REGOLAMENTO AZIENDALE
PER LA GESTIONE DELLA MOROSITA'

Approvato con deliberazione del Consiglio di amministrazione dell'Ater di Venezia n. 260 dell'11 ottobre 2004. Esecutivo a seguito del provvedimento del 29 dicembre 2004 della Giunta Regionale del Veneto.
Quindi modificato e nuovamente approvato con deliberazione del Consiglio di amministrazione n. 191 del 6 settembre 2007, modificato con deliberazione n. 307 del 17 dicembre 2007, quest'ultima recante chiarimenti ed elementi integrativi con modificazioni al Regolamento, in seguito a richiesta della Giunta Regionale del Veneto in data 3 ottobre 2007. Esecutivo dal 10 gennaio 2008 a seguito di decorso del termine di cui ai commi 5 e 7 dell' art. 4 della Legge Regionale n. 53/1993.

ART. 1: Ambito applicativo

1. Le norme del presente regolamento si applicano ad ogni ipotesi di morosità derivante dall'obbligo di assegnatari, conduttori o occupanti abusivi di immobili, di proprietà o in gestione all'Ater, di corrispondere in termini all'Azienda le somme dovute per canoni di concessione o locazione, spese ed oneri accessori, indennità di occupazione, sanzioni di comportamenti illeciti e risarcimento di danni, e a qualsiasi altro titolo.

CAPO PRIMO

LOCAZIONI IN ESSERE

ART. 2: Sollecito di pagamento

1. L'Ufficio competente al recupero del credito, nei trenta giorni successivi alla chiusura contabile di ciascun mese da cui risultino situazioni di morosità, sollecita, mediante lettera raccomandata, i debitori a pagare le somme dovute nel termine di trenta giorni dalla data di spedizione del sollecito.
2. Se il debito riguarda il pagamento di non più di tre mensilità relative a canoni dovuti nell'ambito di rapporti disciplinati dalla legislazione regionale in materia di edilizia residenziale sovvenzionata, il sollecito viene effettuato, a cura dell'Ufficio competente al recupero del credito, con lettera semplice o con altri mezzi di comunicazione informali.
3. Se tali solleciti rimangono senza effetto e la morosità riguarda un periodo superiore a quattro mesi, il medesimo Ufficio competente al recupero del credito invia al debitore una formale diffida a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, assegnandogli un ulteriore termine di trenta giorni per il pagamento delle somme dovute.

ART. 3: Attività successiva all'invio della richiesta di pagamento

1. L'Ufficio competente al recupero del credito, trascorsi novanta giorni dalla diffida di cui ai commi 1 e 3 dell'art. 2, provvede ad inviare una diffida di preavviso di inizio di azione legale, assegnando per il pagamento il termine massimo di giorni sette dal ricevimento della stessa.

2. Trascorso inutilmente tale periodo, l'Ufficio competente al recupero del credito trasmette al Servizio Legale la posizione del credito da recuperare, corredata dalla seguente documentazione, necessaria alla prosecuzione della fase giudiziale:
   - copia del contratto di locazione;
   - copia delle ultime diffide inviate;
   - copia della richiesta, al Comune competente, di avvio della procedura di decadenza dall'assegnazione per morosità (ove presente).
3. Nel caso si renda necessario reperire ulteriore documentazione, il Servizio Legale richiederà, ai Servizi competenti, la visione del fascicolo relativo all'utente interessato.
4. Il Servizio Legale, verificata la documentazione trasmessa dai Servizi competenti, provvede a dar seguito al contenzioso presso l'Ufficio Giudiziario competente.

ART. 4: Fase esecutiva

1. Se a seguito dell'attività di cui ai precedenti articoli, il debitore non risultasse aver pagato, il Servizio Legale, fermo rimanendo quanto previsto negli articoli precedenti, attiva, nei modi *ex lege* previsti, gli atti esecutivi, con avvio del procedimento ritenuto più idoneo ad ottenere il rientro forzato del credito, attivando sfratti, pignoramenti immobiliari o presso terzi.
2. Nel caso in cui l'inquilino moroso lasci l'alloggio il Servizio Legale procederà direttamente come previsto dal capo II del presente regolamento.

ART. 5: Definizione mediante archiviazione

1. In qualsiasi momento il procedimento viene archiviato se il debitore provvede a sanare la propria morosità nei termini assegnatigli.

