

Come salvaguardare l'abitazione malgrado i debiti?!

L'affitto e l'energia elettrica hanno assoluta priorità nel budget casalingo!
È più importante pagare l'affitto che rimborsare debiti (e non interessa quanta pressione stia facendo l'agenzia di incasso...)!
Debiti per affitto minacciano l'esistenza poiché in ultima conseguenza si rischia lo **sfratto e la condizione di senzatetto!** Provveda nel Suo proprio interesse che affitto ed energia vengano pagati regolarmente.

Istituisca un ordine permanente presso la Sua banca o faccia in modo che l'ARGE / Sozialamt trasferisca le spese di alloggio direttamente al locatore.

Quando si rischia la disdetta in tronco causa debiti per affitto non pagato?

Il Suo locatore può disdire l'alloggio senza rispettare alcun termine non appena gli arretrati hanno raggiunto due affitti finali (cioè affitto corrente più spese supplementari). Il diritto alla disdetta in tronco sussiste già nel caso che, nel corso di due mesi successivi, l'arretrato superi più di un affitto mensile.

L'affitto deve essere pervenuto al locatore entro il terzo giorno lavorativo del mese corrente. Una richiesta di pagamento derivante dal conguaglio annuo delle spese supplementari del l'anno precedente non dà diritto alla disdetta senza preavviso.

La disdetta in tronco deve rispettare determinati aspetti formali?

La disdetta di alloggio deve avvenire in forma **scritta**. Essa deve pervenire a **tutti i locatari** e deve indicare un **motivo per la disdetta** (p.es. "disdetta senza preavviso a causa di arretrato di affitto per un ammontare di ...).

La disdetta senza preavviso pone termine al contratto d'affitto con effetto immediato a meno che nella lettera di disdetta non vi sia indicato un termine.

Nel caso l'abitazione venga usata ulteriormente va pagato un compenso per l'uso nella misura dell'affitto finora pagato.

Come può evitare la disdetta?

Se non è in grado di pagare puntualmente l'affitto è opportuno che ne informi immediatamente il locatore. Gli spieghi i motivi per le Sue temporanee difficoltà a pagare. Molti locatori hanno comprensione e concedono una dilazione se gli si prospetta il pagamento non appena possibile.

Esempi: richiedere l'assegno alloggio; organizzare il subaffitto

Nel caso i Suoi arretrati abbiano raggiunto il "limite critico" di due canoni d'affitto mensile (ossia più di un affitto mensile in due mesi successivi) il locatore perde il diritto di disdetta se Lei riesce a compensare il tutto prima della disdetta.

Fonti monetarie possono essere: prestito del datore di lavoro; aiuto da parte di familiari

Gefördert von:

© LAG-SB Hessen e.V.

Cosa può fare se è già avvenuta la disdetta ed è in corso il procedimento di sfratto?

Se il Suo locatore ha avviato in Tribunale l'azione di sfratto si rischia la sentenza di convalida dell'intimazione di sfratto e, infine, la condizione di senzatetto. Per questo si rivolga immediatamente all'Amministrazione sociale del Suo Comune o della Sua circoscrizione.

In tale sede faccia domanda di **assunzione di debiti a titolo di affitto in forma di prestito (Übernahme der Mietschulden als Darlehen)**. Base giuridica ne è il § 34 SGB XII.

Nel caso percepisca prestazioni a titolo di indennità di disoccupazione II (Arbeitslosengeld II) informi il Suo interlocutore presso la ARGE/Jobcenter del procedimento di sfratto in corso. Richieda lì di assumersi gli arretrati in forma di prestito (event. anche ripetutamente). Base giuridica ne è il § 22 comma 5 SGB II.

L'ente esaminerà se Lei in futuro è in grado di pagare l'affitto ovv. se l'ammontare dell'affitto è accettabile (nel caso percepisca prestazioni sociali).

Secondo il § 22 comma 5 SGB II non è prevista la decurtazione della futura indennità di disoccupazione II. Un Suo assenso ad un accordo di pagamento rateale è volontario e (pur essendo indicato come "irrevocabile") può essere disdetto per il futuro in qualunque momento, se il resto della prestazione sociale non è più sufficiente per vivere.

Attenzione:

Comunichi al Tribunale (e al Suo locatore) che ha fatto richiesta di assunzione degli affitti arretrati in forma di prestito. Indichi sempre il numero di rif. della causa di sfratto. Risponda puntualmente a tutte le richieste del Tribunale!

Grazie all'assunzione degli affitti arretrati (cioè pagamento dell'intero arretrato e del compenso per l'uso) la disdetta senza preavviso diviene inefficace ed il contratto d'affitto si riattiva.

Attenzione:

Il pagamento (in sostituzione la dichiarazione dell'ente che l'affitto arretrato verrà assunto) deve pervenire al locatore **entro due mesi** dalla data della notificazione dell'intimazione di sfratto!

Nel caso che l'ente rifiuti di assumersi gli arretrati può sollevare **opposizione** contro l'avviso di rigetto. In caso di vertenza è opportuno che si rivolga ad un Ufficio di consulenza per gli indebitati o di problemi sociali o farsi consigliare da un avvocato specializzato in diritto sociale.

Cosa può fare una volta pronunciata la sentenza di convalida di intimazione di sfratto?

Se necessita tempo per trovare un altro alloggio dovrebbe richiedere al Tribunale la concessione di un **termine di sfratto adeguato. Tale termine** (di norma 3 mesi) può essere prorogato dal tribunale se ne richiede in tempo utile la proroga (2 setti-mane prima della scadenza del termine).

Gefördert von:

© LAG-SB Hessen e.V.

Si dovrebbe evitare lo **sfratto forzoso tramite ufficiale giudiziario**, spedizione e servizio chiavi perchè i relativi costi (che il locatore deve anticipare) sono notevoli. Molti proprietari di immobili anche in questa situazione sono disponibili a contrattare, e ricompensano l'abbandono volontario dell'abitazione.

Quando la Sua situazione andrà migliorandosi (p.es. grazie a un nuovo impiego) diversi locatori sono disposti a sospendere lo sfratto forzoso e "riprovare" con Lei. Anche in questo stadio l'ente può assumere gli arretrati e dare così il via libera per un **nuovo contratto d'affitto**.

Gefördert von: