

progetto cofinanziato da



UNIONE
EUROPEA



MINISTERO
DELL'INTERNO

Fondo europeo per l'integrazione dei cittadini di paesi terzi



Guida all'abitare



1. Il contratto di affitto o di locazione

Il contratto di **affitto** o di **locazione** è un accordo tra due parti una delle quali il proprietario dell'abitazione consente all'altra l'inquilino di utilizzare per un periodo di tempo un "immobile" (casa o appartamento) dietro il pagamento di un corrispettivo (canone di locazione).

CAPIRE LE PAROLE

La casa si chiama "IMMOBILE", il proprietario si chiama "LOCATORE", l'inquilino "CONDUTTORE" o "LOCATARIO", la somma che viene pagata mensilmente al proprietario si chiama "CANONE DI LOCAZIONE" o "AFFITTO", annullare il contratto si dice "RECEDERE".

Tipologie di contratti di locazione:

I contratti previsti dalla legge sono i seguenti:

- * **Contratto di affitto libero** (4 anni + 4 anni): è un contratto della durata di quattro anni, rinnovabile per altri 4 anni, con la possibilità di stabilire liberamente il canone di affitto.
- * **Contratto a canone concordato 3+2** (o "convenzionato"): è un contratto della durata di tre anni, rinnovabile per altri due, con un

canone di affitto più basso della media dei prezzi di mercato. Questo tipo di contratto può consentire ai proprietari delle agevolazioni fiscali.

- * **Contratti di natura transitoria:** sono contratti per un affitto di breve durata da un minimo di un mese ad un massimo di diciotto mesi allo scadere dei quali non sono rinnovabili.
- * **Contratti per studenti:** sono regolati da appositi accordi territoriali nelle città sede di Università. Hanno una durata da 6 mesi a 3 anni con *rinnovo automatico della stessa durata, salvo disdetta dell'inquilino.*

Un consiglio

Verifica sempre che tipo di contratto ti viene proposto, assicurati di aver capito bene cosa comporti, controlla tutti i termini per il rinnovo o la disdetta dal contratto.

Puoi chiedere assistenza agli Sportelli specializzati "**Sulla Soglia**", oltre che a sindacati, operatori ed associazioni che si occupano di intermediazione abitativa o di assistenza agli immigrati.

Diritti e doveri

Come in ogni contratto o accordo anche nella locazione ciascuna parte ha, nei confronti dell'altra, diritti e doveri che nascono dalla Legge.

- * Il proprietario deve **consegnare all'inquilino l'alloggio in uno stato che ne permetta il normale uso abitativo**, e a tale fine dovrà effettuare tutti i lavori e le riparazioni necessarie poste a suo carico dalla Legge.
- * **L'inquilino ha l'obbligo di pagare il canone d'affitto alle scadenze convenute, di custodire l'immobile, usandolo secondo principi di correttezza e diligenza, provvedendo alle spese di manutenzione ordinaria, senza modificare l'uso pattuito.**

UN ESEMPIO

Un appartamento preso in affitto per "uso abitativo" non può essere trasformato in magazzino o negozio ("uso commerciale") e viceversa. L'inquilino ha inoltre l'obbligo di lasciare l'immobile libero allo scadere dei termini previsti da contratto, se questo non è prorogato.

Per affittare casa l'immigrato ha bisogno di:

- * Titolo di soggiorno in Italia
- * Contratto di lavoro, busta paga
- * Codice fiscale

2. Cercare casa

Chiarirsi le idee sulla casa che si cerca

Il primo passo da compiere è sapere, sulla base delle proprie priorità e capacità economiche, di quante camere la casa dovrà essere composta, la zona ed il quartiere in cui si intende abitare, il numero di persone che andranno ad abitare l'appartamento, l'eventuale disponibilità di mezzi di trasporto pubblici e la vicinanza rispetto al posto di lavoro, ma anche i servizi quali le scuole (se si hanno bambini) e i negozi.

Prima di decidere di prendere un appartamento in affitto, è assolutamente indispensabile:

- * **vedere l'appartamento;**
- * verificarne le condizioni e controllare se le utenze sono a norma (acqua, luce, gas, fognature);
- * avere informazioni preventive sul contratto che si dovrà firmare;
- * verificare a quanto ammontano le spese condominiali e altre spese come il riscaldamento.

