

REGOLAMENTO
PER LA DILAZIONE DI PAGAMENTO
CONCERNENTE LA MOROSITA' DEGLI IMMOBILI AD USO ABITATIVO
DI PROPRIETA' O GESTITI DA ARCA CAPITANATA

A.R.C.A. Capitanata
Agenzia Regionale per la Casa e l'Abitare

Approvato con delibera A.U. n. 266 del 29/12/2023



INDICE

- Art. 1 - Oggetto
- Art. 2 – Definizione del debito da rateizzare
- Art. 3 - Acconti
- Art. 4 – Piani di rateizzazione
- Art. 5 – Interessi di dilazione
- Art. 6 – Decadenza dal beneficio di rateizzo
- Art. 7 – Casi particolari e morosità incolpevole
- Art. 8 – Piani di rientro stipulati in base a provvedimenti
- Art. 9 – Istanze di rateizzazione e versamenti pregressi
- Art. 10 – Modalità di presentazione delle istanze
- Art. 11 - Pubblicità

ARTICOLO 1 – OGGETTO

1. Il presente regolamento disciplina la concessione di dilazioni di pagamento nei casi di morosità nel pagamento di canoni locativi e/o oneri accessori relativi ad immobili ad uso abitativo di proprietà o gestiti dall'ARCA Capitanata.
2. Possono, pertanto, richiedere la concessione di un piano di rateizzazione:
 - a) gli assegnatari di alloggi ERP;
 - b) gli occupanti degli alloggi che hanno ottenuto la regolarizzazione del rapporto locativo ex art. 20 legge regione Puglia n. 10/2014 così come modificato dall'art. 2 ex legge regione Puglia n. 50/2014, la cui posizione è in attesa di perfezionamento;
 - c) gli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale sociale (ERS);
 - d) chiunque detenga in locazione, ad uso abitativo, immobili di proprietà o gestiti da Arca Capitanata.

ARTICOLO 2 – DEFINIZIONE DEL DEBITO DA RATEIZZARE

1. L'accoglimento della richiesta di dilazione della morosità è subordinata al formale riconoscimento del debito maturato alla data dell'istanza da parte del richiedente.
2. Le somme da rateizzare sono date dal debito maturato alla data dell'istanza, a cui si aggiungono gli interessi di mora calcolati secondo il tasso degli interessi legali come previsto dall'art. 15, co. 2 della legge regione Puglia n. 10/2014 alla stessa data.
3. Per debito maturato si intende quello risultante sul conto locativo intestato all'assegnatario, salvo eventuali variazioni in corso di registrazione e/o da registrarsi.
4. Nel caso in cui parte del debito derivi dal mancato riscontro agli accertamenti periodici del reddito, il soggetto richiedente può presentare, contestualmente all'istanza di rateizzazione, la richiesta di rettifica canoni e l'Agenzia provvede alla ricostruzione del debito fino ad un massimo di 5 anni.

ARTICOLO 3 – ACCONTI

1. I soggetti che presentano richiesta di rateizzazione della propria morosità sono obbligati al versamento di un acconto, da effettuare in un'unica soluzione, pari al 10% della morosità riconosciuta e nell'importo minimo di € 100,00.
2. Al fine di rendere la rata di acconto economicamente sostenibile, e fermo restando il versamento minimo di € 100,00, l'importo così come definito al punto 1, non potrà comunque superare il 5% del valore del reddito complessivo annuo del nucleo familiare del soggetto richiedente, così come risultate nella banca dati di ARCA Capitanata. Per reddito complessivo si intende quello imponibile relativo all'ultima dichiarazione fiscale, al lordo delle imposte e al netto dei contributi previdenziali e degli assegni per il nucleo familiare. Oltre all'imponibile fiscale vanno computati tutti gli emolumenti, esclusi quelli non continuativi, quali pensioni e sussidi a qualsiasi titolo percepiti nonché tutte le indennità, comprese quelle esentasse, fatta eccezione per l'indennità di accompagnamento.
3. Tale comma si applica esclusivamente agli alloggi di edilizia residenziale pubblica assegnati ai sensi della Legge Regionale 10/2014.
4. Il versamento dell'acconto è condizione essenziale per la concessione del piano di rateizzazione. Pertanto, la relativa ricevuta di pagamento dovrà essere allegata all'istanza.

