

*L'Assessore*

Data 29-5-2017

Protocollo 279

Classificazione A.60.40

Gent. Sig.ri Sindaci  
dei Comuni sede di interventi  
di edilizia sociale

Gent. Sig.ri Presidenti  
delle ATC del Piemonte

Gent. Direttore generale  
del C.I.T.

**OGGETTO:** Regolamento regionale n.8/R del 15.5.2017 – Indirizzi applicativi.

Con decreto del Presidente della Giunta regionale 15 maggio 2017, n. 8/R, è stato emanato il Regolamento recante “Modifiche all’articolo 15 del Regolamento regionale 4 ottobre 2011, n. 12/R (Regolamento delle procedure di assegnazione degli alloggi di edilizia sociale, in attuazione dell’articolo 2, comma 5, della legge regionale 17 febbraio 2010, n. 3 (Norme in materia di edilizia sociale))”.

Il Regolamento n. 8/R/2017 è entrato in vigore il 18 maggio 2017 (a seguito di pubblicazione sul Supplemento 1 al B.U. della Regione n. 20 del 18.5.2017), è stato approvato in conseguenza dell’entrata in vigore della legge regionale 20 marzo 2017, n. 2, sostituisce l’articolo 15 del Regolamento n. 12/R del 4.10.2011 e disciplina le nuove procedure in materia di decadenza dall’assegnazione degli alloggi di edilizia sociale.

Fermo restando quanto disciplinato con chiarezza dalla L.R. n. 2/2017 e dal Regolamento n. 8/R/2017, si ritiene opportuno, anche in ragione di quanto emerso in sede di espressione del parere della competente Commissione consiliare, fornire alcuni indirizzi applicativi delle innovate disposizioni.

### **1) Periodo di sospensione delle decadenze**

L’articolo 7 della L.R. n. 2/2017 ha disposto la sospensione dei procedimenti di decadenza per morosità e dell’esecuzione delle decadenze già pronunciate per la stessa causa, fino all’approvazione della modifica dell’articolo 15 del Regolamento n. 12/R del

4.10.2011, con conseguente rivalutazione delle situazioni in essere sulla base delle nuove disposizioni regolamentari.

La sospensione dei procedimenti di decadenza per morosità comporta, di conseguenza, la contestuale sospensione dell'applicazione delle sanzioni ai Comuni per mancato pronunciamento e per mancata esecuzione delle decadenze medesime, a far data dal 23 marzo 2017, giorno di entrata in vigore della L.R. n. 2/2017. Quanto dovuto dai Comuni alle ATC fino a tale giorno rimane, pertanto, esigibile.

Le nuove disposizioni regolamentari di modifica dell'art. 15 del Regolamento n. 12/R, prevedono che il Comune verifichi, con l'ausilio dei servizi sociali competenti per territorio, l'oggettiva impossibilità dell'assegnatario di corrispondere quanto dovuto, nel termine indicato dall'ente gestore. In sede di prima applicazione della nuova procedura, con riferimento ai procedimenti sospesi, decorso tale termine torneranno ad applicarsi le sanzioni di legge in capo ai Comuni.

Al fine di una più celere definizione delle situazioni in essere, si invitano i Comuni a partecipare ai tavoli di concertazione proposti dagli enti gestori, in applicazione del protocollo di intesa del 20 dicembre 2016, sottoscritto con l'ANCI e le organizzazioni sindacali degli assegnatari.

## **2) Termine per gli accertamenti**

Con riferimento a quanto evidenziato al punto precedente per quanto concerne la prima applicazione delle nuove procedure, ma, più in generale, per l'attuazione a regime del nuovo regolamento, si invitano gli enti gestori a concedere ai Comuni per gli accertamenti sulle situazioni di morosità un termine non superiore a 60 giorni, ma comunque congruo in relazione alle dimensioni del fenomeno e alla complessità degli accertamenti da svolgere.

## **3) Piani di rientro della morosità**

L'articolo 15, comma 3, del Regolamento n. 12/R del 4.10.2011, come sostituito dal nuovo Regolamento n. 8/R/2017, prevede esplicitamente, nei casi di morosità riconosciuta colpevole, la definizione in accordo tra ente gestore e assegnatario di un piano di rientro sostenibile, anche pluriennale.

