

REGOLAMENTO PER LA DEFINIZIONE IN FASE AMMINISTRATIVA DELLE POSIZIONI DEBITORIE PER CANONI ED ACCESSORI

ART. 1

OGGETTO

Il presente regolamento disciplina la concessione di dilazioni di pagamento in “Fase Amministrativa” nei casi di morosità da canoni di locazione, indennità di occupazione, spese, servizi, spese relative a procedure monitorie e/o esecutive divenute definitive in data antecedente alla formulazione delle proposte di dilazione di pagamento di cui al presente Regolamento, ed altri oneri relativi ad immobili ad uso abitativo di proprietà dell'ARCA Puglia Centrale, con espressa esclusione delle unità immobiliari adibite ad uso diverso da quello abitativo.

ART. 2

BENEFICIARI

Possono richiedere la concessione di un piano di rateazione i conduttori / assegnatari, i componenti del nucleo familiare come definito dall'art. 3, comma 3, L. 10/2014 e tutti i promittenti assegnatari con procedimento già istruito.

Possono, altresì, richiedere la rateizzazione di cui al presente Regolamento anche i “*detentori sine titulo*” per la regolarizzazione, a titolo risarcitorio, della prevista indennità di occupazione senza implicazione alcuna al fine del riconoscimento del diritto all'assegnazione.

Non è ammessa la rateazione di un importo parziale rispetto all'intera morosità.

L'accoglimento della richiesta di dilazione della morosità è subordinato al formale riconoscimento del debito maturato alla data dell'istanza da parte del richiedente.

Non è ammessa la rateizzazione delle somme addebitate in data successiva al 01/01/2024 ex art.35 L.R.10/2014, ad eccezione degli assegnatari collocati nelle fasce reddituali 1^a e 2^a.

ART. 3

COLLOCAZIONE FASCIA REDDITUALE

In caso di mancato riscontro agli accertamenti periodici del reddito, l'istanza di rettifica di collocazione in fascia reddituale più favorevole per il conduttore può essere accolta - per la ricostruzione del canone - limitatamente agli ultimi due censimenti reddituali.

ART. 4

ACCONTI, DIRITTI AMMINISTRATIVI E DURATA DEI PIANI DI RATEAZIONE

I soggetti che hanno maturato un debito nei confronti dell'Agenzia (per morosità da canoni di locazione, indennità di occupazione, spese, servizi, spese relative a procedure monitorie e/o esecutive divenute definitive in data antecedente alla formulazione delle proposte di dilazione di pagamento di cui al presente Regolamento, ed altri oneri relativi ad immobili di proprietà o gestiti dall'ARCA Puglia Centrale) e richiedono la sua estinzione in forma rateale, sono obbligati, oltre al versamento dei diritti amministrativi come previsti dalla vigente normativa, al versamento di un acconto secondo le seguenti modalità:

- ***Indipendentemente dalla fascia reddituale***
Morosità sino ad € 700,00: nessun acconto
- ***Utenti collocati in fascia reddituale dalla 1^a alla 4^a***
acconto minimo del 5% ma non inferiore ad € 150,00
- ***Utenti collocati in fascia reddituale uguale o superiore alla 5^a***
Per Morosità sino ad € 10.000,00: acconto minimo 7,5% ma non inferiore ad € 150,00

Per Morosità oltre € 10.000,00: acconto minimo 5% ed in ogni caso non inferiore ad € 750,00

Per importi pari o superiori ad € 150,00, l'importo dell'acconto calcolato come sopra indicato può essere, a richiesta dell'interessato, dilazionato in n. 3 rate mensili. Il mancato versamento dell'intero acconto entro 90 giorni preclude la possibilità di addivenire alla sottoscrizione del piano di rientro e di addivenire a una nuova e successiva rateazione, con conseguente diritto dell'Agenzia di pretendere il pagamento dell'intero debito in unica soluzione, con ogni più opportuna azione consentita dalle norme vigenti.

L'importo ammesso a rateazione, al netto dell'intero acconto, deve essere corrisposto in un numero di rate mensili con le seguenti modalità:

- per morosità sino ad € 700,00, pagamento da effettuare in unica soluzione ovvero con numero di rate mensili, sino alla estinzione del debito (in ogni caso l'importo della singola rata non potrà essere inferiore ad € 50,00)
- n. 60 rate per morosità da € 700,01 a €. 6.000,00.= o, in alternativa, n. massimo di 60 rate del valore pari a n. 1,5 volte l'importo del canone di locazione alla data di sottoscrizione del piano di rateazione (in ogni caso l'importo della singola rata non potrà essere inferiore ad € 50,00)
- n. 120 rate per morosità oltre €. 6.000,00.= e fino a €. 12.000,00.= o in alternativa, n. massimo di 120 rate del valore pari a n. 1,5 volte l'importo del canone di locazione alla data di sottoscrizione del piano di rateazione (in ogni caso l'importo della singola rata non potrà essere inferiore ad € 60,00)
- n. 180 rate per morosità oltre €. 12.000,00.= o in alternativa, n. massimo di 180 rate del valore pari a n. 1,5 volte l'importo del canone di locazione alla data di sottoscrizione del piano di rateazione (in ogni caso l'importo della singola rata non potrà essere inferiore ad € 80,00)

All'atto di presentazione di un piano di rateazione è prevista la facoltà di sottoscrivere mandato di addebito in conto corrente (SDD) mediante la compilazione della modulistica presente sul sito istituzionale dell'Agenzia <https://www.arcapugliacentrale.it/>. La sottoscrizione del mandato di addebito in conto corrente (SDD) effettuata dal conduttore, dovrà essere sempre accompagnata dall'allegazione del documento di riconoscimento in corso di validità.

