

STRUTTURA PROPONENTE:

UNITA' DI DIREZIONE "GESTIONE PATRIMONIO E RISORSE"

DELIBERA n. 08/2014

OGGETTO: Criteri e modalità per la definizione a titolo transattivo, ai sensi dell'art. 39-bis della l.r. n. 24/2007, come introdotto dall'art. 33, c. 5, della l.r. n. 7/2013, delle posizioni debitorie degli assegnatari in locazione e degli occupanti senza titolo che hanno ottenuto la regolarizzazione ai sensi della l.r. n. 24/2007. APPROVAZIONE "REGOLAMENTO".
--

L'anno 2014, il giorno 03 del mese di Marzo, nella sede dell'ATER

L'AMMINISTRATORE UNICO

ing. Mario Vincenzo DRAGONETTI, nominato con decreto del Presidente del Consiglio Regionale n. 11 del 25.10.2010, assistito dal Direttore dell'Azienda arch. Michele BILANCIA;

VISTO l'art. 39-bis della Legge Regionale n. 24/2007, come introdotto dall'art. 33, comma 5, della Legge Regionale 16 aprile 2013, n. 7, pubblicata sul BUR n. 13 del 20 aprile 2013, titolato "Recupero morosità alloggi" il quale testualmente recita: "Al fine di agevolare l'estinzione della morosità, le ATER possono stabilire modalità di recupero in via transattiva delle somme dovute, in misura non inferiore al 60 per cento, dagli assegnatari degli alloggi, a titolo di canoni ed oneri accessori, alla data del 31 dicembre 2012, tenendo conto anche della capacità reddituale dell'assegnatario e dell'entità della somma richiesta e che identiche modalità di riscossione delle somme dovute si applicano anche alle indennità di occupazione dovute dagli occupanti senza titolo che hanno ottenuto la regolarizzazione ai sensi della Legge Regionale 18 dicembre 2007, n. 24.";

CONSIDERATO

- che l'Azienda versa in una costante situazione di fabbisogno finanziario insoddisfatto e, pertanto, deve adoperarsi per risolvere tale problematica con mezzi propri, cogliendo tra l'altro l'occasione del recupero transattivo della morosità;
- che, in relazione al critico andamento dei flussi finanziari relativi ai corrispettivi del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e del persistere di una rilevante morosità da parte dell'utenza, causato, tra l'altro, da obiettive e comprovate difficoltà economiche connesse all'attuale persistente situazione di crisi generale del paese, è opportuno avvalersi della facoltà prevista dal citato art. 39-bis della L.R. n. 24/2007, utilizzando lo strumento della procedura transattiva che consentirà di pervenire ad una gestione del patrimonio con dati certi o comunque più rispondenti ai principi di redditività propri di un'Azienda;
- che, come previsto dalla norma suindicata, l'entità della somma da porre a base della transazione è calcolata tenendo conto dei dati contabili elaborati dall'Azienda alla data del 31 dicembre 2012, salvo evidente errore materiale debitamente documentato da parte degli assegnatari interessati;

ATTESO

- che la capacità reddituale, richiesta per graduare l'entità della transazione, di ciascun utente, è rilevabile dalle risultanze dell'ultimo censimento reddituale-anagrafico 2012 (redditi 2011) ad oggi presenti negli archivi informatici, con conseguente attribuzione della fascia;
- che, in rapporto all'entità della somma, si rende opportuno stabilire forme di dilazione con applicazione del tasso di interesse legale;

PRECISATO

- che la normativa richiamata prevede la possibilità di risolvere transattivamente anche le somme dovute per oneri accessori;
- che con tale espressione è da intendersi le somme dovute dall'utenza per servizi a rimborso (acqua, energia elettrica parti comuni, ascensore, etc.);
- che in tale accezione non rientrano le somme contabilizzate a titolo di quote condominiali e spese legali;