ART. 6: Pagamento rateale

1. Il Direttore può autorizzare, in qualsiasi momento e su proposta dell'Ufficio competente al recupero del credito, il pagamento delle somme dovute in rate costanti, comprensive di capitale ed interessi:
   a) con scadenza non superiore a trentasei mesi, e previo pagamento di un acconto pari ad almeno un terzo del debito, se si tratta di rapporti disciplinati dalla legislazione regionale in materia di edilizia sovvenzionata;
   b) con scadenza non superiore a dodici mesi, e previo pagamento di un acconto pari ad almeno la metà del debito, se si tratta di rapporti disciplinati dalle norme generali in materia di locazioni.
2. Previa relazione motivata dell'Ufficio competente al recupero del credito, il Direttore può autorizzare rateazioni in deroga ai limiti sopra indicati.
3. In caso di autorizzazione al pagamento rateale, l'Ufficio competente al recupero del credito verifica il puntuale pagamento delle singole rate.
4. Se il debitore ritarda il pagamento oltre le scadenze stabilite, l'Ufficio competente al recupero del credito gli invia formale diffida, mediante lettera raccomandata, assegnandogli un termine non superiore a quindici giorni per provvedere al versamento delle rate e delle competenze maturate e non pagate.
5. L'Ufficio competente al recupero del credito ritrasmette al Servizio Legale, per le attività di cui al precedente art. 4, quelle posizioni che non rispettano la rateazione in precedenza concordata.

ART. 7: Rideterminazione del canone mensile di locazione relativo ad alloggi regolati dalla legislazione regionale in materia di edilizia residenziale sovvenzionata

1. Qualora su richiesta dei Comuni o dei competenti Uffici di altri Enti o Istituzioni pubbliche e private, o a seguito di verifiche dirette, sia accertato che la morosità comprende anche canoni calcolati in assenza della dichiarazione dei redditi, il Servizio Utenza, raccolta la necessaria documentazione, previa autorizzazione del Direttore, provvede a ricalcolare il canone e il conseguente debito dell'utente, secondo quanto disposto dall'art. 20 comma 4 bis della legge regionale 2 aprile 1996, n. 10.

CAPO SECONDO

LOCAZIONI CESSATE

ART. 8: Attività in caso di cessazione per sfratto o restituzione alloggio da parte di utenti morosi

1. Quantificato all'inizio di ogni anno solare, mediante apposito decreto del Direttore, il costo minimo per pratica relativo all'attività che deve svolgere l'Azienda per l'invio di una raccomandata con ricevuta di ritorno e la gestione della stessa, l'Ufficio competente al recupero del credito non svolge alcuna attività fino alla concorrenza di tale importo, e propone l'annullamento contabile del credito stesso al Direttore che provvede in merito con proprio decreto.
2. Per morosità superiore al predetto importo, l'Ufficio competente al recupero del credito, previa individuazione della nuova residenza del debitore, provvede all'invio al debitore di una diffida / messa in mora, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, assegnando allo stesso giorni trenta per provvedere al pagamento del dovuto.
3. In caso di mancato recapito, la diffida viene notificata tramite i messi comunali.
4. Se il debitore provvede a sanare la propria morosità, l'inerente pratica viene archiviata.

ART. 9: Pagamento rateale

1. Il Direttore può autorizzare, in qualsiasi momento e su proposta dell'Ufficio competente al recupero del credito, il pagamento delle somme dovute in rate costanti, comprensive di capitale ed interessi:
   a) con scadenza non superiore a trentasei mesi, e previo pagamento di un acconto pari ad almeno un terzo del debito, se si tratta di rapporti disciplinati dalla legislazione regionale in materia di edilizia sovvenzionata;
   b) con scadenza non superiore a dodici mesi, e previo pagamento di un acconto pari ad almeno la metà del debito, se si tratta di rapporti disciplinati dalle norme generali in materia di locazioni.
2. Previa relazione motivata dell'Ufficio competente al recupero del credito, il Direttore può autorizzare rateazioni in deroga ai limiti sopra indicati.
3. Se il debitore ritarda il pagamento oltre le scadenze stabilite, l'Ufficio competente al recupero del credito gli invia formale diffida, mediante lettera raccomandata, assegnandogli un termine non superiore a quindici giorni per provvedere al versamento delle rate non pagate.
4. Trascorsi almeno giorni trenta dal ricevimento della raccomandata senza che il debitore abbia provveduto al pagamento, l'Ufficio competente al recupero del credito provvede a trasmettere la pratica al Servizio Legale.