ARTICOLO 4 – PIANI DI RATEIZZAZIONE

1. L'importo della morosità, al netto dell'intero acconto, deve essere corrisposto in un numero massimo di 120 rate mensili e nell'importo minimo di €50,00. Nel caso in cui, il contratto di riferimento abbia una durata temporale residua inferiore a dieci anni (ad esempio ERS), il numero di rate andrà riproporzionato in ragione della durata temporale residua.
2. Al fine di rendere i piani di rateizzazioni economicamente sostenibili, e fermo restando la rata minima di € 50,00, su richiesta dell'istante, l'importo della rata debito mensile unitamente al canone di locazione e alle spese condominiali, così come certificate dall'amministratore di condominio e/o dell'autogestione, o in assenza di certificazione da parte dei citati organi, sulle evidenze documentali certificate (ad esempio, fatture, scontrini), non potrà superare il 25 % del reddito

complessivo mensile del nucleo familiare del soggetto richiedente, così come risultante nella banca dati di ARCA Capitanata. Tale comma si applica esclusivamente agli alloggi di edilizia residenziale pubblica assegnati ai sensi della Legge Regionale 10/2014.

3. Il valore della rata, se definita ai sensi del comma 2, dovrà essere aggiornata in caso di variazione dei redditi del nucleo familiare.

4. Il piano di rateizzazione decorre entro 30 giorni dal formale riconoscimento del debito.

5. Per i nuclei familiari privi di reddito o collocati nella fascia reddituale 1 (fascia 15%), la procedura di avvio del piano di rientro decorrerà dopo 60 giorni dal formale riconoscimento del debito.

6. Qualora a seguito della ripartizione del debito, così come definito al comma 2, le rate risultino superiori a 120 (o 180 se moroso incolpevole), l'importo residuale della morosità costituirà una maxi-rata da versare al termine del piano di rientro come rata finale.

ARTICOLO. 5 – INTERESSI DI DILAZIONE

1. Sulle somme rateizzate gravano gli interessi di dilazione, da calcolarsi, in funzione del tempo e degli importi, al valore minimo tra il saggio legale vigente alla data della sottoscrizione del piano di rateizzazione e il tasso applicato dall'INPS ai dipendenti pubblici per la contrazione di mutui a dieci anni con LTV maggiore dell'80%

ART. 6 - DECADENZA DAL BENEFICIO DI RATEIZZO

1. Il mancato pagamento di tre rate del piano di rientro sottoscritto ai sensi del presente regolamento ovvero il mancato pagamento di tre 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 rateizzazione e l'avvio 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 prevista dall' art. 15 della legge regione Puglia n. 10/2014.

ART. 7 CASI PARTICOLARI E MOROSITA' INCOLPEVOLE

1. Per morosità incolpevole si intende la situazione di sopravvenuta impossibilità a provvedere al pagamento del canone locativo e/o oneri accessori, in ragione della perdita o consistente riduzione della capacità reddituale del nucleo familiare.

2. La perdita o la consistente riduzione della capacità reddituale di cui al comma 1 possono essere dovute ad una delle seguenti cause:

- a) Perdita del lavoro per licenziamento;
- 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, infortunio o decesso di un componente del nucleo familiare che abbia comportato la necessità dell'impiego di parte notevole del reddito per fronteggiare spese mediche e assistenziali.

3. Per l'assegnatario che incorra in ipotesi di morosità incolpevole riconosciuta dall'Agenzia e, qualora il 51% della morosità complessiva sia maturata successivamente alla sopravvenuta impossibilità a provvedere al pagamento del canone locativo e/o oneri accessori, a richiesta dell'assegnatario, 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.

4. La sopravvenuta impossibilità di cui al comma 1, non deve essere superiore a 24 mesi alla data di presentazione dell'istanza.

ART. 8 – PIANI DI RIENTRO STIPULATI IN BASE A PROVVEDIMENTI

1. I piani di rateizzazione sottoscritti in applicazione di provvedimenti autorizzativi precedenti, continuano ad avere efficacia ed a svolgere i propri effetti.

2. Nel caso il presente regolamento contenga condizioni più favorevoli, l'utente in regola con il pagamento delle rate e quello non in regola avente i requisiti della morosità incolpevole, ha facoltà di chiedere la revisione di tali accordi nel senso più favorevole, con decorrenza dalla data della nuova istanza e con esenzione dal versamento dell'acconto.

ART. 9 – ISTANZE DI RATEIZZAZIONE E VERSAMENTI PREGRESSI

1. 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. 10 – MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE

1. L'istanza di riconoscimento del debito e rateizzazione potrà essere presentata solo utilizzando l'apposito modulo predisposto dall'Agenzia e reso disponibile attraverso il sito istituzionale dell'Agenzia.

2. È facoltà dell'assegnatario farsi assistere dalle Organizzazioni Sindacali degli Inquilini convenzionate con l'Agenzia.

3. Il presente regolamento sostituisce integralmente ogni deliberazione, direttiva o atto amministrativo emanato in precedenza e riferito alla rateizzazione della morosità.

ART. 11 PUBBLICITA'

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