VALUTATO

- che il beneficio derivante dall'applicazione dell'art. 39-bis della L.R. n. 24/2007 consente una notevole riduzione delle somme dovute anche in proporzione alla capacità reddituale di ciascun utente;
- che l'applicazione della norma citata consentirà all'Azienda di procedere all'annullamento di residui attivi di incerta o difficile esazione;
- che l'operazione, una volta acquisite le adesioni degli utenti, determinerà un flusso finanziario certo;
- che si contribuirà, ancorchè indirettamente ad integrare i dati conoscitivi relativi al patrimonio gestito tali da far emergere, eventualmente, rapporti non ancora contrattualizzati;

VISTI i criteri elaborati dai competenti Uffici dell'Azienda, unitamente alla proposta di regolamentazione per il recupero transattivo della morosità relativa ad immobili ad uso abitativo;

VISTA l'attestazione del Responsabile del Procedimento sulla correttezza, per i profili di propria competenza, degli atti propedeutici alla suesposta proposta di deliberazione;

VISTI i pareri favorevoli espressi:

- dal Dirigente Responsabile dell'Unità di Direzione "Gestione Patrimonio e Risorse" in ordine alla regolarità tecnica-amministrativa e contabile della proposta di cui alla presente deliberazione;
- dal Direttore dell'Azienda in ordine alla legittimità della proposta di cui alla presente deliberazione;

D E L I B E R A

1. di individuare, per i motivi di cui alle premesse, i criteri di seguito riportati per l'attuazione del piano di recupero, a titolo transattivo delle somme per canoni di locazione, o indennità di occupazione senza titolo, ed oneri accessori, complessivamente dovute all'Azienda dagli assegnatari in locazione o dagli occupanti senza titolo che hanno ottenuto la regolarizzazione ai sensi della L.R. n. 24/2007 degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, così come definiti dall'art. 2, commi 1 e 2 della L.R. n. 24/2007:
 - a) la somma omnicomprensiva dovuta a transazione e definizione totale delle posizioni debitorie, calcolata in base ai dati in possesso dell'Azienda alla data del 31 dicembre 2012, sarà quantificata e regolarizzata, tenendo conto della capacità reddituale degli utenti e dell'entità della somma richiesta;
 - b) in applicazione delle norme sopra citate, saranno ammesse a transazione e a pagamento dilazionato, le somme dovute per canone, ovvero indennità di occupazione, ed oneri accessori, salvo eventuale conguaglio derivante dalla ricostruzione contabile, per mancata applicazione dell'indennità di occupazione senza titolo, ovvero per mancata contabilizzazione di ogni altro onere, che verrà richiesto al momento della formalizzazione della posizione contrattuale;
 - c) il "totale dovuto" ammesso a transazione potrà essere oggetto di revisione solo per evidenti errori materiali di seguito elencati:
 - importo a base della transazione superiore al totale delle somme richieste, per canoni, ovvero indennità di occupazione, ed oneri accessori;
 - fascia di reddito attribuita sulla base del censimento reddituale-anagrafico del 2012 (redditi 2011) non corrispondente al reddito dichiarato per erronea trascrizione dei dati da parte dell'Azienda;
2. di stabilire che l'ipotesi transattiva si applichi anche agli oneri accessori, relativamente ai servizi a rimborso, quali acqua, energia elettrica parti comuni, ascensore, etc;
3. di precisare che la transazione non sia applicabile alle somme anticipate dall'Azienda a titolo di quote condominiali, ovvero alle spese legali;
4. di individuare la percentuale di abbattimento della morosità, calcolata in base alla capacità reddituale del soggetto debitore, rilevata dalle risultanze del censimento reddituale-anagrafico 2012 (redditi 2011), nei termini analiticamente riportati nell'allegato "Regolamento";
5. di approvare il "Regolamento per il recupero transattivo della morosità relativa ad immobili ad uso abitativo" il quale viene allegato al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale.