UN CONSIGLIO

Quando si calcola quanto costerà vivere in quella casa, oltre all'affitto, si dovranno prendere in considerazione altre spese, quali le utenze (bollette di gas, acqua, elettricità e telefono), le imposte sui rifiuti e le spese condominiali.

A chi rivolgersi per cercare casa

* **Agenzie immobiliari:**

E' utile fare un giro delle agenzie nelle zone prescelte e lasciare loro le informazioni sulla casa che si desidera ed un recapito per essere contattati.

Le agenzie immobiliari offrono un servizio **a pagamento** per la ricerca della casa in affitto. Per il loro lavoro chiedono (al proprietario e **all'inquilino**) una percentuale (**provvigione**), che in genere equivale a un mese di affitto. L'agente immobiliare è l'intermediario che lavora per l'agenzia e mette in contatto i proprietari che vogliono affittare l'appartamento con i potenziali inquilini, accompagnandoli a vedere l'appartamento, offrendo assistenza e informazioni sulle caratteristiche dell'immobile, abitabilità, oneri eventuali e sulla sicurezza degli impianti. Molte agenzie immobiliari pubblicano giornalini o

volantini con le offerte di affitto, distribuiti gratuitamente, oppure aggiornano le offerte sui propri siti internet.

UN CONSIGLIO

E' importante presentarsi bene all'incontro con l'agente immobiliare arrivando in orario all'appuntamento, e se non si parla bene la lingua italiana, si consiglia di farsi accompagnare da una persona che conosca bene l'italiano oppure dagli operatori degli Sportelli "Sulla Soglia".

* **Giornali di annunci e inserzioni su Internet**

Si possono comprare in edicola riviste di piccoli annunci. Alcuni giornali sono specializzati in annunci immobiliari, anche soltanto per "affitti". Costano poco e permettono di mettersi in contatto direttamente con i singoli proprietari che offrono appartamenti. Non rivolgersi alle agenzie immobiliari sicuramente consente di risparmiare, tuttavia viene a **mancare l'assistenza dell'agente immobiliare, per cui è molto importante** leggere con attenzione il contratto e informarsi con attenzione di tutti gli aspetti che riguardano la casa in affitto.

Se poi si sceglie di cercare casa attraverso Internet, bisogna sempre stare attenti a truffe e imbrogli: evitare assolutamente di versare soldi ai proprietari senza essere sicuri che ogni cosa sia in regola e farsi dare sempre una ricevuta, anche per la cauzione.

Meglio perdere una buona occasione che perdere dei soldi!

Un consiglio

E' sicuramente utile chiedere assistenza agli Sportelli "Sulla Soglia", ma anche a sindacati, operatori, associazioni che si occupano di intermediazione abitativa o di assistenza agli immigrati.

* **Passaparola**

Una buona idea può essere spargere quanto più possibile la voce tra amici, colleghi di lavoro e conoscenti. Potrebbe essere utile informare della ricerca il datore di lavoro, i connazionali, le Parrocchie, etc.

* **Associazioni del Terzo settore e sindacati**

Sono organismi che offrono un servizio di intermediazione tra inquilini e locatori *per favorire l'incontro tra domanda ed offerta*. Informano ed orientano nella ricerca di un alloggio, sulle procedure burocratiche da *sequire per l'affitto di una casa*, sulle leggi in materia di affitto, sugli *strumenti finanziari e normativi di sostegno all'affitto di una casa*, etc.

Un consiglio

In Italia sono presenti numerosi enti, sindacati, associazioni e cooperative che possono aiutare in molti modi gli immigrati, offrendo informazioni, sostegno e servizi di assistenza. Anche gli uffici pubblici come il Comune e i servizi sanitari spesso ospitano sportelli o punti informativi per gli immigrati. Rivolgetevi con fiducia a queste strutture!

3. La firma del contratto di affitto

La firma del contratto è un momento importante perché le parti coinvolte nell'accordo si impegnano reciprocamente.

