



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Reg. delib. n. 1192

Prot. n.

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA PROVINCIALE

OGGETTO:

Morosità degli inquilini ITEA S.p.A.- direttive per la rateizzazione del debito derivante dal mancato pagamento dei canoni sostenibili di locazione e/o delle relative spese condominiali

Il giorno **02 Agosto 2024** ad ore **09:40** nella sala delle Sedute
in seguito a convocazione disposta con avviso agli assessori, si è riunita

LA GIUNTA PROVINCIALE

sotto la presidenza del

PRESIDENTE

MAURIZIO FUGATTI

Presenti:

ASSESSORE

**ROBERTO FAILONI
MATTIA GOTTARDI
SIMONE MARCHIORI
ACHILLE SPINELLI
MARIO TONINA
GIULIA ZANOTELLI**

Assenti:

VICEPRESIDENTE

FRANCESCA GEROSA

Assiste:

IL DIRIGENTE

NICOLA FORADORI

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta

Il Relatore comunica:

Ai sensi di quanto stabilito all'articolo 7 della legge provinciale 7 novembre 2005, n. 15, e in forza della convenzione stipulata tra la Società e la Provincia autonoma di Trento in data 1° aprile 2021, ITEA S.p.A. eroga il servizio pubblico di edilizia sociale con riferimento al territorio provinciale. Tra le attività inerenti il suddetto servizio e, in particolare, tra quelle di gestione del patrimonio abitativo, sono ricomprese la stipula dei contratti di locazione a canone sostenibile nonché le attività connesse all'eventuale morosità degli inquilini, anche a seguito della revoca dell'autorizzazione a locare disposta dall'ente locale.

A quest'ultimo proposito, l'articolo 24 del regolamento in materia di edilizia abitativa pubblica di cui al Decreto del Presidente della Provincia 12 dicembre 2011, n. 17-75/Leg stabilisce che la mancata corresponsione di somme dovute oltre un certo ammontare o in ogni caso per oltre un anno comporta l'adozione da parte dell'ente locale, su comunicazione di ITEA S.p.A., del provvedimento di revoca dell'autorizzazione a locare.

Rimane ferma la possibilità per ITEA S.p.A. di proporre ai nuclei morosi l'adesione a un piano di rateizzazione degli importi dovuti al fine di consentire il "recupero" della posizione debitoria nei confronti della società. Qualora il provvedimento di revoca sia già adottato tale adesione comporta la sospensione del provvedimento medesimo.

La situazione di morosità degli inquilini degli alloggi locati a canone sostenibile si è notevolmente aggravata a seguito del rilevante aumento delle spese di riscaldamento registrate nelle stagioni 2021/2022 e 2022/2023 conseguente al recente periodo di crisi economica. Si è infatti registrata nel predetto periodo una tendenziale difficoltà a sostenere il pagamento delle quote di spesa condominiale (sia negli edifici amministrati da ITEA che in quelli costituiti in condominio), ma anche quello dei canoni di locazione seppur gli stessi risultano determinati in buona parte sulla base dell'indicatore di condizione economico-patrimoniale del nucleo (ICEF) e sono dunque, per definizione, "sostenibili".

Considerato che il mancato pagamento protratto nel tempo dei canoni di locazione e delle spese condominiali aggrava la situazione di insolvenza degli inquilini e, come sopra esposto, determina l'avvio del procedimento per la revoca dell'assegnazione degli alloggi di edilizia abitativa pubblica da parte degli enti locali, si è reso necessario individuare delle misure volte a contenere gli effetti negativi della straordinaria situazione venutasi a creare. Più precisamente, si è ritenuto opportuno scongiurare quanto più possibile la suddetta pronuncia di revoca prevedendo misure volte a condurre i suddetti nuclei familiari morosi verso un percorso di rientro del debito. Tali azioni sono orientate ad evitare la fuoriuscita dei nuclei familiari dagli alloggi sociali tenendo conto che le soluzioni individuate devono garantire eguale trattamento per l'utenza.

A tale fine, presso l'Assessorato provinciale alle politiche per la casa, patrimonio, demanio e promozione della conoscenza dell'Autonomia è stato costituito un gruppo di lavoro al quale hanno partecipato il Servizio politiche della casa della Pat, ITEA S.p.A. e il Progetto politiche abitative del Comune di Trento. Il gruppo, prendendo a riferimento un campione di utenti fornito da ITEA S.p.A., ha analizzato le diverse fattispecie di morosità al fine di individuare delle specifiche misure di sostegno da riconoscere ai singoli nuclei familiari insolventi. L'estrema eterogeneità delle situazioni presentatesi non ha, però, permesso di individuare dei parametri sulla base dei quali declinare delle risposte "individualizzate". In considerazione di ciò, all'interno del gruppo è stata condivisa l'opportunità di prevedere, quale misura applicabile in maniera equa a tutti i nuclei morosi, una più ampia rateizzazione del debito cumulato disciplinata secondo i criteri e le condizioni di seguito descritti.

Attualmente ITEA concede, a fronte di una morosità maturata dai propri inquilini, piani di rientro di

durata di 12 mesi in via preferenziale o al più di 18 mesi; in casi di particolare gravità il Dirigente competente, valutata la situazione del singolo utente, può concedere la rateizzazione fino a 24 mesi.

Al fine di dare delle fattive risposte all'utenza in difficoltà nei pagamenti e consentire la determinazione di "rate sostenibili" nel caso di importi a debito particolarmente elevati, si ritiene di estendere i piani di rientro del debito fino a 48 mesi, prevedendo delle soglie e dei vincoli da rispettare.

