



PIO SODALIZIO FORNAI IPAB IN ROMA
PROCEDURA PER MONITORAGGIO E GESTIONE DELLE MOROSITA'

La presente procedura è finalizzata a ridurre al minimo la morosità dei conduttori nel pagamento del canone di locazione promuovendo, nei limiti del possibile, tutte le iniziative, anche giudiziali, che possano indurre il conduttore moroso a rientrare degli arretrati.

Per agevolare l'esito positivo degli interventi di cui al programma che segue, è essenziale che la morosità venga individuata rapidamente, così da evitare che l'accumulo di mensilità non pagate renda particolarmente difficile al conduttore la sanatoria, anche eventualmente rateale.

In tale contesto lo strumento da utilizzare, all'esito dei tentativi stragiudiziali, sarà poi quello del procedimento di sfratto per morosità, da attivare al massimo entro 2 mesi dall'accertamento del mancato pagamento del canone.

La notifica di una intimazione di sfratto, infatti, indurrà il conduttore moroso, ove la morosità, ancora limitata e quindi gestibile, sia imputabile ad una temporanea ma superabile difficoltà finanziaria, a proporre accordi di pagamento, anche rateale, finalizzati ad evitare la convalida dello sfratto e la conseguente perdita dell'immobile.

Ove invece la morosità fosse il sintomo di una definitiva crisi finanziaria con conseguente impossibilità di far fronte all'obbligazione di pagamento del canone, la tempestiva notifica dell'intimazione e la successiva convalida dello sfratto o

Roberto Men

comunque l'emissione dell'ordinanza di rilascio, costituirebbero gli strumenti necessari a rientrare nella disponibilità dell'immobile in tempi ragionevolmente brevi, così da limitare al massimo nei confronti dell'Istituto locatore le conseguenze, in termini di perdita economica, del mancato pagamento.

Ed invero, il recupero della morosità nei confronti di conduttori in crisi finanziaria tale da portarli a subire la perdita dell'abitazione o dell'immobile ove esercitano la propria attività lavorativa, è particolarmente difficoltoso, tanto da suggerire, nell'interesse del creditore e salvo particolari e fortunate situazioni di pignorabilità di stipendi o pensioni, di mettere a perdita il credito per evitare ulteriori spese..

CRONOPROGRAMMA

- 1) l'Istituto provvederà ad effettuare, per tutte le tipologie contrattuali, un controllo con cadenza mensile sugli accrediti del canone di locazione, così da poter prontamente individuare eventuali ritardi nel versamento periodico.
- 2) In caso di accertato, mancato pagamento di 2 mensilità, anche non consecutive e decorsi 10 gg dalla scadenza della II mensilità, l'Istituto invierà un sollecito al conduttore moroso, indicando in apposita tabella l'importo della morosità, il titolo - canoni, oneri, registrazione etc...- e i mesi di riferimento, ed invitandolo a sanarla entro 10 gg., decorsi inutilmente i quali la pratica verrà trasmessa al legale per le necessarie iniziative giudiziali.
- 3) Scaduto inutilmente il termine di pagamento indicato nel sollecito senza che il conduttore in mora abbia dato un qualche riscontro all'Istituto, la posizione verrà trasmessa al legale; quest'ultimo provvederà, a sua volta, a mettere formalmente in mora il conduttore, sempre con invito al pagamento entro 5 gg. dal ricevimento della

Relusie Allen



racc.ta e avvertenza che, in difetto, si procederà giudizialmente per il recupero del credito ed anche con sfratto per morosità.

4) Decorso anche il nuovo termine senza riscontro, il legale predisporrà e notificherà l'intimazione di sfratto per morosità, che non verrà però iscritta a ruolo se non in prossimità dell'udienza indicata nella citazione (circa 40 gg dopo la notifica), così da consentire ancora al conduttore che volesse trovare un accordo, un margine di tempo per trattative di bonario componimento -circa un mese- senza aggravio delle ulteriori spese.

5) Nel protrarsi del silenzio anche all'esito della notifica dell'intimazione di sfratto per morosità -con contestuale citazione per la convalida e richiesta di ingiunzione di pagamento dei canoni scaduti ed a scadere fino al rilascio- il legale provvederà all'iscrizione della procedura in Tribunale per ottenere il titolo per il rilascio dell'immobile -convalida o ordinanza di rilascio- ed il pagamento dei canoni.

6) Al fine del recupero della morosità l'Istituto provvederà ad informare il legale dei dati a sua conoscenza, ed in particolare di eventuali attività lavorative del conduttore, attuali o pregresse per limiti di età, che consentano l'espletamento della procedura di PPT, essendo assolutamente sconsigliabile il ricorso all'esecuzione mobiliare, negativa nella quasi totalità dei casi.

7) In ogni fase della procedura sopra evidenziata, anche dopo la convalida dello sfratto e/o nel corso dell'esecuzione per il rilascio dell'immobile, sarà cura dell'Istituto prima e del legale poi, tentare accordi di rateizzazione che consentano, in tempi ragionevolmente brevi ed in rate "sostenibili" da parte del conduttore, il recupero della morosità.

Roberto Milan



In particolari situazioni potrà essere presa in esame anche una chiusura a saldo e stralcio, previa le necessarie valutazioni di opportunità, da effettuare caso per caso.

Si ribadisce, infatti, come scopo principale della procedura sia quello di costituire, sotto il timore della definitiva perdita dell'immobile concesso in locazione, uno stimolo alla sanatoria della morosità.

8) La procedura fino alla convalida/ordinanza di rilascio sarà di durata di circa 4/5 mesi decorrenti dall'accertamento della morosità mentre quella per la riconsegna dell'immobile di 6/9 mesi a seconda della situazione dell'inquilino, età, minori, handicappati, presenza di arredi, stigliature con conseguente necessità di inventario etc.

Roma li 29/04/2020



Roberto Men