Le rate hanno scadenza mensile e dovranno essere corrisposte esclusivamente mediante bollettino PagoPA generato dall'Ente. È ammessa l'estinzione anticipata del piano di rateazione, con ricalcolo degli interessi di mora pari agli interessi legali gravanti sulle rate non ancora scadute alla data del pagamento estintivo. Qualora, a seguito della ripartizione del debito commisurato al canone mensile, le rate risultino, rispettivamente, superiori a n. 60, a n. 120 ovvero a n.180, l'importo residuale della morosità costituirà una maxi-rata (61[^], 121[^] o 181[^]) da versare al termine del piano di rientro come rata finale. L'importo della "maxi-rata" sarà comprensivo degli interessi al tasso legale vigente al momento della relativa scadenza.

ART. 5

INTERESSI DI MORA SUGLI IMPORTI OGGETTO DI CONCORDATO

Sugli importi dovuti gravano gli interessi di mora calcolati alla data di presentazione dell'istanza di dilazione secondo il tasso degli interessi legali.

ART. 6

INTERESSI DI MORA SUGLI IMPORTI DOVUTI PER CANONI E ACCESSORI SUL RITARDATO PAGAMENTO.

Il ritardato pagamento del canone di locazione e delle spese accessorie, decorsi quindici giorni dalla scadenza del termine previsto per il pagamento, comporta l'applicazione, per ogni mese di ritardo nel

pagamento, degli interessi di mora nella misura del tasso legale. I predetti interessi verranno calcolati ed addebitati al massimo con cadenza biennale.

ART. 7

DECADENZA DAL BENEFICIO DI RATEAZIONE

Il mancato pagamento di almeno n. 4 (QUATTRO) rate del piano di rientro sottoscritto ai sensi del presente regolamento ovvero il mancato pagamento di almeno n. 4 (QUATTRO) mensilità di canoni locativi ed oneri di autogestione relativi all'anno di competenza, non ricompresi nel piano di rientro, comportano la decadenza dal beneficio della rateazione e l'avvio e/o la ripresa delle procedure amministrative e/o giudiziali per il recupero coattivo delle somme nonché, nei casi previsti dalle norme vigenti, l'avvio della procedura di risoluzione del contratto di locazione con conseguente decadenza dall'assegnazione.

ART. 8

MOROSITA' INCOLPEVOLE

L'Agenzia si riserva di valutare l'ipotesi di morosità incolpevole dell'assegnatario, debitamente documentata, potendo sospendere l'avvio delle procedure di recupero coattivo del credito e di avvio del piano di rientro della morosità nel seguente modo:

- 1) per i piani di rientro sino a n. 120 rate: per non più di n. 2 volte durante tutta la durata contrattuale della locazione e per un periodo complessivamente non superiore a 24 mesi,
- 2) per i piani di rientro da n. 121 rate e sino a n. 180 rate: per non più di n. 3 volte durante tutta la durata contrattuale della locazione e per un periodo complessivamente non superiore a 36 mesi.

Per morosità incolpevole si devono intendere le fattispecie di seguito indicate:

- a) perdita del lavoro per licenziamento, escluso quello per giusta causa;
- b) accordi aziendali o sindacali con consistente riduzione dell'orario di lavoro;
- c) cassa integrazione ordinaria o straordinaria o in deroga che limiti notevolmente la capacità reddituale;
- d) mancato rinnovo di contratti a termine o di lavoro atipici;
- e) cessazione di attività libero-professionali o di imprese registrate alla C.C.I.A.A., derivanti da cause di forza maggiore o da perdita di avviamento in misura consistente;
- f) malattia grave, infortunio o decesso di un componente del nucleo familiare che abbia comportato la necessità dell'impiego di parte notevole del reddito (almeno nella misura del 40%) per fronteggiare rilevanti spese mediche e assistenziali.

Per l'assegnatario che incorra in ipotesi di morosità incolpevole, riconosciuta dall'Agenzia su proposta dell'Ufficio e con provvedimento motivato del Dirigente di Settore, a richiesta del conduttore, è disposta la possibilità di concedere l'estinzione in forma rateale dell'importo dovuto in un numero massimo di 180 rate, indipendentemente dalla fascia reddituale di appartenenza e dall'ammontare complessivo del debito, con esenzione dal versamento dell'acconto.

