



AGENZIA REGIONALE PER LA CASA E L'ABITARE
ARCA SUD SALENTO

Regolamento per la definizione delle posizioni debitorie

Approvato con provvedimento dell'A.U. nr. 8 del 08.08.2025

INDICE

SEZIONE 1

Articolo 1 – Oggetto del Regolamento

Articolo 2 – Beneficiari

Articolo 3 – Collocazione fascia reddituale

Articolo 4 – Disciplina dei piani di rateazione

Articolo 5 – Interessi di mora

Articolo 6 – Interessi di dilazione

Articolo 7 – Decadenza dal beneficio della dilazione

Articolo 8 – Morosità incolpevole

Articolo 9 – Piani di rateizzazione stipula in base a provvedimenti autorizzativi precedenti

Articolo 10 - Istanze di rateizzazione e versamenti pregressi

Articolo 11 – Disciplina amministrativa

Articolo 12 – Abrogazioni

Articolo 13 – Pubblicità

SEZIONE 2

Regolamento posizioni debitorie immobili non ERP adibiti ad uso alloggio

SEZIONE 3

Regolamento posizioni debitorie immobili non ERP adibiti ad uso diverso da alloggio

ARTICOLO 1

(Oggetto del Regolamento)

Il presente regolamento alla Sezione 1 disciplina la concessione di dilazioni di pagamento nei casi di morosità per canoni di locazione, spese servizi ed altri oneri relativi agli alloggi di e.r.p. di proprietà o gestiti da ARCA Sud Salento.

ARTICOLO 2

(Beneficiari)

Possono chiedere la concessione di un piano di rateizzazione gli assegnatari e/o suoi aventi titolo. Possono richiedere la rateizzazione di cui al presente Regolamento anche i "detentori senza titolo" per la regolarizzazione, a titolo risarcitorio, della prevista indennità di occupazione senza implicazione alcuna al fine del riconoscimento del diritto all'assegnazione o all'occupazione dell'alloggio. Non è ammessa la rateizzazione di un importo parziale della morosità, se non nel caso di contestuale pagamento della restante parte di detta morosità. L'accoglimento della richiesta di rateizzazione della morosità è condizionata al formale riconoscimento del debito maturato alla data dell'istanza presentata da parte del richiedente.

ARTICOLO 3

(Collocazione fascia reddituale)

Nel caso di mancato riscontro degli accertamenti periodici o di inattendibilità degli stessi, a seguito di specifica istanza dell'interessato, previa presentazione delle dichiarazioni dei redditi ed a seguito di verifica in contraddittorio compiuta presso gli uffici di ARCA, è consentita la collocazione nella fascia reddituale di appartenenza, con relativa ricostruzione del canone di locazione, con decorrenza massima dalla data di entrata in vigore della legge regionale n. 10/2014.

Per la ricostruzione accertativa compiuta dagli uffici che si rende necessaria ai fini della esatta collocazione nella fascia di appartenenza dell'istante e conseguente revisione del canone di locazione, sono dovute in favore di ARCA Sud Salento i diritti amministrativi, stabiliti nella misura di euro 300,00.

ARTICOLO 4

(Disciplina dei piani di rateizzazione)

I soggetti che hanno maturato un debito nei confronti dell'Agenzia per morosità da canoni di locazione, indennità di occupazione, spese, servizi ed altri oneri relativi ad alloggi di proprietà di ARCA Sud Salento, potranno estinguere lo stesso, in forma rateale e secondo le seguenti diverse modalità:

- Il riconoscimento del debito e l'impegno di pagamento rateale dovrà essere sottoscritto presso gli Uffici di ARCA SUD Salento;

- E' consentito per gli inquilini appartenenti alla 1^a - 2^a - 3^a fascia reddituale di richiedere la rateizzazione del debito senza il pagamento di un acconto sulla morosità;