Si richiama, pertanto, la necessità da parte degli enti gestori di proporre agli assegnatari piani di rientro effettivamente sostenibili, in relazione ai redditi percepiti e a quanto già dovuto in via ordinaria per canoni e spese accessorie.

## **4) Oneri e costi**

In caso di mancato pronunciamento e mancata esecuzione della decadenza, il nuovo regolamento ribadisce che l'eventuale morosità e ogni altro costo sopportato dall'ente gestore sono posti a carico del Comune.

Si ritiene opportuno precisare che non possono, ovviamente, essere posti a carico del Comune costi conseguenti a comportamenti dell'assegnatario che generino danni all'immobile locato. Tali costi devono essere oggetto di richieste di risarcimento rivolte direttamente all'assegnatario, mediante le procedure civili e, ove necessario, penali, ordinariamente previste.

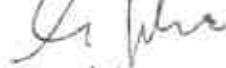
Al fine di favorire l'applicazione delle nuove disposizioni, si ritiene di fare cosa utile fornendo ai soggetti in indirizzo, in allegato alla presente, un breve vademecum riassuntivo delle innovazioni introdotte in materia di decadenza dall'assegnazione.

Cordiali saluti.

*Augusto Ferrari*



Il Direttore regionale  
Dott. Gianfranco Bordone



MM/ PD



ALL. n. 1



## **NUOVE DISPOSIZIONI IN MATERIA DI DECADENZA DALL'ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA SOCIALE**

La legge regionale 20 marzo 2017, n. 2, e il Regolamento regionale 15 maggio 2017, n. 8/R, entrato in vigore il 18 maggio 2017, hanno introdotto sostanziali novità in ordine alle procedure di pronunciamento della decadenza dall'assegnazione degli alloggi di edilizia sociale a causa di morosità.

### **COSA PREVEDEVA LA PREVIGENTE DISCIPLINA E QUALI CRITICITÀ HA DETERMINATO?**

La previgente disciplina che regolamentava la materia della decadenza per morosità prevedeva:

- L'avvio del procedimento di decadenza dopo tre mesi di morosità, senza attenta valutazione delle cause della morosità stessa;
- 90 giorni di tempo da parte del Comune per pronunciare la decadenza. In assenza di pronunciamento di decadenza, l'eventuale morosità ed ogni altro costo sopportato dall'ente gestore sono posti a carico del Comune.
- L'individuazione, all'interno del provvedimento di decadenza, di un termine non superiore a tre mesi per il rilascio dell'alloggio, con successiva esecuzione a carico del Comune, anche forzata se necessario.

L'applicazione della sopra descritta normativa ha generato alcune criticità, in particolare:

- Una disparità di trattamento tra gli assegnatari morosi, a causa dell'assenza di un'accurata valutazione delle motivazioni alla base del mancato pagamento dei canoni;
- L'incoerenza normativa tra previsione di avvio del procedimento di decadenza dopo tre mesi di morosità e accertamento dell'eventuale incolpevolezza soltanto ad anno solare concluso;
- Un elevato numero di richieste di pronunciamento da parte delle ATC (oltre seimila), a cui non sono conseguiti il pronunciamento da parte dei Comuni e le relative esecuzioni per la situazione oggettiva dei nuclei e per i problemi di ordine sociale che si sarebbero generati.
- L'insorgenza di contrasti tra le ATC ed i Comuni per le sanzioni previste in caso di inottemperanza da parte di questi ultimi.

### **PERCHE' UNA REVISIONE DELLA LEGGE?**

La constatazione delle conseguenze generate dalla previgente normativa ha indotto la Giunta regionale a proporre al Consiglio una sostanziale modifica, mirata essenzialmente a consentire una preventiva valutazione della situazione del nucleo moroso e, solo successivamente, appurata la sua effettiva volontà di non ottemperare al pagamento del canone, avviare il formale procedimento di decadenza.

Ad ulteriore tutela dei nuclei assegnatari, si è ritenuto di prevedere in legge l'opportunità di un piano di rientro sostenibile della morosità, anche su base pluriennale, prima lasciato esclusivamente alla volontà dell'ente gestore.