ART. 9

PIANI DI RIENTRO STIPULATI IN BASE A PROVVEDIMENTI PRECEDENTI

Il presente regolamento non si applica ai conduttori che, in ragione di provvedimenti precedenti, abbiano già sottoscritto piani di rateizzazione regolarmente rispettati o risultino, alla data di sottoscrizione del piano di rateizzazione, inadempienti rispetto al pagamento di un numero di rate inferiore a OTTO. In questi casi i piani di rateizzazione sottoscritti continuano ad avere efficacia ed a svolgere i propri effetti sino alla estinzione della debitoria.

ART. 10

ISTANZE DI RATEAZIONE E VERSAMENTI PREGRESSI

Le istanze già presentate dagli inquilini e non ancora evase alla data di entrata in vigore del presente regolamento potranno essere riformulate dagli stessi inquilini in ragione del presente regolamento.

ART. 11

DISCIPLINA AMMINISTRATIVA

La richiesta di rateazione potrà essere presentata solo utilizzando l'apposito modulo predisposto dall'Agenzia e reso disponibile attraverso l'applicativo informatico che l'agenzia stessa metterà a disposizione degli utenti.

È ammessa la presentazione dell'istanza di rateazione da parte di ogni utente con facoltà di farsi assistere da un incaricato delle Organizzazioni sindacali degli Inquilini convenzionate con l'Agenzia. Anche in questo caso l'istanza predetta dovrà pervenire esclusivamente attraverso l'applicativo informatico predetto.

La richiesta di rateazione presentata da soggetto delegato dal conduttore, ad eccezione di quelle presentate dalle Organizzazioni sindacali di cui al precedente capoverso, deve essere completata con delega espressa del richiedente debitamente sottoscritta ed allegazione del documento di riconoscimento del delegante e documento di riconoscimento del delegato.

La richiesta di rateazione s'intenderà sempre riferita al debito come risultante dal sistema informatico / gestionale in uso all'Agenzia.

L'Agenzia sospenderà le proprie procedure amministrative e/o giudiziali per il recupero coattivo della morosità e degli immobili, nei confronti di coloro che sottoscrivono piani di rateizzazione ai sensi della presente regolamentazione fermo restando quanto previsto negli articoli precedenti in caso di decadenza dal beneficio della rateizzazione.

Nel caso in cui, per il recupero delle morosità, sia sorto contenzioso giudiziario e/o amministrativo (opposizione a decreto ingiuntivo, opposizione alla esecuzione e/o opposizione agli atti esecutivi) tra l'Agenzia e il conduttore / assegnatario, in ragione della sottoscrizione del piano di rientro concordato con l'Agenzia, ogni contenzioso in essere dovrà cessare e/o estinguersi con compensazione di ogni spesa (comprese quelle legali) tra le parti. In questo caso il richiedente dovrà, nell'istanza di rateazione, produrre espressa dichiarazione/indicazione del contenzioso in corso, impegnandosi - all'accoglimento dell'istanza – alla rinuncia alle spese legali del giudizio e alla formale trasmissione, entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso accoglimento, della documentazione attestante la rinuncia del proprio legale al vincolo della solidarietà ex art. 13 della Legge Professionale forense.

L'omessa predetta dichiarazione e/o la omessa trasmissione della documentazione di cui sopra, nel termine previsto, comporterà la decadenza dal beneficio della rateazione e l'avvio e/o la ripresa delle procedure amministrative e giudiziali per il recupero coattivo delle somme nonché l'avvio della procedura volta alla risoluzione del contratto con conseguente decadenza dall'assegnazione.

ART. 12

ABROGAZIONI

Il presente Regolamento sostituisce integralmente ogni deliberazione, direttiva o atto amministrativo a carattere generale adottato in precedenza e riferito alla disciplina della rateazione della morosità a qualunque titolo maturata nei confronti dell'Agenzia.

ART. 13

PUBBLICITA'

Il presente regolamento viene pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia, ne viene data comunicazione alle organizzazioni sindacali dell'utenza e si garantisce la massima diffusione dello stesso all'utenza.

ART. 14

NORME TRANSITORIE E FINALI

I precedenti regolamenti, deliberazioni, direttive o atti amministrativi a carattere generale emanati in precedenza al presente regolamento e riferiti alla disciplina della rateazione della morosità a qualunque titolo maturata nei confronti dell'Agenzia, rimangono efficaci nei confronti di coloro i quali ne hanno beneficiato *ratione temporis*.

Tutti i beneficiari di cui all'art. 2 che non hanno provveduto alla data di entrata in vigore del presente regolamento alla presentazione della documentazione reddituale riferita ad annualità pregresse, potranno usufruire del collocamento in fascia reddituale più favorevole per il conduttore previa ricostruzione del canone relativo agli ultimi n. 2 censimenti reddituali.

L'Agenzia provvederà alla predisposizione di un applicativo informatico che consenta al conduttore moroso o al suo delegato, attraverso l'accesso al sito dell'Agenzia, previa simulazione degli importi e della durata del piano di rateazione, di presentare la proposta di rateazione esclusivamente mediante sottoscrizione dell'istanza come generata dallo stesso applicativo informatico.

Il presente regolamento sarà vigente e spiegherà i suoi effetti sino a tutto il 31 dicembre 2024.