La legge stabilisce che il contratto di locazione deve essere **sempre in forma scritta e sempre registrato all'Ufficio del Registro**. La registrazione comporta il pagamento di una piccola imposta, che va versata ogni anno e che è suddivisa al 50% tra proprietario e inquilino (non solo da chi prende **in affitto l'appartamento!**), tranne per coloro che scelgono la formula di **"cedolare secca"**.

E' dunque molto importante leggere tutto con attenzione e assicurarsi che il documento sul quale si appone la firma sia assolutamente chiaro in tutte le sue parti, incluse quelle scritte in piccolo e le clausole inserite autonomamente dalle parti nel contratto stesso.

Capire le parole:

"Cedolare secca": è una imposta sulle locazioni, che può sostituire le imposte dovute nel regime ordinario. La scelta della cedolare secca è facoltativa.

Elementi essenziali del contratto

Affinché il contratto sia valido in caso di controllo fiscale o di controversie legali dovrà contenere i seguenti elementi essenziali:

La data di stipula

È la data del giorno della firma. A partire da questo giorno la legge concede trenta giorni per registrare il contratto.

Le parti

Nel contratto si devono riportare i **dati** della persona che prende in **affitto l'appartamento** e **del proprietario dell'appartamento**: nome e cognome, data di nascita, residenza, codice fiscale di entrambi.

L'immobile

Va individuato con precisione: dove è situato (Comune, via, numero civico, eventuale scala e piano, da quanti locali (stanze) è composto, oltre ai servizi (bagno e cucina). È **importante** specificare l'uso per cui viene preso in locazione: uso abitazione, ufficio, laboratorio, etc. Dovranno comunque essere riportati con precisione i **dati catastali**: partita numero, sezione, zona censuaria, categoria catastale, classe, rendita catastale.

Il canone di locazione o affitto

In genere sui contratti lo si indica specificando quanto andrà pagato complessivamente **in un anno**. Questo è il **prezzo** concordato per la locazione dell'immobile, **senza** le spese.

Le spese annue

Sono il totale delle **somme dovute** per pagare **costi** come portiere, ascensore, assicurazioni, riscaldamento (se centralizzato). Le spese indicate nel contratto **non possono** normalmente superare il **10%** del canone pattuito.

La durata

La durata delle locazioni è differente secondo il tipo di contratto che si sottoscrive.

Informazione

Non è vero che l'affitto aumenta automaticamente ogni anno! In caso di variazioni rispetto a quanto stabilito dal contratto si deve procedere al rinnovo del contratto.

La cauzione

Il contratto prevede che, al momento della firma, l'inquilino versi una somma definita cauzione, a garanzia dell'integrità dell'immobile. La legge stabilisce che la cauzione non può essere superiore a tre mensilità e deve essere restituita allo scadere del contratto con l'applicazione del 2,5% annuo di interesse. Il proprietario può trattenere in tutto o in parte la cauzione qualora l'immobile abbia subito danni imputabili all'inquilino.

Alla stipula del contratto, oltre alla cauzione può essere richiesto all'inquilino di versare un mese anticipato di affitto.

Alla firma del contratto

Verbale di consegna

Al momento della consegna dell'immobile dovrà essere firmato un verbale, in cui l'inquilino dichiara di aver trovato l'immobile adatto all'uso concordato.

Nel verbale di consegna è descritto lo stato dei locali e sono elencati gli oggetti e *l'eventuale mobilio*. Solo allora prenderà in consegna le chiavi
La legge obbliga l'inquilino a restituire l'immobile nello stesso stato in cui l'ha ricevuto, secondo la descrizione che ne è stata fatta nel verbale di consegna. In assenza di questo vi potrebbero essere problemi per la restituzione della cauzione.

4. Dopo la firma del contratto

Prima di entrare in casa restano da sbrigare le seguenti incombenze:

a) Dichiarazione di cessione del fabbricato

L'affittuario deve verificare che, entro quarantotto ore dalla *consegna dell'immobile*, il proprietario abbia denunciato tale consegna con la presentazione in Questura o al Commissariato di zona, di un modulo appositamente compilato, che può essere consegnato, o inviato con raccomandata, in triplice copia.

b) Registrazione del contratto di locazione

L'inquilino deve verificare che il contratto di locazione sia stato registrato, entro trenta giorni dalla sua sottoscrizione, presso l'Agenzia delle Entrate. Le spese di registrazione devono essere

suddivise in parti uguali tra il proprietario dell'appartamento e l'inquilino.

