



REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DELLE PROCEDURE DI RECUPERO DEGLI IMMOBILI E DI CONCESSIONE DI PAGAMENTI DILAZIONATI IN CASO DI MOROSITA'.

Approvato dal CDA con delib. N. 44 del 13/03/2007

ART. 1 – CONTRATTI DI LOCAZIONE A “LIBERO MERCATO” (L. 431/98 – DURATA 4 + 4)

1. La Sezione Utenti, verificata l'esistenza della morosità nel pagamento di almeno una mensilità del canone di locazione o di un importo di spese condominiale pari ad almeno due mensilità del canone, provvede a tutte le attività necessarie e conseguenti all'invio dell'intimazione di pagamento, predisponendo copia dei documenti necessari all'ufficio legale per l'eventuale successiva azione legale volta ad ottenere la convalida di sfratto.
2. Una volta ottenuta l'ordinanza di convalida, la Sezione Utenti predispone tutti gli atti necessari per porre in essere la procedura esecutiva di rilascio dell'immobile e la Sezione Manutenzioni effettua le operazioni di soggio coattivo, di presa in possesso dell'immobile e di sgombero dai mobili ivi presenti.
3. Non è possibile concedere alcuna forma di rateizzazione del debito né, qualora sia già stata ottenuta la convalida di sfratto che comporta la legale risoluzione del contratto, sospendere le operazioni di rilascio coattivo dell'immobile neppure in presenza di pagamenti a saldo della morosità. Tuttavia è fatta salva la facoltà del Direttore Generale di concedere piani di rientro in caso di documentate difficoltà economiche temporanee e giustificate e salvaguardando sempre l'interesse aziendale. In tal caso la Sezione Utenti, in presenza di sfratto convalidato, sospende la procedura di rilascio coattivo dell'immobile e, qualora l'intera morosità venga sanata nei termini concessi, e vengano altresì corrisposte in detti termini le spese legali fermo restando l'obbligo di corresponsione a titolo di indennità di occupazione dell'importo corrispondente al canone mensile di locazione, è autorizzata a stipulare un nuovo contratto di locazione alle medesime condizioni economiche e normative di quello risolto. Il mancato pagamento anche di una sola rata o di una sola indennità di occupazione, comporta la ripresa delle procedure per lo soggio coattivo. Qualora la rateizzazione sia stata concessa antecedentemente all'inizio dell'azione legale, il mancato pagamento anche di una sola rata o di una sola mensilità del canone di locazione comporterà l'avvio dell'azione legale volta ad ottenere la convalida di sfratto.



4. Al Settore Servizi Sociali del Comune di Verona verrà inviata comunicazione scritta in fase di avvio della procedura legale di sfratto.

ART. 2 – CONTRATTI DI LOCAZIONE A “CANONE CONVENZIONATO” (L. 431/98 – DURATA 3 + 2)

1. La Sezione Utenti, verificata l'esistenza della morosità nel pagamento di almeno tre mensilità del canone di locazione o di un importo di spese di gestione e/o condominiali pari a tre mensilità del canone, provvede a tutte le attività necessarie e conseguenti all'invio dell'intimazione di pagamento, predisponendo copia dei documenti necessari all'ufficio legale per l'eventuale successiva azione legale volta ad ottenere della convalida di sfratto.
2. Una volta ottenuta l'ordinanza di convalida, la Sezione Utenti predispose tutti gli atti necessari per porre in essere la procedura esecutiva di rilascio dell'immobile e la Sezione Manutenzioni effettua le operazioni di soggio coattivo, di presa in possesso dell'immobile e di sgombero dai mobili ivi presenti.
3. E' possibile concedere rateizzazioni in caso di comprovata grave difficoltà economica del conduttore, in particolare, in presenza di single con minori a carico, anziani e nuclei familiari con invalidità a carico di uno o più componenti - sopraggiunte o meno - che comportino l'impossibilità temporanea di procurarsi un reddito idoneo a condizione che il conduttore non si sia reso inadempiente di altri obblighi contrattuali (si citano a titolo esemplificativo e non esaustivo grave e reiterata inosservanza del regolamento dell'autogestione o condominiale, mancata occupazione, sublocazione, ecc.).
Qualora venga concesso il pagamento del debito in forma rateale successivamente all'ottenimento della convalida di sfratto, la procedura esecutiva di rilascio si intende “sospesa” e in conseguenza all'avvenuto integrale pagamento del debito la Sezione Utenti è autorizzata a stipulare nuovo contratto. Il mancato pagamento anche di una sola rata comporta la ripresa della procedura di soggio coattivo.
4. La Sezione Utenti, sempre salvaguardando l'interesse di AGECE, può proporre ipotesi di cambio alloggio, da sottoporre al Consiglio di Amministrazione, nei seguenti casi:
 - in presenza di difficoltà economiche sopravvenute del nucleo familiare in alloggi posti in fabbricati con elevate spese condominiali e/o di gestione delle parti comuni ovvero di riscaldamento;
 - qualora, il cambio di alloggio consenta il recupero di un alloggio sottooccupato.
5. Al Settore Servizi Sociali del Comune di Verona verrà inviata comunicazione scritta in fase di invio della prima intimazione di pagamento, in fase di avvio della procedura legale di sfratto, in fase di avvio della procedura esecutiva di rilascio e in fase di esecuzione coattiva dello soggio.



