

STOP MOROSIDAD



ÍNDICE

• Qué es la morosidad	pág.	3
• Qué hacer	pág.	4
• Ayudas	pág.	5
• presupuesto familiar	pág.	6
• desahucio	pág.	9

NÚMEROS ÚTILES

- Administrador de fincas Tel. _____



03

PREMISA IMPORTANTE: Durante la «vida contractual de un inquilino» pueden surgir situaciones complicadas que dificulten el pago del alquiler de la vivienda asignada. Los inquilinos que se encuentren en esta situación pueden dirigirse con confianza a ACER Reggio Emilia para evaluar todas las posibles soluciones para gestionar este difícil momento.

QUÉ SE ENTIENDE POR MOROSIDAD

Por morosidad se entiende el impago de una o varias facturas relativas al alquiler del apartamento asignado.

Al vencimiento del plazo indicado en la factura, si el pago no se ha efectuado, ACER Reggio Emilia considerará dicho pago como impagado y se sumará a los posibles impagos anteriores.

Antes de que un inquilino sea considerado moroso y se emprendan acciones para el cobro de la deuda, deben transcurrir tres meses desde la fecha de vencimiento del recibo impagado o tener un importe pendiente de uno o más recibos igual o superior a 516,46 €.

Es posible que, por cuestiones imprevisibles o por causas de fuerza mayor, el inquilino no pueda pagar el alquiler.

En este caso, también para evitar que la situación se agrave, es importante avisar a ACER Reggio Emilia con la debida antelación:

- **0522 236902 o erp@acer.re.it** si el apartamento en alquiler es una vivienda de Edilizia Residenziale Pubblica (Vivienda Pública Residencial)
- **0522 236901 o ers@acer.re.it** si el apartamento en alquiler es de alquiler acordado (Agencia de Alquiler, Pacto por la Vivienda, Estudiantes, viviendas para personas mayores...)



04

Las razones que pueden llevar al impago no son todas iguales y por eso es importante acudir a ACER Reggio Emilia para evaluar cada caso individual. La pérdida del empleo, una enfermedad o unos gastos de comunidad elevados son situaciones que requieren una gestión de la deuda diferente a la de un impago por negligencia.

CÓMO GESTIONAR LA MOROSIDAD

En caso de que el inquilino no pueda pagar inmediatamente una o varias facturas, puede ponerse en contacto con los operadores de ACER Reggio Emilia para acordar el pago a plazos de la deuda.

El pago a plazos permite pagar las nuevas facturas emitidas y saldar poco a poco las impagadas. Comunicar inmediatamente su situación de dificultad permite gestionar el retraso en los pagos sin la intervención del juez, evitando los gastos legales que recaen sobre el adjudicatario.

El reglamento adoptado distingue el pago a plazos en función del importe atrasado:

- **Morosidad inferior a 3.000 €:** se puede pagar un anticipo equivalente al 20 % del importe atrasado (por ejemplo: para un atraso de 1.000 €, se deberán pagar inmediatamente 200 €) y el resto de la deuda se podrá pagar mensualmente en cuotas acordadas con ACER Reggio Emilia, que no serán inferiores a 50 € al mes.
- **Morosidad superior a 3000 €:** se debe abonar un anticipo equivalente al 20 % del importe atrasado (por ejemplo, para un atraso de 4000 €, se deberán abonar inmediatamente 800 €) y el resto de la deuda se podrá pagar mensualmente en cuotas acordadas con ACER Reggio Emilia, que no podrán ser inferiores a 80 € al mes.

Salvo acuerdo contrario, el inicio de un pago a plazos conlleva un **pago fijo de 20,00 € + IVA**.

La duración máxima del pago a plazos es de 5 años.



05

AYUDAS PARA LAS FAMILIAS

En los casos en que la morosidad no se deba a negligencia, sino a causas inevitables e imprevisibles, como la pérdida del empleo o graves problemas de salud que provoquen el empobrecimiento del núcleo familiar, se pueden activar diferentes soluciones.

Entre las ayudas destinadas a apoyar a las familias vulnerables que acumulan atrasos en el pago del alquiler o de los gastos de comunidad y que, en el momento de presentar la solicitud, cumplen los requisitos necesarios, cabe destacar:

- el **fondo para morosidad involuntaria**
- las **ayudas para el alquiler**
- la **renegociación de los alquileres**
- las **bonificaciones para los servicios domésticos** (gas, electricidad, agua y calefacción urbana)

Estas ayudas no son estructurales, es decir, solo pueden solicitarse en determinados periodos del año y en presencia de financiaciones específicas. Por este motivo, es importante comprobar que estén disponibles en el momento en que se desea presentar la solicitud y que se cumplan los requisitos para obtenerlas.

El personal de ACER Reggio Emilia está a su disposición para proporcionarle información al respecto.

Para comprobar la posibilidad de beneficiarse de ayudas y subsidios, es útil **consultar periódicamente la página web del INPS, en la sección «Ayudas, subsidios e indemnizaciones»**.

En los casos más complejos y delicados, además de dirigirse a los **Servicios Sociales** territorialmente competentes, es posible solicitar una cita con el **Servicio de Mediación y Planificación Social de ACER**

Reggio Emilia para definir un plan para prevenir y gestionar la morosidad.



06

GESTIÓN DEL PRESUPUESTO FAMILIAR

Gestionar el presupuesto familiar no siempre es fácil, especialmente en momentos difíciles, pero es fundamental intentar planificar los gastos para poder administrar mejor el dinero y disfrutar de una vida más tranquila.

