

REGOLAMENTO PER LA DICHIARAZIONE DI INESIGIBILITA' E SVALUTAZIONE DEI CREDITI MATURATI PER EFFETTO DI CONTRATTI DI LOCAZIONE CESSATI

DGR XI/7439 del 30/11/2022

“Direttive regionali alle Aziende Lombarde per l’Edilizia residenziale (ALER) anno 2023”

Approvato con Provvedimento del Presidente n. 3 del 29 gennaio 2024

Premessa:

nel corso dell'esercizio, con cadenza mensile, l'azienda svolge un'attività di controllo e monitoraggio dei crediti iscritti a bilancio, mediante un sistema di reportistica che analizza l'andamento dei canoni emessi ed incassati, suddiviso per U.O.G.. A fine anno si procede poi ad analizzare il monte crediti iscritto a bilancio attraverso la suddivisione dei crediti in base allo stato (cessati o attivi), in base alla storicità di costituzione (serie storiche), in base all'ammontare dello scoperto attribuibile ad ogni posizione e alla sua probabilità di recupero. Ciò permette successivamente di adeguare il fondo svalutazione crediti mediante un accantonamento di un importo che viene definito con l'applicazione di percentuali di svalutazione al valore dei crediti, differenti che rispondano comunque alle tipologie di scoperto, svalutando maggiormente quei crediti più datati e con bassissima possibilità di recupero.

Art.1 Composizione del credito cessato da svalutare

Il saldo a debito di chiusura rapporto è determinato scomputando dal deposito cauzionale e dagli interessi, gli importi scoperti per canoni ed oneri accessori a carico dell'utente ai sensi del contratto di locazione dallo stesso sottoscritto e della normativa vigente in materia SAP;

Art.2 Definizione dei crediti inesigibili

L'ALER quale ente pubblico economico, nell'espletamento dell'attività di recupero dei crediti non può prescindere dal perseguimento dell'interesse pubblico e dall'efficacia ed economicità dell'azione amministrativa; pertanto, i parametri di riferimento per la valutazione dell'antieconomicità di procedere ad azioni giudiziarie di recupero del credito inerenti locazioni cessate sono:

- a) irreperibilità del debitore
- b) recupero giudiziale troppo oneroso
- c) insolvibilità del debitore
- d) esiguità della somma dovuta
- e) probabilità di esito sfavorevole del giudizio / transazione.
- f) crediti di difficile recuperabilità da locazioni non SAP cessate

Nell'espletamento dell'attività di recupero credito su locazioni cessate possono riscontrarsi una serie di circostanze che di seguito si elencano, rispetto alle quali si possono predefinire alcune linee di comportamento per dar seguito alla svalutazione dei crediti irrecuperabili;

Art.2, lett. a) Irreperibilità del debitore

- a) se il debitore è irreperibile come risulta da certificazione anagrafica del Comune; conseguentemente è inutile e antieconomico per l'Azienda intraprendere azione legale a causa dei relativi costi, in quanto il provvedimento giudiziale non potrebbe essere eseguito con soddisfazione del creditore. Vanno comunque svolti accertamenti circa eventuali proprietà immobiliari, mezzo SIATEL – Anagrafe Tributaria o, se necessario, presso la

Conservatoria dei RR.II. del luogo di nascita e dell'ultimo luogo di residenza del debitore. In caso di visure negative si dichiara il passaggio a perdita del credito.

- b) al debitore che risulta formalmente residente ad un certo indirizzo ma non ancora cancellato per irreperibilità dal Comune, si procede all'invio di una diffida con raccomandata AR, presso l'ultimo indirizzo noto (es. la residenza mantenuta nonostante la disdetta o/e esecuzione dello sfratto). In questo caso, vanno comunque svolti accertamenti circa eventuali proprietà immobiliari mezzo SIATEL – Anagrafe Tributaria o se necessario presso la Conservatori dei RR.II. dell'ultimo luogo di residenza e in quello di nascita. In caso di non titolarità di beni si dichiara il passaggio a perdita del credito.
- c) Il debitore risulta emigrato all'estero da certificazione anagrafica. Vanno comunque svolti accertamenti circa eventuali proprietà immobiliari mezzo SIATEL – Anagrafe Tributaria o se necessario presso la Conservatoria dei RR.II. dell'ultimo luogo di residenza ed in quello di nascita. In caso di non titolarità di beni si dichiara il passaggio a perdita del credito.

Art.2, lett. b) Recupero del credito in via giudiziale troppo oneroso

Nel caso in cui la situazione reddituale e/o patrimoniale mobiliare ed immobiliare del debitore sia di modesta entità accertata mezzo SIATEL – Anagrafe Tributaria o se necessario altro mezzo idoneo / attestazione da parte di altri Enti pubblici tale da non garantire l'effettivo recupero del credito, in relazione all'importo del credito stesso e delle spese di giudizio ordinario ed esecutivo, si dichiara il passaggio a perdita del credito.

