

# Informazioni importanti per affittuari che ricevono i sussidi HUD sulla sospensione sfratti ai sensi delle disposizioni CDC

Novembre 2020



Il presente volantino è stato predisposto dall'Office of Public and Indian Housing (PIH) del Department of Housing and Urban Development (HUD) degli Stati Uniti per fornire delucidazioni in merito all'Ordinanza del CDC per affittuari che ricevono i sussidi HUD, ai sensi dei seguenti programmi PIH: 'Housing Choice Voucher (HCV) e Section 8 Moderate Rehabilitation (Mod Rehab). Se ricevi sussidi ai sensi di un programma PIH, contatta il tuo locatore o l'agenzia per l'edilizia popolare (PHA) per ulteriori informazioni sulle presenti informazioni o sull'Ordinanza del CDC. Puoi anche visitare il sito del CDC all'indirizzo: <https://www.cdc.gov/coronavirus/2019-ncov/covid-eviction-declaration.html>.

## In cosa consiste la sospensione sfratti ai sensi delle disposizioni CDC?

- I Centers for Disease Control and Prevention (CDC) hanno emesso un'ordinanza in merito alla Sospensione temporanea degli sfratti residenziali al fine di prevenire l'ulteriore diffusione del COVID-19. Per gli affittuari che sono giudicati idonei, l'Ordinanza **sospende temporaneamente l'esecuzione di sfratti, dal 4 settembre 2020 al 31 dicembre 2020, dovuta al mancato pagamento del canone mensile.**

## Quali misure devo adottare per tutelarmi da uno sfratto a causa del mancato pagamento del canone mensile?

- **Punto 1:** Se risulti moroso nei riguardi del tuo locatore o del PHA, e sei a rischio di ricevere un ordine di sfratto tra il 4 settembre 2020 e il 31 dicembre 2020, **devi** essere in grado di soddisfare tutte e sette le certificazioni nella Dichiarazione CDC disponibile qui:
  - **Versione inglese:** <https://www.cdc.gov/coronavirus/2019-ncov/downloads/declaration-form.pdf>
  - **Versioni tradotte:** [https://www.hud.gov/program\\_offices/public\\_indian\\_housing/covid\\_19\\_resources/resident\\_declaration\\_form-other\\_languages](https://www.hud.gov/program_offices/public_indian_housing/covid_19_resources/resident_declaration_form-other_languages)
- **Punto 2:** Se si soddisfano tutte e sette le certificazioni nella Dichiarazione CDC, occorre quindi firmare e datare la Dichiarazione.
- **Punto 3:** Fornisci una copia firmata/datata della Dichiarazione al tuo PHA o al locatore.

## Punto 1: Per prima cosa, devi soddisfare tutte e sette le certificazioni nella Dichiarazione CDC. E in particolare:

- 1. Non sei in grado di pagare l'intero canone di affitto a causa di una diminuzione del reddito familiare o di spese mediche straordinarie;**
  - **Suggerimento!** Per coloro che ricevono sussidi di edilizia popolare o voucher, il canone d'affitto verrà **sempre** adeguato in modo tale da riflettere una diminuzione del reddito qualora tale evento venga debitamente segnalato al PHA di competenza. Invitiamo chi interessato a contattare il PHA di competenza il prima possibile, il quale in tal modo prenderà in esame i redditi mensili del caso, adeguando il canone di affitto eventualmente a sopravvenuti cambiamenti di circostanza.
- 2. Stai facendo del tuo meglio per effettuare pagamenti parziali tempestivi che siano di un importo il più vicino possibile alla somma dovuta.**
- 3. Hai fatto del tuo meglio per ottenere tutta l'assistenza pubblica disponibile.**
  - **Suggerimento!** Prendi in considerazione la tua attuale partecipazione a un programma di assistenza edilizia per determinare se hai fatto del tuo meglio per ottenere ogni forma di assistenza pubblica disponibile. I partecipanti al programma di edilizia popolare e al programma voucher possono anche valutare se hanno fatto richiesta al PHA di prendere in esame i loro redditi mensili, eventualmente adeguandoli alla luce di sopravvenuti cambiamenti di circostanza.
- 4. Se soddisfi una delle seguenti condizioni: (1) prevedi di guadagnare meno di \$ 99.000 nel 2020 (o \$ 198.000 in caso di dichiarazione dei redditi congiunta), o (2) non avevi l'obbligo di segnalare nessun reddito all'IRS, o (3) hai ricevuto una sovvenzione ai sensi del CARES Act.**
  - **Suggerimento!** Le sovvenzioni federali di stimolo del valore minimo di \$1,200 NON sono stati inclusi nel calcolo del tuo reddito. Se non hai ancora ricevuto la sovvenzione di stimolo, visita la pagina <https://www.irs.gov/coronavirus/get-my-payment> per verificare lo stato di pagamento e compila il relativo modulo.
- 5. Nel caso tu fossi soggetto allo sfratto, diventeresti probabilmente un senzatetto oppure saresti costretto/a a traslocare in una nuova residenza condivisa con altre persone che vivono a stretto contatto.**
- 6. Sei consapevole di essere responsabile del pagamento di ogni canone d'affitto arretrato ed eventuali more su canoni non corrisposti, e di dover continuare a rispettare i termini del tuo contratto di locazione.**
- 7. Sei consapevole che quando l'Ordinanza del CDC scade il 31 dicembre 2020, potresti essere soggetto a sfratto se non hai provveduto al pagamento di canoni arretrati ed eventuali more.**

## Punto 2: Se hai soddisfatto tutte e sette le certificazioni al Punto 1, apponi firma e data sulla Dichiarazione.

- Ogni adulto elencato nel contratto di locazione, o sul contratto di abitazione residenziale che soddisfa le condizioni definite al Punto 1, deve sottoscrivere la Dichiarazione. In determinate circostanze, come nel caso di coloro che presentano una dichiarazione dei redditi congiunta, potrebbe ritenersi opportuno che un membro della famiglia fornisca una dichiarazione legalmente vincolante per conto di altri residenti adulti elencati sul contratto di locazione o di abitazione residenziale. È possibile utilizzare la dichiarazione di CDC, disponibile qui: <https://www.cdc.gov/coronavirus/2019-ncov/downloads/declaration-form.pdf>.