Lo primero que debe incluir un programa de gastos eficaz es tener en cuenta los ingresos y los gastos divididos en macrocategorías e intentar asignar a cada una de ellas una cantidad mensual.

- **Gastos domésticos:** alquiler, facturas, teléfono, Internet. Periódicamente, es útil comparar los diferentes proveedores de servicios para comprobar si hay ofertas más ventajosas.
- **Gastos de transporte:** combustible, seguro, mantenimiento, abono de transporte público. Puede ser útil apartar cada mes una pequeña cantidad para destinarla a los pagos anuales más importantes, como el impuesto de circulación y el seguro.
- **Gastos de alimentación:** aprovechar las ofertas de los supermercados permite ahorrar mucho en la compra. Sin embargo, no se debe exceder con las existencias de productos de corta duración para evitar el desperdicio.
- **Gastos médicos:** los centros médicos permiten pagar a plazos los gastos elevados, como los del dentista. Compruebe siempre si existen ayudas relacionadas con los ingresos (Certificado Ise-Isee).



07

- **Gastos para los hijos:** guardería, matrículas escolares, libros. También para estos gastos es posible obtener reducciones y contribuciones en función de los ingresos.
- **Gastos varios o no esenciales:** ocio, ropa, «caprichos». Es recomendable afrontar estos gastos después de haber gestionado los gastos fijos que no se pueden posponer. Un fumador que consume un paquete de cigarrillos al día, por ejemplo, gasta alrededor de 1800 euros al año. Intentar reducir estos gastos es beneficioso tanto para la salud como para el presupuesto familiar.

Al final del período de referencia pueden darse dos situaciones: o bien el gasto presupuestado ha sido superior al realmente incurrido, o bien se han obtenido ahorros.

Los ahorros obtenidos en algunas partidas, por ejemplo, transporte o gastos médicos, pueden destinarse a gastos imprevistos o subestimados de otras categorías. El objetivo es disponer, en la gestión global de los gastos mensuales, de algún pequeño ahorro que pueda utilizarse en los meses siguientes o para hacer frente a gastos programables, como el seguro del coche o el pago de la tasa de basuras.

La tabla que aparece en la página siguiente puede utilizarse como modelo para elaborar su propio programa de gastos.

Al principio puede resultar molesto anotar todos los gastos, pero planificar con cuidado le permitirá, a largo plazo, gestionar mejor los gastos familiares.



08

MES DE _____

Partidas de gastos	Gastos estimados	Gastos reales	Ahorros	Mayor gasto
Casa presupuesto €	- alquiler € - luz € - gas € - agua € - calefacción urbana € - Internet € - altro €	- alquiler € - luz € - gas € - agua € - calefacción urbana € - Internet € - altro €	€	€
Transporte presupuesto €	- rata acquisto auto € - assicurazione € - benzina € - bollo € - autostrada € - altro €	- rata acquisto auto € - assicurazione € - benzina € - bollo € - autostrada € - altro €	€	€
Alimentarios presupuesto €	- supermercado € - fruta € - verdura € - otro €	- supermercado € - fruta € - verdura € - otro €	€	€
Gastos médicos presupuesto €	- farmacia € - terapias € - visitas especializadas € - otros €	- farmacia € - terapias € - visitas especializadas € - otros €	€	€
Hijos presupuesto €	- rette scolastiche € - libri € - sport € - abbigliamento € - altro €	- rette scolastiche € - libri € - sport € - abbigliamento € - altro €	€	€
Gastos varios presupuesto €	- cuotas escolares € - libros € - deporte € - ropa € - otros €	- cuotas escolares € - libros € - deporte € - ropa € - otros €	€	€
Otros gastos €	_____ € _____ €	_____ € _____ €	€	€
FIN DEL PERÍODO	TOT. €	TOT. €	€	€

EL PROCEDIMIENTO DE DESAHUCIO

En caso de que la morosidad se haya agravado y no haya ninguna iniciativa por parte del adjudicatario para contener la deuda, ACER Reggio Emilia inicia el procedimiento de desahucio.

En algunos casos, de hecho, la morosidad se debe a la negligencia o mala fe del inquilino, que podría decidir no pagar el alquiler y los gastos de comunidad por motivos injustificados.

En estos casos, ACER Reggio Emilia actuará con rapidez.

No obstante, la medida de desahucio siempre va precedida de requerimientos de pago y advertencias y avisos que tienen el objetivo específico de activar acciones para el cobro de la deuda pendiente y evitar la ejecución del desahucio.

Por estas razones, es importante que no se ignoren los requerimientos de pago para evitar que se inicie el procedimiento de desahucio, cuyos costes recaerán sobre el inquilino.

Siempre será posible interrumpir un procedimiento de desahucio iniciando y respetando un plan de reintegro y activando, en caso de impedimentos concretos, el apoyo de las instituciones.

ACER Reggio Emilia mantendrá siempre un canal de comunicación activo con el inquilino sujeto a desahucio para evaluar en todo momento, de acuerdo con el Ayuntamiento correspondiente, la situación particular.

De hecho, cada acción de desahucio se comunica al Ayuntamiento territorialmente competente y ACER Reggio Emilia actuará siempre en concertación con el Ayuntamiento y los servicios competentes.





AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA
DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA
P.I. 00141470351

VIA DELLA COSTITUZIONE 6
42124 - REGGIO EMILIA

TEL. 0522 236611
FAX 0522 236699

INFO@ACER.RE.IT

WWW.ACER.RE.IT

SÍGUENOS TAMBIÉN EN