-Gli inquilini collocati dalla 4^a alla 6^a al fine di poter fruire di un piano di rateizzo dovranno effettuare un acconto del 10 % dell'importo da porre a rateizzazione;

- Le modalità di pagamento saranno comunicate dagli Uffici di ARCA Sud Salento, al momento della sottoscrizione del piano;

- L'importo ammesso a rateizzazione deve essere corrisposto in un numero di mensilità fino ad un massimo di 120 rate per ogni importo di morosità;

- Le rate hanno scadenza mensile. E' ammessa l'estinzione anticipata del piano di rateizzazione, con ricalcolo degli interessi di dilazione gravante sulle rate non ancora scadute alla data del pagamento estintivo;

ARTICOLO 5

(Interessi di Mora)

Sugli importi dovuti gravano 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.

ARTICOLO 6

(Interessi di Dilazione)

Sulle somme rateizzate, per capitale ed interessi di mora calcolata alla data di presentazione dell'istanza, 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 rateizzazione.

ARTICOLO 7

(Decadenza dal beneficio di rateizzazione)

Il mancato o ritardato pagamento di numero tre rate comporterà la decadenza del debitore dal beneficio della rateizzazione e l'avvio o la ripresa da parte di ARCA Sud Salento, di ogni azione a tutela del proprio credito, delle procedure amministrative o giudiziali, di quelle riferite al recupero coattivo delle somme, nonché l'avvio della procedura volta alla risoluzione del contratto con conseguente decadenza dall'assegnazione secondo legge.

In caso di mancato rispetto del piano di rateizzo per gravi motivi socioeconomici è consentito- per una sola volta-il ripristino del beneficio, previo pagamento del 30% dei ratei scaduti e non pagati.

ARTICOLO 8

(Morosità incolpevole)

L'Agenzia si riserva di valutare l'ipotesi di morosità incolpevole degli assegnatari, debitamente documentata, potendo sospendere, per il periodo strettamente necessario e comunque nei limiti consentiti dalla legge, l'avvio delle procedure di recupero coattivo del credito e di avvio del piano di rientro della morosità in precedenza formalizzata.

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

- a) Perdita di 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 contratto a termine o di lavoro atipici;
- e) Cessazione di attività libero-professionali o di imprese registrate alla CC.I.AA., derivanti da cause di forza maggiore o di perdita di avviamento in misura consistente;
- f) Malattia grave, infortunio o decesso di componente del nucleo familiare che abbia comportato la necessità dell'impiego di parte notevole del reddito per fronteggiare rilevanti spese mediche e assistenziali.

Per l'assegnatario che incorra in ipotesi di morosità incolpevole, riconosciuta dall'Agenzia, con provvedimento motivato del Dirigente o Responsabile dell'Ufficio, a richiesta dell'istante è consentita la possibilità di autorizzare l'estinzione in forma rateale dell'importo dovuto, attraverso un piano di rateizzazione che preveda la concessione di rate con un importo pari e non superiore al canone dovuto.

Nelle ipotesi in cui dovessero sussistere motivi ostativi al riconoscimento della morosità incolpevole la materia potrà essere demandata alla Commissione di Conciliazione su richiesta delle parti.

ARTICOLO 9

(Piani di rateizzazione stipulate in base a provvedimenti autorizzativi precedenti)

I piani di rateizzazione sottoscritti in applicazione di provvedimenti autorizzativi precedenti, continuano ad avere efficacia ed a svolgere i propri effetti. Nel caso il presente regolamento contenga condizioni più favorevoli, il sottoscrittore dei precedenti piani che sia 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.