La presente delibera, costituita da n. 4 facciate, oltre l'allegato, verrà affissa all'Albo-on line dell'Azienda per rimanervi esposta per 15 giorni e si provvederà successivamente alla sua catalogazione e conservazione.

IL DIRETTORE DELL'AZIENDA
F.to Michele BILANCIA

L'AMMINISTRATORE UNICO
F.to Mario Vincenzo DRAGONETTI

STRUTTURA PROPONENTE:
UNITA' DI DIREZIONE "GESTIONE PATRIMONIO E RISORSE"

DELIBERA n. 08/2014

OGGETTO: Criteri e modalità per la definizione a titolo transattivo, ai sensi dell'art. 39-bis della l.r. n. 24/2007, come introdotto dall'art. 33, c. 5, della l.r. n. 7/2013, delle posizioni debitorie degli assegnatari in locazione e degli occupanti senza titolo che hanno ottenuto la regolarizzazione ai sensi della l.r. n. 24/2007.
APPROVAZIONE "REGOLAMENTO".

L'ESTENSORE DELL'ATTO (avv. Vincenzo PIGNATELLI)

F.to Vincenzo PIGNATELLI

ATTESTAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO SULLA CORRETTEZZA, PER I PROFILI DI PROPRIA COMPETENZA, DEGLI ATTI PROPEDEUTICI ALLA SUESTESA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE (Legge n. 241/90, art. 72 del Reg. Org.)

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(avv. Vincenzo PIGNATELLI)

F.to Vincenzo PIGNATELLI

PARERI DI REGOLARITA' AI SENSI DEL REGOLAMENTO DI AMMINISTRAZIONE E CONTABILITA' E DEL REGOLAMENTO DI ORGANIZZAZIONE DEI SERVIZI

Si esprime parere favorevole in merito alla regolarità tecnico-amministrativa del presente atto

UNITA' DI DIREZIONE
"DGESTIONE PATRIMONIO E RISORSE"

IL DIRIGENTE
(avv. Vincenzo PIGNATELLI)

F.to Vincenzo PIGNATELLI

Si esprime parere favorevole in merito alla regolarità contabile del presente atto

UNITA' DI DIREZIONE: "GESTIONE PATRIMONIO E RISORSE"

IL DIRIGENTE
(avv. Vincenzo PIGNATELLI)

data_____

F.to Vincenzo PIGNATELLI

Si esprime parere favorevole in merito alla legittimità del presente atto

IL DIRETTORE DELL'AZIENDA
(arch. Michele BILANCIA)

data_____

F.to Michele BILANCIA

**REGOLAMENTO PER IL RECUPERO TRANSATTIVO
DELLA MOROSITA' RELATIVA AD IMMOBILI
AD USO ABITATIVO**

(ART. 39-BIS DELLA LEGGE REGIONALE N.24 DEL 18.12.2007)

Art. 1
Oggetto

1. La presente regolamentazione, in virtù dell'art. 39-bis della L.R. n. 24/2007, disciplina le modalità di recupero, in via transattiva, delle somme dovute, alla data del 31 dicembre 2012:
 - a) dagli assegnatari degli alloggi, a titolo di canoni ed oneri accessori;
 - b) dagli occupanti senza titolo che hanno ottenuto la regolarizzazione, ai sensi della Legge Regionale 18 dicembre 2007, n. 24.

Art. 2
Soggetti beneficiari

1. Possono accedere alla transazione ed eventualmente richiedere la concessione di un piano di rateizzo i seguenti soggetti:
 - a) gli assegnatari;
 - b) gli occupanti senza titolo degli alloggi in attesa che sia perfezionata la procedura di regolarizzazione del rapporto locativo, ovvero che abbiano i requisiti per ottenerne il riconoscimento;
 - c) i detentori in attesa di voltura del contratto;
 - d) i detentori degli alloggi a qualsiasi titolo la cui posizione sia in attesa di perfezionamento.

