



Relazione

Definizione di nuovi criteri per la riscossione volontaria del debito maturato dagli assegnatari di alloggi di proprietà comunale.

Per rendere più efficiente le modalità di riscossione volontaria della morosità degli inquilini e contenere la situazione di disagio socio-economico in cui versano i nuclei familiari assegnatari degli alloggi, i Servizi per l'Abitare hanno svolto una ricerca a livello nazionale su come viene affrontato il tema della riscossione della morosità e hanno scelto come casi di studio il piano straordinario dell'Agenzia delle Entrate e il piano di rateizzazione del Comune di Milano.

Caso 1: Agenzia delle Entrate

L'Agenzia delle Entrate permette di stipulare due tipologie di piani di rientro, ordinario e straordinario, in base alla condizione economica del debitore e all'ammontare della morosità.

Il piano ordinario consente al debitore di rateizzare il debito fino a un massimo di 72 rate (6 anni).

Il piano straordinario viene concesso a debitori che non sono in grado di sostenere il pagamento del debito secondo un piano ordinario. I requisiti per ottenere un piano straordinario sono stabiliti dal decreto del ministero dell'Economia e delle Finanze del 6/11/2019 che fissa anche il numero di rate concedibili in base alla situazione economica. In questo caso, il debitore deve dimostrare di non poter pagare il debito secondo i criteri previsti per un piano ordinario. Condizione che si verifica quando l'importo della rata è superiore al 20% del reddito mensile del nucleo familiare, risultante dall'Indicatore della situazione reddituale (ISR) riportato nel modello ISEE (Indicatore della situazione economica equivalente).

In questo caso, il debitore può presentare una domanda di rateizzazione, dichiarando di trovarsi in una comprovata e grave difficoltà legata alla congiuntura economica per ragioni estranee alla sua responsabilità.

Caso 2: Comune di Milano

Il Comune di Milano ha redatto un regolamento riguardante una forma di rateizzazione straordinaria per cercare di rendere sostenibile la situazione debitoria delle famiglie assegnatarie di alloggi di proprietà comunale affittati a canone sociale. In sintesi, il Comune ha deciso di ampliare il numero massimo di rate da 24 a 120 e di definire il numero di rate in base alla tipologia del canone e all'ammontare del debito.

Dallo studio di questi due casi si evince, al fine di individuare dei parametri per la riscossione della morosità, l'importanza di tenere in considerazione 2 elementi fondamentali:

1. *la condizione sociale*;
2. *la condizione economica*.

Per stabilire i parametri, il servizio ha svolto preliminarmente un'analisi di contesto economico sociale dei nuclei familiari assegnatari di alloggi di proprietà comunale, illustrata di seguito.



Analisi di contesto

I Servizi per l'Abitare hanno svolto un'analisi della popolazione degli inquilini in alloggi di proprietà del Comune di Seregno attivi¹ al 15/10/2019. Questa analisi è di fondamentale importanza per capire il contesto economico sociale in base al quale ipotizzare dei criteri e delle linee guida riguardanti la riscossione volontaria della morosità (Si precisa che i dati attuali non variano significativamente da quelli dell'ottobre 2019).

I contratti di locazione in uso per gli alloggi di proprietà del Comune di Seregno sono distinti in 4 tipologie, in base al tipo di assegnazione e alla condizione socio-economica in cui si trova il nucleo familiare assegnatario dell'alloggio di proprietà comunale, e sono:

- Contratti in EMERGENZA (secondo delibera n° 213/2006 e successivamente delibera 129/2016) vengono stipulati a persone in condizioni disagiate su segnalazione dei servizi sociali;
- Contratti a canone sociale per i SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI – SAP - (secondo le previsioni della Legge Regionale Lombardia n°27/2009 e del relativo Regolamento Regionale n°1/2004) stipulati a nuclei familiari in stato di disagio economico, familiare e abitativo (L.R. 16/2016). Per l'assegnazione, la gestione e il calcolo dei canoni degli alloggi SAP è necessario calcolare l'Indicatore della Situazione Economica Equivalente per l'Edilizia Residenziale Pubblica (ISEE-ERP) e che, in base al valore di questo indicatore, il nucleo familiare assegnatario di alloggi SAP viene inserito in una delle seguenti aree di appartenenza:
 - ✓ PROTEZIONE: ISEE-ERP tra 0 a 10.020;
 - ✓ ACCESSO: ISEE-ERP tra 10.021 a 15.588;
 - ✓ PERMANENZA: ISEE-ERP tra 15.589 a 35.000;
 - ✓ DECADENZA: ISEE-ERP oltre 35.000;
- Contratti a canone moderato per i SERVIZI ABITATIVI SOCIALI – SAS - (secondo l'art 32 e allegato 1 e artt. 19 e 29 del Regolamento regionale 1/2004) vengono stipulati a nuclei familiari con capacità economica che non consente di sostenere un canone di locazione o mutuo sul mercato abitativo, né di accedere ad un servizio abitativo pubblico (L.R. 16/2016);
- Contratti a CANONE CONCORDATO (secondo l'Accordo locale disciplinato in base alla legge n°431 del 1998 art 2 comma 3 e il decreto inter-ministeriale 30/12/2002 approvato con Giunta Comunale n° 229 del 19/12/2014).

Dal campione analizzato si evince che:

- 82% degli inquilini hanno un contratto SAP; di questi il 48% è nell'area di protezione, il 43% nell'area di accesso, il 9% nell'area di permanenza e l'1% nell'area di decadenza;
- 3% degli inquilini hanno stipulato un contratto in emergenza;
- 9% degli inquilini hanno un contratto SAS;
- 5% degli inquilini hanno un contratto a canone concordato.

¹ Si intendono gli inquilini che risiedono in un alloggio di proprietà comunale al 15/10/2019.



Tabella 1: Numero inquilini di alloggi di proprietà del Comune di Seregno suddivisi per tipologia di contratto al 15/10/2019

Numero inquilini attivi al 15/10/2019 suddivisi per tipologia di contratto		
Contratto	area	Totale
SAP	protezione	74
	accesso	66
	decadenza	1
	permanenza	14
	Totale	155
SAS		17
EMERGENZA		6
CANONE CONCORDATO		10
OCCUPAZIONE ABUSIVA		2
Totale complessivo		190

Da questi dati si riscontra che la maggior parte dei locatari presi in esame vivono in una condizione di reale difficoltà socio-economica posizionandosi nelle prime due aree dei servizi abitativi pubblici. Per questo è necessario intraprendere un percorso volto a rendere sostenibile la situazione debitoria mediante una forma di rateizzazione, tenendo conto di tre aspetti:

- A. *le caratteristiche reddituali del nucleo familiare, al fine di identificare la condizione economica del nucleo familiare del titolare del contratto;*
- B. *l'importo della morosità;*
- C. *il canone di locazione corrente.*

Nell'Allegato A vengono descritte le "Linee guida per l'individuazione dei criteri per la riscossione volontaria della morosità degli inquilini di alloggi comunali".

Seregno, 09/06/2021