## Punto 3: Fornisci una copia firmata della Dichiarazione al tuo PHA o al locatore.

- **Importante!** Se non sottoscrivi e presenti la Dichiarazione al tuo locatore o al PHA di competenza, potresti essere soggetto a sfratto per il mancato pagamento del canone d'affitto tra il 4 settembre 2020 e il 31 dicembre 2020. Tuttavia, la Dichiarazione ti richiede di certificare informazioni veritiere sotto pena di spergiuro. Ciò significa che qualsiasi dichiarazione falsa o fuorviante oppure omissione può comportare azioni penali e civili come multe, sanzioni, danni o reclusione, **pertanto assicurati di soddisfare i requisiti di TUTTE le certificazioni al Punto 1 prima di firmare la Dichiarazione.**
- Se un'azione di sfratto per mancato pagamento del canone di affitto è stata avviata prima del 4 settembre ma non è stata ancora completata, puoi comunque sottoscrivere e presentare la dichiarazione al tuo locatore o al PHA di competenza in modo tale da tutelarti nei confronti dello sfratto.
- Se possibile, invia la dichiarazione tramite e-mail o un altro metodo che comporti una notifica di avvenuta ricezione. Ad esempio, un altro metodo potrebbe essere la posta certificata tramite il servizio postale degli Stati Uniti con richiesta di ricevuta di ritorno. Conserva anche una copia delle tue Dichiarazioni firmate, che includa anche la data e l'ora in cui le stesse sono state inviate o consegnate al tuo locatore o al PHA di competenza.
- I partecipanti al programma voucher potrebbero anche voler fornire la Dichiarazione al proprio PHA e locatore.

## Occorre ricordare quanto segue:

- Sei tenuto al pagamento del canone d'affitto o ad effettuare pagamenti parziali, qualora tu abbia effettivamente i mezzi disponibili.
- La sospensione degli sfratti ai sensi dell'Ordinanza del CDC è diversa dalla sospensione degli sfratti ora scaduta trattata nel CARES Act<sup>1</sup>. La sospensione degli sfratti ai sensi del CARES Act è scaduta il 24 luglio 2020. Le maggiori differenze tra le due ordinanze è che ai sensi dell'Ordinanza del CDC: (1) gli affittuari sono tenuti a firmare una dichiarazione con tutte e sette le certificazioni in modo tale da tutelarsi da uno sfratto per il mancato pagamento del canone d'affitto, e (2) gli affittuari possono vedersi addebitate penali per ritardi nel pagamento, oltre a penali e altre spese dovute al mancato pagamento del canone.
- Potrebbero essere disponibili altre protezioni qualora le autorità statali, locali o territoriali abbiano imposto una sospensione più lunga o termini più rigorosi sugli sfratti, e che forniscono lo stesso o un maggiore livello di protezione della salute pubblica rispetto ai requisiti elencati nell'Ordinanza del CDC.
- Sei comunque tenuto ad ottemperare a tutti gli obblighi a tuo carico ai sensi del contratto di locazione e delle regole di condominio. Gli affittuari sono comunque sempre soggetti allo sfratto nel caso in cui commettano atti illeciti o di altra natura, oppure violazioni del contratto di locazione.

## Suggerimenti per comunicare con il proprio locatore e il PHA di competenza:

Se hai difficoltà a pagare il canone d'affitto o non puoi più pagare, contatta subito il tuo locatore per valutare ogni opzione disponibile. In periodi caratterizzati da difficoltà economiche, anche il tuo locatore potrebbe trovarsi in difficoltà. Cerca di comunicare con il tuo locatore in modo chiaro e sereno. Ecco alcuni suggerimenti per una comunicazione chiara e sobria con il tuo locatore:

- Sii sincero riguardo alla tua situazione. Se stai attraversando difficoltà a causa del COVID-19 o altri problemi, fai sapere al tuo locatore in che modo il tuo reddito ha subito cambiamenti. I partecipanti al programma di edilizia popolare e al programma voucher sono tenuti a contattare il PHA di competenza il prima possibile, il quale prenderà in esame i redditi mensili del caso, adeguando il canone mensile eventualmente a sopravvenuti cambiamenti di circostanza.
- Considera l'idea di menzionare le risorse e le opzioni di assistenza che hai identificato.
- Spiega in che modo l'eventuale perdita di alloggio andrebbe a ripercuotersi sulla tua famiglia.
- Chiedi informazioni sulle possibilità di definire un accordo di pagamento.
- Conserva tutte le e-mail ed SMS e prendi nota delle tue conversazioni con il locatore, sia per telefono che di persona.

<sup>1</sup> Approvato nella sezione 4024 del Coronavirus Aid, Relief, and Economic Security Act del 2020, il cosiddetto "CARES Act" (Legge pubblica 116-136).