Art. 3
Morosità oggetto di transazione

2. La morosità per la quale può essere riconosciuta la transazione è quella maturata alla data del 31.12.2012.
3. La somma omnicomprensiva, dovuta a transazione delle posizioni debitorie, sarà quantificata e regolarizzata, tenendo conto della capacità reddituale del soggetto debitore, rilevata dalle risultanze del censimento reddituale-anagrafico 2012 (redditi 2011), nonchè dell'entità della somma richiesta.
4. Sono ammesse a transazione le somme dovute per canone, ovvero indennità di occupazione ed oneri accessori, salvo eventuale conguaglio derivante dalla ricostruzione contabile, per mancata applicazione dell'indennità di occupazione senza titolo, ovvero per mancata contabilizzazione di ogni altro onere, che verrà richiesto al momento della formalizzazione della posizione contrattuale.
5. Il "totale dovuto" ammesso a transazione potrà essere oggetto di revisione solo per evidenti errori materiali di seguito elencati:
 - ✓ importo a base della transazione superiore al totale delle somme richieste, per canoni, ovvero indennità di occupazione, ed oneri accessori;
 - ✓ fascia di reddito attribuita sulla base del censimento reddituale-anagrafico del 2012 (redditi 2011) non corrispondente al reddito dichiarato per erronea trascrizione dei dati da parte dell'Azienda.

5. La transazione si applica agli oneri accessori, relativamente ai servizi a rimborso, quali acqua, energia elettrica parti comuni, ascensore, etc., purchè contabilizzati alla data del 31.12.2012.

6. La transazione non si applica per le somme dovute, al 31.12.2012, inferiori ad € 250,00, nonché agli importi anticipati dall'Azienda, a titolo di quote condominiali, siano essi stati contabilizzati o meno alla data del 31.12.2012, nonché alle spese legali a qualunque titolo dovute.

Non si applica, altresì, agli importi già versati da coloro che abbiano regolarizzato la propria posizione riguardo alla morosità per canoni, o indennità di occupazione senza titolo, ed oneri accessori entro la data di adozione del presente regolamento.

La transazione non si applica inoltre relativamente agli alloggi per i quali si è concluso il procedimento di alienazione, ai sensi della legge n. 560/93, con l'adozione del provvedimento di autorizzazione alla vendita.

Art. 4 **Percentuale annullamento morosità**

1. La percentuale di abbattimento della morosità, calcolata in base alla capacità reddituale del soggetto debitore, rilevata dalle risultanze del censimento reddituale-anagrafico 2012 (redditi 2011) è analiticamente riportata nel prospetto seguente:

Fascia	% annullamento a titolo transattivo
A B.1	40
B.2 B.3	35
C.1 C.2	30
Z.1 *	25

* Occupatori abusivi

Art. 5 **Termini di versamento**

1. Il procedimento per la formalizzazione della transazione sarà attivato d'ufficio.
2. Gli utenti interessati potranno, altresì, attivare il procedimento entro il termine del 31 dicembre 2014, proponendo apposita istanza all'Azienda.
3. La somma residua da versare dovrà essere corrisposta dall'utente entro il 90° giorno successivo alla richiesta da parte dell'Azienda, ovvero alla comunicazione di accettazione della proposta su istanza di parte.

4. L'ipotesi transattiva si intende perfezionata con il versamento dell'importo di cui al comma 3 e nei termini ivi indicati, ovvero al verificarsi di quanto previsto al successivo articolo 6.