### **COSA PREVEDE LA NUOVA DISCIPLINA DELLA MATERIA?**

La nuova disciplina della materia ha individuato le seguenti soluzioni a ciascuna delle sopra evidenziate problematiche:

- L'inserimento di una fase procedurale di analisi e approfondimento a cura del Comune e dei servizi sociali sulla condizione socio-economica della famiglia morosa, preventiva rispetto alla richiesta di decadenza.
- La possibilità per i morosi ritenuti in grado di corrispondere quanto dovuto di sanare il proprio debito ed evitare la richiesta di decadenza, anche attraverso un piano di rientro sostenibile della morosità.
- La richiesta di decadenza da parte di ATC al Comune solo per gli assegnatari in grado di corrispondere il dovuto che non hanno accettato o non rispettano il piano di rientro.
- La sospensione dei procedimenti in corso e loro valutazione alla luce della nuova normativa.
- La previsione di una **sperimentazione** per ambiti territoriali circoscritti, **finalizzata** alla revisione delle disposizioni normative in materia di fondo sociale.

### **COME SI ATTUA PRATICAMENTE LA NUOVA DISCIPLINA DELLE DECADENZE?**

L'ente gestore, dopo tre mesi di morosità nel pagamento del canone di locazione e delle spese accessorie da parte del nucleo assegnatario, provvede a darne tempestiva informazione al Comune che ha disposto l'assegnazione e all'assegnatario medesimo.

Il Comune interessato, entro un termine congruo indicato dall'ente gestore, comunque non superiore a 60 giorni, dispone gli opportuni accertamenti finalizzati a verificare, anche con l'ausilio dei servizi sociali competenti per territorio, la situazione di oggettiva impossibilità del nucleo assegnatario a corrispondere quanto dovuto.

In conseguenza delle verifiche operate, il Comune può:

A) Confermare la possibilità dell'assegnatario a corrispondere quanto dovuto o non fornire alcun riscontro nei termini previsti dall'ente gestore.

A questo punto l'ente gestore concorda con l'assegnatario l'estinzione della morosità, anche attraverso la sottoscrizione di un apposito piano di rientro sostenibile, anche pluriennale.

Se l'assegnatario non sana la morosità o non rispetta il piano di rientro sottoscritto, si avvia formalmente il procedimento di decadenza dall'assegnazione e l'ente gestore richiede al Comune il pronunciamento della decadenza, informandone contestualmente l'assegnatario.

B) Attestare l'oggettiva impossibilità da parte del nucleo assegnatario a corrispondere quanto dovuto, alla luce delle disposizioni vigenti per la definizione della morosità incolpevole.

In tal caso non prende formale avvio il procedimento di decadenza e la situazione dell'assegnatario verrà rivalutata al termine dell'anno solare, sulla base dei criteri e dei requisiti per la definizione della morosità incolpevole e della quota minima corrisposta dal nucleo.

## **COME SI SVILUPPA IL PROCEDIMENTO DI DECADENZA?**

Qualora si pervenga, espletate tutte le fasi preliminari sopra descritte, alla richiesta da parte dell'ente gestore del pronunciamento di decadenza, il Comune ha 30 giorni di tempo per provvedere all'emissione del relativo provvedimento. Tale termine tiene conto del fatto che non necessitano ulteriori valutazioni, essendo stata precedentemente analizzata la situazione del nucleo assegnatario.

Se il Comune non provvede al pronunciamento della decadenza entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta, l'eventuale morosità successivamente maturata dall'assegnatario e ogni altro costo sopportato dall'ente gestore (fatta eccezione, ovviamente, per quelli direttamente imputabili al conduttore, quali ad esempio danni arrecati all'immobile) sono posti a carico del Comune medesimo.

Il provvedimento comunale di decadenza deve contenere un termine per il rilascio dell'alloggio da parte dell'assegnatario non superiore a tre mesi.

Compete al Comune che ha adottato il provvedimento di decadenza darne esecuzione, avvalendosi, se necessario, del Comune nel quale è sito l'alloggio, qualora sia diverso.

Anche in ordine all'esecuzione del provvedimento di decadenza, che si configura con il concreto rilascio dell'alloggio da parte degli occupanti, qualora il Comune non provveda sono posti a suo carico l'eventuale morosità successivamente maturata e ogni altro costo sopportato dall'ente gestore.

## **FONTI NORMATIVE**

- Legge regionale n. 2 del 20 marzo 2017 (B.U. n. 12 del 23 marzo 2017), in vigore dal 23 marzo 2017;

- Regolamento regionale 15 maggio 2017, n. 8/R (Supplemento 1 al B.U. n. 20 del 18.5.2017), in vigore dal 18 maggio 2017.