Art.2, lett. c) Insolvibilità del debitore

- a) Il debitore è notoriamente insolubile e ciò risulta da precedenti esecuzioni effettuate dall'ALER o da terzi;
 - vanno comunque svolti accertamenti circa eventuali proprietà immobiliari mezzo SIATEL – Anagrafe Tributaria o se necessario presso le Conservatorie dei RR.II.;
 - si acquisisce copia degli atti esecutivi precedentemente compiuti. In caso di esito negativo, si dichiara il passaggio a perdita del credito.
- b) Il debitore è ricoverato presso case di cura per anziani o presso comunità di tossicodipendenti o presso case circondariali. Vanno comunque svolti accertamenti circa eventuali proprietà immobiliari mezzo SIATEL – Anagrafe Tributaria o se necessario presso le Conservatorie dei RR. II..
- c) Il debitore è defunto e tutti gli eredi rinunciano ritualmente all'eredità. Si dichiara il passaggio a perdita del credito.
- d) Il debitore è indigente e seguito dai Servizi Sociali del Comune di residenza, prima di avviare il recupero giudiziale del credito, si sottopone il caso ai servizi sociali del Comune di residenza, in mancanza di risposta dei Servizi Sociali effettuate le verifiche mezzo SIATEL – Anagrafe Tributaria o se necessario altro mezzo idoneo, si procede alle verifiche di cui sopra.

Art.2, lett. d) Entità della somma dovuta

Per i contratti cessati, in caso di mancato riscontro all'attività di diffida al pagamento con raccomandata AR o compiuta giacenza postale, l'Azienda ritiene comunque antieconomico procedere ad una azione di recupero giudiziale ordinaria ed esecutiva, qualora l'entità del credito risulti pari o inferiore a €500,00.

In caso di mancato riscontro alla raccomandata AR, in ragione dell'importo da svalutare, in caso di verifiche patrimoniali negative a mezzo SIATEL – Anagrafe Tributaria o se necessario altro mezzo idoneo effettuato dall'ufficio che ha in carico la pratica, si procede come di seguito:

- a) se la somma dovuta non supera l'importo di €500,00 il Dirigente competente su istruttoria degli uffici, provvede in autonomia alla proposta di stralcio del credito;
- b) se la somma dovuta supera l'importo di €. 500,00 e sino a 2.500,00 € il Direttore Generale procede previa istruttoria dell'ufficio competente che ha in gestione la pratica, con proprio atto, allo stralcio del credito dopo aver acquisito agli atti il parere favorevole del Dirigente di competente;
- c) se la somma dovuta supera l'importo di €.2.500,00 il Direttore Generale previa istruttoria dell'ufficio competente che ha in gestione la pratica, dopo aver acquisito agli atti il parere favorevole del Dirigente di competente, propone al Presidente e Amministratore unico lo stralcio del credito;

Art.2, lett. e) Transazioni – antieconomicità

L'ALER deve necessariamente valutare ipotesi di definizione bonaria delle controversie in materia di recupero del credito, anche allo scopo di ridurre le spese legali di giudizio nell'interesse dell'Ente stesso.

Se il debitore contesta con argomenti le pretese dell'azienda ed emergono difficoltà probatorie del credito, dovute a fatti oggettivi, o esiste una relazione del legale incaricato, viene redatta una istruttoria interna da sottoporre al Direttore e/o al Presidente, a seconda dell'importo, per la valutazione del passaggio a perdita del credito, poiché potrebbe trattarsi di "causa infruttuosa" fin dall'origine.

Art.2, lett. f) crediti di difficile recuperabilità da locazioni non SAP cessate

- nel caso in cui vi sia stata estinzione della persona giuridica debitrice per effetto di procedure concorsuali o di liquidazione della stessa, a condizione che non sussistano soggetti giuridici solidalmente responsabili dei relativi debiti e che non siano esperibili azione di responsabilità o di risarcimento danni a carico di terzi viene redatta dal legale incaricato una dettagliata relazione da sottoporre al Direttore o al Presidente per la valutazione del passaggio a perdita del credito, poiché potrebbe trattarsi di "causa infruttuosa" fin dall'origine.

- nel caso di contratti di locazione di natura privatistica aventi controparti persone fisiche per analogia si applicano i principi di cui alle locazioni SAP

Art.3 Passaggio a perdita dei crediti inesigibili

Il Dirigente dell'area utenza entro la metà del mese di ottobre di ogni anno, acquisisce dall'ufficio recupero crediti di ogni singola UOG, un elenco di posizioni debitorie stragiudiziali con saldo contabile definitivo, non soggetto a successive variazioni finanziarie, dettagliato e verificato dagli uffici amministrativi competenti, redatto per importo e data di cessazione, afferenti ad utenti cessati morosi da svalutare e provvede d'ufficio alla formazione di un analogo elenco afferente le posizioni debitorie, verificate contabilmente nel saldo, riferite ad utenti cessati con pratica legale affidata a legali esterni, la cui prosecuzione sia infruttuosa o antieconomica, da sottoporre al Direttore Generale e/o al Presidente per l'eventuale stralcio, in relazione ai criteri e importi di cui al precedente punto Art.2, lett. d).

Sulla base delle suddette risultanze corredate dalle pezze giustificative del caso il Dirigente dell'area utenza predispone i conseguenti atti a firma del Direttore Generale e/o del Presidente, con allegato gli elenchi per lo stralcio dei crediti inesigibili.

Tali atti con allegato gli elenchi per lo stralcio dei crediti inesigibili dovranno essere oggetto di verifica da parte del soggetto di controllo incaricato alla Revisione Contabile. Tali atti poi dovranno essere sottoscritti dal Direttore Generale e/o dal Presidente.

Entro il mese di dicembre di ogni anno l'ufficio competente effettuata la svalutazione dei crediti cessati inesigibili per dar seguito alla chiusura delle relative partite contabili in attuazione del provvedimento assunto secondo quanto previsto dal Regolamento.