessi legali.
Le spese legali, ove sostenute dall'Ente, saranno rimborsate dall'inquilino anticipatamente e non sono rateizzabili.
Inoltre, il conduttore dovrà pagare, integralmente e immediatamente, gli eventuali oneri condominiali maturati a suo carico.
Non sono ammessi alla rateizzazione le morosità fino a €.1.000,00 il cui importo dovrà essere sanato in un'unica soluzione.
Le morosità di canoni di locazione per importi maggiori ad €.1.000,00 possono essere sanate secondo i sottoelencati criteri:

| Debito / Rate | Da €. 1.000 a €. 2.500 | Da €. 2.501 a €. 5.000 | Da €. 5.001 a €. 10.000 | Da €. 10.001 a €. 20.000 | Da €. 20.001 a €. 30.001 | Oltre €. 30.001 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 6 rate mensili | acconto 20% | acconto 20% | acconto 20% | acconto 20% | acconto 25% | acconto 30% |
| 12 rate mensili | - | acconto 20% | acconto 20% | acconto 20% | acconto 25% | acconto 30% |
| 24 rate mensili | - | acconto 20% | acconto 20% | acconto 20% | acconto 25% | acconto 30% |
| 36 rate mensili | - | - | acconto 20% | acconto 20% | acconto 25% | acconto 30% |
| 48 rate mensili | - | - | - | acconto 20% | acconto 25% | acconto 30% |
| 60 rate mensili | - | - | - | - | acconto 25% | acconto 30% |

In alternativa ai criteri sopra esposti, i conduttori potranno versare un acconto pari al 10% del debito complessivo, purché producano, a garanzia del pagamento della restante somma, una polizza fideiussoria bancaria o assicurativa.
I debiti superiori a €.35.000,00, assistiti da polizza fideiussoria bancaria o assicurativa, potranno essere dilazionati fino ad un massimo di 84 rate mensili.

È sempre data la possibilità al conduttore di scegliere un piano di rateizzazione a lui meno favorevole rispetto a quello attribuito in base alla tabella.

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.

Il responsabile del Servizio Amministrativo, previa adozione di apposita determinazione, sottoscriverà gli accordi relativi ai piani di rateizzazione predisposti dai responsabili del procedimento e, successivamente, curerà la trasmissione dei suddetti piani a tutti i servizi interessati coinvolti nell'intero iter procedurale.

Entro il termine di dieci giorni dalla data di sottoscrizione dell'accordo, il conduttore interessato dovrà versare l'acconto richiesto, maggiorato degli oneri legali, se dovuti, pena la perdita dell'accesso al beneficio della rateizzazione.

In caso di mancato pagamento di oltre tre rate, consecutive, previste dal piano di rientro o dei canoni di locazione nel frattempo scaduti, o degli oneri dovuti al condominio o alla gestione autonoma, il conduttore decade automaticamente dal beneficio della rateizzazione, senza necessità di alcun avviso, con l'immediata attivazione delle azioni legali conseguenti e l'iscrizione a ruolo dell'importo per la riscossione coattiva.

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.

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

**Art. 5 - Attività di verifica e controllo**

I responsabili degli uffici preposti 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. 6 – Disposizioni finali**

Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente Regolamento, 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.