ART. 10: Rideterminazione del canone mensile di locazione relativo ad alloggi regolati dalla legislazione regionale in materia di edilizia residenziale sovvenzionata

1. Anche per le posizioni cessate, qualora, su richiesta dei Comuni o dei competenti Uffici di altri Enti o Istituzioni pubbliche e private, o a seguito di verifiche dirette, sia accertato che la morosità comprende anche canoni calcolati in assenza della dichiarazione dei redditi, il Servizio Utenza, raccolta la necessaria documentazione, provvede, previa autorizzazione del Direttore, a ricalcolare il canone e il conseguente debito dell'utente, secondo quanto disposto dall'art. 20 comma 4 bis della legge regionale 2 aprile 1996, n. 10.

ART. 11: Attività successiva al mancato pagamento

1. Trascorsi giorni trenta dal ricevimento della raccomandata, in caso di mancato pagamento, per i crediti di importo superiore o uguale a quanto stabilito con apposito decreto del Direttore all'inizio di ogni anno solare, l'Ufficio competente al recupero del credito, considerato che il costo di una eventuale azione legale è superiore al credito da recuperare, propone l'annullamento contabile del credito al Direttore, che provvede in merito con proprio Decreto.
2. Analogamente, anche per i crediti di importo superiore a tale cifra, l'Ufficio competente al recupero del credito provvederà a proporre l'annullamento contabile degli stessi, qualora risultassero essere palesemente irrecuperabili o, su attestazione del Servizio Legale, giudizialmente inesigibili (ex utenti, o loro eredi, che vivono con contributi assistenziali, decesso dell'utente senza eredi, rinuncia all'eredità da parte degli eredi).
3. Per i restanti crediti, l'Ufficio competente al recupero del credito trasmette al Servizio Legale la pratica inerente al credito da recuperare, per l'attivazione della fase giudiziale, oltre ad eventuale ulteriore documentazione circa l'attività amministrativa, giudiziale o stragiudiziale già svolta per il recupero della morosità presa in esame.

ART. 12: Attività in caso di mancata individuazione della nuova residenza

1. In caso di esito negativo delle ricerche volte ad accertare la nuova residenza del debitore e, quindi, nel caso in cui lo stesso, o i suoi eredi, non sia più reperibile o sia senza fissa dimora ovvero sia residente all'estero, i Servizi competenti provvedono all'invio di una diffida / messa in mora presso la residenza all'estero, se conosciuta, del debitore o presso la Casa comunale del Comune dell'ultima residenza conosciuta, procedendo, quindi, trascorsi giorni trenta dall'avvenuto deposito ed in caso di mancato pagamento, all'annullamento contabile del credito, come previsto al precedente articolo.

ART. 13: Fase monitoria

1. Il Servizio Legale, a seguito del passaggio da parte dei Servizi competenti della pratica relativa al credito da recuperare, provvede ad inviare al debitore, a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento, un preavviso di azione legale, il quale, se non ricevuto, viene fatto notificare a mezzo dei messi comunali.
2. A seguito di tale attività, il Servizio Legale, qualora dall'esame della documentazione in atti ravvisi che il credito non è giudizialmente esigibile, propone l'annullamento contabile del credito medesimo al Direttore, che provvede in merito con proprio decreto.
3. Qualora invece il debitore paghi l'importo dovuto, comprensivo di capitale ed interessi, il

Servizio Legale archivia la pratica, informando l'Ufficio competente al recupero del credito. Nel caso in cui il debitore chieda il rientro rateale del debito, l'Ufficio competente al recupero del credito concorda con il debitore un piano di rientro e informa il Servizio Legale.

4. L'Ufficio competente al recupero del credito provvede periodicamente alla verifica della puntualità dei pagamenti delle rate concordate, inoltrando, se necessario, una diffida a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento, in caso di mancato pagamento di almeno tre rate.
5. In caso di ulteriore mancato pagamento, trascorsi giorni trenta dal ricevimento della raccomandata, l'Ufficio competente al recupero del credito richiederà al Servizio Legale la riattivazione della procedura legale in precedenza sospesa.

ART. 14: Fase esecutiva

1. Se a seguito dell'attività di cui al precedente articolo il debitore non ha ancora provveduto al pagamento, il Servizio Legale attiva, nei modi *ex lege* previsti, gli atti esecutivi con avvio del procedimento ritenuto più idoneo ad ottenere il rientro forzato del credito, mediante pignoramenti mobiliari, immobiliari o presso terzi.
2. All'esito dell'attività esecutiva, qualora la medesima abbia consentito un recupero solo parziale del credito, il Servizio Legale, se lo ravvisa, propone al Direttore che provvede in merito con proprio decreto, l'annullamento contabile della morosità rimasta pendente.
3. Se l'esecutato, anche nelle more del procedimento esecutivo, paga o chiede di sanare ratealmente quanto dovuto, si provvederà a quanto previsto per i casi di specie dal precedente articolo 9.