ARTICOLO 10

(Istanze di rateizzazione e versamenti pregressi)

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

ARTICOLO 11

(Disciplina amministrativa)

La richiesta di rateizzazione dovrà essere presentata su apposito fac-simile predisposto da quest'Agenzia. E' ammessa la presentazione dell'istanza di rateizzazione da parte dei soggetti morosi a mezzo delega a favore di OO.SS. degli Inquilini convenzionate con quest'Agenzia. La presentazione dell'istanza di rateizzazione da parte dei soggetti morosi a mezzo delega a favore delle OO.SS. degli Inquilini convenzionate con quest'Agenzia, dovrà avvenire in via esclusiva in modalità telematica. La richiesta di rateizzazione presentata da soggetto delegato dall'avente titolo, deve essere completata con delega espressa del richiedente debitamente sottoscritta ed allegazione del documento di riconoscimento del delegante e documento di riconoscimento del delegato ovvero del referente dell'Organizzazione Sindacale degli inquilini prescelta. La richiesta di rateizzazione s'intenderà sempre riferita al debito come risultante dal sistema informatico gestionale in uso ad ARCA Sud Salento. L'Agenzia sospenderà le procedure amministrative e giudiziali per il recupero coattivo della morosità e degli immobili, nei confronti di coloro i quali sottoscrivano piani di rateizzazione ai sensi della presente regolamentazione, che la rispettano e che siano comunque in regola con i pagamenti riferiti al canone di locazione corrente.

ARTICOLO 12

(Abrogazioni)

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

ARTICOLO 13

(Pubblicità)

Il presente Regolamento viene pubblicato sul sito istituzionale di quest'Agenzia, ne viene data comunicazione alle OO.SS. dell'utenza al fine di garantire la massima diffusione dello stesso all'utenza.

SEZIONE 2

IMMOBILI NON ERP ADIBITI AD ALLOGGIO DI PROPRIETA' DI ARCA SUD SALENTO

ARTICOLO 1

Nella presente sezione rientrano gli immobili di proprietà dell'ente che non rispondono alle caratteristiche di alloggi di edilizia residenziale pubblica e popolare di proprietà dell'ente e che vengono assegnati in locazione previo avviso pubblico indetto dall'ente.

Ai conduttori viene data possibilità di procedere alla rateazione del debito seguendo le indicazioni di seguito riportate:

- per gli immobili non ERP ad uso abitativo possono essere accordati piani di rientro del debito in un massimo di 84 rate, con versamento di un acconto del 20%, per i casi in cui è stato notificato l'avvio dell'azione legale;
- per gli immobili non ERP ad uso abitativo possono essere accordati piani di rientro del debito in un massimo di 84 rate, con versamento di un acconto del 10%, per i casi in cui è non stato notificato l'avvio dell'azione legale;
- in caso di mancato rispetto del piano di rateizzo, l'Ente dovrà avviare o proseguire le azioni di sfratto per morosità, con rilascio degli immobili.

ARTICOLO 2

Si applicano alla seguente sezione gli artt. 9, 10, 11, 12 e 13 della SEZIONE 1

SEZIONE 3

IMMOBILI NON ERP ADIBITI AD USO DIVERSO DA ALLOGGIO DI PROPRIETA' DI ARCA SUD SALENTO

ARTICOLO 1

Nella presente sezione rientrano gli immobili non ERP di proprietà dell'Ente, che vengono assegnati in locazione previo avviso pubblico indetto dall'ente con un utilizzo diverso da quello di alloggio.

Ai locatari dei predetti immobili viene data facoltà di sottoscrivere un piano di rateazione del debito alle seguenti condizioni:

- concessione della rateizzazione del debito in un massimo di 84 rate oltre al pagamento del canone mensile previo il versamento di un acconto del 10 %;
- di applicare al momento della sottoscrizione del piano di rateazione il tasso previsto per le rateazioni del debito applicato da Agenzia delle Entrate;
- in caso di mancato rispetto del piano di rateizzo, l'Ente dovrà avviare o proseguire le azioni di sfratto per morosità, con rilascio degli immobili.

ARTICOLO 2

Si applicano alla seguente sezione gli artt. 9, 10, 11, 12 e 13 della SEZIONE 1.