ART. 3 – CONTRATTI DI LOCAZIONE SOGGETTI ALLA LEGGE REGIONALE N. 10/96

1. La Sezione Utenti pone in essere quanto necessario per l'ottenimento del parere di decadenza dall'assegnazione conformemente a quanto previsto dagli artt. 22-26-27 della L.R. 10/96.
2. La Sezione Utenti predispone tutti gli atti necessari per porre in essere la procedura esecutiva di rilascio dell'immobile e la Sezione Manutenzioni effettua le operazioni di slogging coattivo, di presa in possesso dell'immobile e di sgombero dai mobili ivi presenti.
3. E' possibile concedere rateizzazioni in caso di comprovata grave difficoltà economica del conduttore, in particolare, in presenza di single con minori a carico, anziani e nuclei familiari con invalidità a carico di uno o più componenti - sopraggiunte o meno - che comportino l'impossibilità assoluta o temporanea di procurarsi un reddito idoneo a condizione che l'assegnatario non si sia reso inadempiente di altri obblighi contrattuali (si citano a titolo esemplificativo e non esaustivo. grave e reiterata inosservanza del regolamento dell'autogestione o condominiale, mancata occupazione, sublocazione, ecc.).
Qualora venga concesso il pagamento del debito in forma rateale successivamente alla notifica dell'ordinanza di decadenza, la procedura esecutiva di rilascio si intende "sospesa" e, in conseguenza all'avvenuto integrale pagamento del debito, la Sezione Utenti è autorizzata a non dare esecuzione all'ordinanza di decadenza.
4. La Sezione Utenti, sempre salvaguardando l'interesse aziendale, può proporre ipotesi di cambio alloggio, da sottoporre al Consiglio di Amministrazione, nei seguenti casi:
 - in presenza di difficoltà economiche sopravvenute del nucleo familiare in alloggi posti in fabbricati con elevate spese condominiali e/o di gestione delle parti comuni ovvero di riscaldamento;
 - qualora il cambio di alloggio consenta il recupero di un alloggio sottooccupato.
5. Al Settore Servizi Sociali del Comune di Verona verrà inviata comunicazione scritta in fase di invio della prima intimazione di pagamento, in fase richiesta del parere alla Commissione di cui all'art. 6 della L.R. 10/96, in fase di notifica dell'ordinanza di decadenza, in fase di avvio della procedura esecutiva di rilascio e in fase di esecuzione coattiva dello slogging.



ART. 4 – CONTRATTI DI LOCAZIONE UNITA' IMMOBILIARI AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO

1. La Sezione Utenti, presa in esame la morosità nel pagamento di almeno una mensilità del canone di locazione o di un importo di spese di gestione pari a due mensilità del canone, provvede a tutte le attività necessarie e conseguenti all'invio dell'intimazione di pagamento, predisponendo copia dei documenti necessari all'ufficio legale per l'eventuale successivo ottenimento della convalida di sfratto.
2. La Sezione Utenti predispose tutti gli atti necessari per porre in essere la procedura esecutiva di rilascio dell'immobile e la Sezione Manutenzioni effettua le operazioni di slogging coattivo, di presa in possesso dell'immobile e di sgombero dai mobili ivi presenti.
3. Non è possibile concedere alcuna forma di rateizzazione del debito né, qualora sia già stata ottenuta la convalida di sfratto che comporta la legale risoluzione del contratto, sospendere le operazioni di rilascio coattivo dell'immobile neppure in presenza di pagamenti a saldo della morosità. Tuttavia è fatta salva la facoltà del Direttore Generale di concedere piani di rientro in caso di documentate difficoltà economiche temporanee e giustificate e salvaguardando sempre l'interesse aziendale. In tal caso la Sezione Utenti, in presenza di sfratto convalidato, sospende la procedura di rilascio coattivo dell'immobile e, qualora l'intera morosità venga sanata nei termini concessi, e vengano altresì corrisposte in detti termini le spese legali fermo restando l'obbligo di corresponsione a titolo di indennità di occupazione dell'importo corrispondente al canone mensile di locazione, è autorizzata a stipulare un nuovo contratto di locazione alle medesime condizioni economiche e normative di quello risolto. Il mancato pagamento anche di una sola rata o di una sola indennità di occupazione, comporta la ripresa delle procedure per lo slogging coattivo. Qualora la rateizzazione sia stata concessa antecedentemente all'inizio dell'azione legale, il mancato pagamento anche di una sola rata o di una sola mensilità del canone di locazione comporterà l'avvio dell'azione legale volta ad ottenere la convalida di sfratto.

ART. 5 – PAGAMENTI IN FORMA DILAZIONATA -MODALITA'

1. Le concessioni di pagamento in forma rateale relative ai contratti di cui ai precedenti articoli 2 e 3 verranno concesse secondo le modalità di seguito riportate:
 - a) in fase di avvio delle procedure di recupero delle unità immobiliari, precedenti all'emissione dell'ordinanza di decadenza ovvero all'ottenimento della convalida di



sfratto, la Sezione Utenti è autorizzata a concedere rateizzazioni del debito come segue:

- Termine massimo per il pagamento rateale di tre anni e comunque non superiore alla durata residua del contratto di locazione per le locazioni a “canone convenzionato”
 - Addebito interesse legale composto anticipato per rateizzazioni oltre i sei mesi
 - Addebito spese per procedura di recupero del credito
 - Addebito spese legali per contratti di cui all’art. 2 del presente regolamento
- b) successivamente all’emissione dell’ordinanza di decadenza ovvero all’ottenimento della convalida di sfratto, la Sezione Utenti è autorizzata a concedere rateizzazioni del debito, limitatamente ai contratti di cui agli artt. 2-3 del presente regolamento, come segue:
- Termine massimo per il pagamento rateale di un anno e comunque non superiore alla durata residua del contratto di locazione per le locazioni a “canone convenzionato”
 - Addebito interesse legale composto anticipato per rateizzazioni oltre i sei mesi
 - Addebito spese per procedura di recupero del credito
 - Addebito spese legali per contratti di cui all’art. 2 del presente regolamento