In particolare, si prevede che:

- la morosità rateizzabile va riferita sia alle spese condominiali maturate nel periodo 2021/2022 - 2022/2023 - in quanto maggiormente interessato dalla problematica delle tensioni finanziarie generate dal fenomeno del "caro energia" - sia ai canoni di locazione non pagati nel medesimo periodo;
- la durata dei piani di rateizzazione, nei casi di cui al punto precedente, è modulata sui seguenti criteri :
 - a) per la morosità fino a € 2.500,00 (irrilevante la natura del debito - sia canoni e/o spese condominiali) è sempre consentita la rateizzazione fino ad un massimo di n. 24 rate mensili;
 - b) per la morosità da € 2.500,00 a € 8.000,00 00 (derivante almeno in parte da spese condominiali riferite al periodo 2021/2022 e/o 2022/2023) è sempre consentita la rateizzazione fino ad un massimo di n. 48 rate mensili;
 - c) per la morosità superiore a € 8.000,00 è consentita la rateizzazione fino ad un massimo di n. 48 rate mensili solo nel caso in cui la stessa derivi dal mancato pagamento delle spese condominiali (2021/2022 e/o 2022/2023) e, se di misura non superiore al 30 per cento del totale del debito, dei canoni di locazione; pertanto, se vi sono debiti non pagati riferiti a diversi periodi delle spese condominiali e/o a canoni di locazione in misura superiore al predetto 30 per cento, è necessario il loro saldo prima della richiesta di rateizzazione.

Tali criteri sono applicabili ad utenti che:

- non hanno una rateizzazione in corso;
- hanno una rateizzazione in corso regolare e ne chiedono la rinegoziazione;
- hanno una rateizzazione in corso non regolare pari o superiore a 18 mesi per debiti riferiti al mancato pagamento nel periodo 2021/2022 e/o 2022/2023 delle spese condominiali nonché dei canoni di locazione se di misura non superiore al 30 per cento del totale del debito al momento della richiesta di rinegoziazione; in tal caso è possibile chiedere la rinegoziazione del piano.

Si prevedono altresì le seguenti ulteriori condizioni:

- la rateizzazione prevista dalle lettere b) e c), non potrà essere rinegoziata nel numero di rate residue;
- per gli utenti nei cui confronti è già stato adottato il provvedimento di revoca dall'ente locale competente, poi sospeso a seguito della sottoscrizione di un piano di rateizzazione (18-24 mesi), è disposta la proroga della sospensione degli effetti della revoca nel caso di accoglimento della domanda di rinegoziazione del piano (fino alla scadenza dei termini del nuovo piano di rientro).

Si rimanda a ITEA la valutazione della misura delle singole rate, anche in relazione alla loro sostenibilità economica da parte del nucleo familiare.

Infine, all'interno del gruppo di lavoro è emersa la necessità di definire congiuntamente, anche mediante un coinvolgimento degli amministratori condominiali, azioni volte ad assicurare un maggiore monitoraggio delle posizioni debitorie al fine di evitare una loro crescita esponenziale e scongiurare l'avvio dei procedimenti di revoca dell'assegnazione dell'alloggio.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA PROVINCIALE

- vista la legge provinciale 7 novembre 2005, n. 15 e il relativo regolamento attuativo di cui al decreto del Presidente della Provincia 12 dicembre 2011, n. 17-75/Leg;
- visto l'articolo 33 della legge provinciale 16 giugno 2006, n. 3;
- visto l'articolo 18 della legge provinciale 10 febbraio 2005, n. 1;
- richiamati gli atti citati in premessa;
- a voti unanimi legalmente espressi;

d e l i b e r a

1. di adottare ai sensi e per gli effetti dell'articolo 33 della legge provinciale 16 giugno 2006, n. 3 e dell'articolo 18 della legge provinciale 10 febbraio 2005, n. 1, le direttive finalizzate alla rateizzazione del debito degli inquilini di ITEA S.p.A. derivante dal mancato pagamento dei canoni relativi ai contratti di locazione a canone sostenibile e/o delle relative spese condominiali, come riportate in premessa;
2. di disporre che ITEA S.p.A. osservi le direttive di cui al punto 1. nel proporre ai nuclei familiari in morosità i piani di rateizzazione degli importi dovuti;
3. di disporre che ITEA S.p.A. promuova, anche mediante un coinvolgimento degli amministratori condominiali, azioni volte ad assicurare un maggiore monitoraggio delle posizioni debitorie;
4. di dare notizia della presente deliberazione a ITEA S.p.A. e alla struttura provinciale competente per la gestione della relazione con la Società;
5. di dare atto che ai sensi del comma 9 quater dell'articolo 33 della l.p. 3/2006, le direttive della Provincia nei confronti degli enti strumentali disciplinati da quest'articolo sono rese pubbliche nei loro siti istituzionali e nel sito della Provincia con modalità tali da facilitarne il reperimento e la conservazione;
6. di dare atto che gli effetti del presente provvedimento sono assorbiti dal bilancio di ITEA S.p.A..

Adunanza chiusa ad ore 11:00

Verbale letto, approvato e sottoscritto.

Non sono presenti allegati parte integrante

IL PRESIDENTE

Maurizio Fugatti

Questo atto, se trasmesso in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente, predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle Linee guida AgID (artt. 3 bis, c. 4 bis, e 71 D.Lgs. 82/2005). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D.Lgs. 39/1993).

IL DIRIGENTE

Nicola Foradori

Questo atto, se trasmesso in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente, predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle Linee guida AgID (artt. 3 bis, c. 4 bis, e 71 D.Lgs. 82/2005). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D.Lgs. 39/1993).