Art. 6 **Morosità rateizzabile**

1. Nel rispetto dei termini di cui all'art. 5, gli utenti potranno richiedere la rateizzazione della somma dovuta, al netto della percentuale di abbattimento, previo riconoscimento del debito maturato e con l'impegno, sottoscritto nell'atto di transazione, a pagare le somme riconosciute nell'atto stesso, secondo le modalità infra precisate.
2. La morosità per la quale può essere richiesta la rateizzazione deve ammontare ad almeno € 300,00 (trecento/00).
3. Non è ammessa la rateizzazione di un importo parziale rispetto all'intera morosità di cui agli articoli precedenti se non nel caso di contestuale pagamento della restante parte di detta morosità.
4. Non è ammessa la rateizzazione in presenza di ulteriore morosità riferita a periodi successivi al 31.12.2012, se non nel caso di contestuale saldo di tale ultima morosità.

Art. 7 **Durata del piano di rateizzo ed acconti**

1. Al netto delle riduzioni di cui all'art. 4, dovrà essere corrisposto l'acconto di almeno il 30% del dovuto, in unica soluzione.
2. L'importo residuo (70%), oltre l'interesse di dilazione di cui al successivo art. 9, potrà essere corrisposto ratealmente, come di seguito precisato:
 - a) 12 rate, solo per importo, oggetto della rateizzazione, <= € 1.000,00;
 - b) 24 rate, solo per importo, oggetto della rateizzazione, <= € 3.000,00;
 - c) 36 rate, solo per importo, oggetto della rateizzazione, <= € 5.000,00;
 - d) 48 rate, solo per importo, oggetto della rateizzazione, >= € 5.000,00;
 - e) fino a 120 rate, per importo, oggetto della rateizzazione, >= € 10.000,00;

Art. 8 **Modalità**

1. Le rate hanno scadenza mensile.
2. E' ammessa l'estinzione anticipata del piano di rateizzo, con ricalcolo a deconto degli interessi di dilazione gravanti sulla rate non ancora scadute alla data del pagamento estintivo.

Art. 9 **Interessi di dilazione**

1. Sulle somme rateizzate gravano gli interessi di dilazione, da calcolarsi, in funzione del tempo e degli importi, al saggio legale vigente alla data della sottoscrizione del piano di rateizzo.

Art. 10
Decadenza dal beneficio

1. Gli utenti, pena la decadenza dai benefici di cui all'art. 39-bis della L.R. n. 24/2007, dovranno presentare, entro i termini di cui al precedente articolo 5, il modulo appositamente predisposto dall'Azienda, comprovante l'accettazione dei termini transattivi. Esso dovrà essere restituito a cura degli interessati, debitamente compilato e sottoscritto, all'Unità di Direzione "Gestione Patrimonio e Risorse".
2. In caso di mancata adesione alla proposta transattiva o di mancato rispetto degli impegni assunti dall'utente (ovvero per il mancato pagamento anche di una sola rata nel caso di importi rateizzati), l'Azienda darà immediatamente corso ai provvedimenti ed alle azioni previste dalla legge per il recupero, previo ripristino del debito pregresso, dell'intera somma dovuta e per il rilascio dell'alloggio.

Art. 11
Iscrizioni a ruolo

1. In presenza di eventuale cartella esattoriale, l'utente che intenda aderire alla transazione ai sensi del presente Regolamento, deve accollarsi anche qualsiasi onere derivante dall'iscrizione a ruolo, nonché dalla relativa cancellazione o dal relativo sgravio, ancorché non quantificabili all'epoca della sottoscrizione della convenzione per la dilazione; in tale ultima evenienza, quando tale quantificazione sarà disponibile, il relativo importo dovrà essere saldato immediatamente.

Art. 12
Norme transitorie

1. In sede di prima applicazione del presente regolamento, gli utenti ai quali sia stata concessa la rateizzazione della morosità ai sensi della precedente disciplina possono avanzare richiesta di rielaborazione del piano con le modalità previste dal nuovo regolamento.

Art. 13
Pubblicità

1. Il presente Regolamento verrà pubblicizzato con un avviso collettivo all'utenza di riferimento, pubblicandolo sul sito istituzionale dell'Azienda e comunicandolo alle Organizzazioni Sindacali dell'Utenza.