La registrazione si effettua in qualsiasi Ufficio del registro (Imposte dirette), dopo aver pagato il bollettino presso banche, esattorie o uffici postali.

Informazione

La registrazione del *contratto d'affitto non* è soltanto un obbligo stabilito dalla Legge ma è anche una garanzia per chi prende in affitto un appartamento che soltanto con un contratto registrato può difendere i suoi diritti.

c) Fissare la residenza

Per trasferire la residenza l'inquilino si deve presentare di persona presso l'Ufficio Anagrafe (cambio di residenza) del Comune di provenienza per firmare una dichiarazione di trasferimento davanti al funzionario, presentando copia del contratto di affitto. Se il cambio di residenza riguarda l'intera famiglia, la richiesta di iscrizione può essere presentata da uno dei componenti del nucleo familiare purché maggiorenne, il quale dovrà presentare copie dei permessi di soggiorno di tutti gli altri membri.

d) Attivazione utenze

In generale per le utenze domestiche (luce, gas, telefono) è necessario attivare contratti a proprio nome. La spesa consiste in un canone fisso bimestrale ed in una quota variabile che dipende dai propri consumi.

Un consiglio

Per informazioni su tutte le pratiche da sbrigare dopo aver preso un **appartamento in affitto**, **l'immigrato può** rivolgersi agli Sportelli "Sulla Soglia", ma anche a sindacati, operatori, associazioni che si occupano di intermediazione abitativa o di assistenza agli immigrati.

5. Vivere nella casa in affitto

Spese di manutenzione

Le spese di manutenzione straordinaria e le modifiche o ristrutturazioni permanenti devono essere pagate dal proprietario. *L'inquilino invece deve*

pagare le spese ordinarie legate ai consumi (la manutenzione annuale della caldaia, etc. .) le spese di piccola manutenzione (riparazione e sostituzione di rubinetti, vetri, serrature, etc.)

Sub-affitto

In genere il contratto vieta espressamente che l'inquilino affitti l'immobile ad altri ("sublocazione totale"); quando il divieto non è previsto l'inquilino può concedere in affitto il suo alloggio ad altri ma su questo argomento è bene informarsi chiedendo agli Sportelli "Sulla Soglia".

Morosità

L'inquilino che non *paga regolarmente l'affitto è definito "moroso". La "mora" è il ritardo nell'adempiere un obbligo.* Il ritardo nei pagamenti (periodo già previsto nel contratto) potrebbe spingere il proprietario a rivolgersi ad un avvocato per richiedere lo sfratto per morosità.

Un consiglio

Richiedere sempre al proprietario o all'amministratore di condominio la *ricevuta di pagamento dell'affitto* e delle spese condominiali. Nella ricevuta devono essere indicati: il nome di chi paga, il nome di chi riceve i soldi, *l'importo esatto della somma pagata, la causale del pagamento*, la data e la firma di chi riceve i soldi. Conservate le ricevute di pagamento anche quando scritte a mano o le fotocopie di ogni assegno o dei bonifici effettuati.

La richiesta del pagamento di una somma in nero (cioè senza ricevuta) è vietata dalla Legge

6. Lasciare la casa

Scadenza, rinnovo, recesso dal contratto

I termini della scadenza del contratto di locazione sono indicati nel contratto stesso. A seconda della tipologia di contratto possono verificarsi situazioni differenti: *E'* bene dunque conoscere con chiarezza quanto previsto *nell'accordo* firmato dalle parti.

In tutti i casi, il proprietario dell'appartamento per recedere dal contratto, deve attendere la sua scadenza e comunicare la sua decisione **all'inquilino** in forma scritta.

L'inquilino, può annullare in anticipo il contratto per gravi motivi (trasferimenti di lavoro, gravi situazioni familiari, ecc.). In entrambi i casi si dovrà dare preventivo avviso. Il termine previsto è normalmente di sei mesi, salvo diversa indicazione nel contratto di locazione.

La cauzione

Per poter riavere indietro i soldi lasciati come cauzione, l'inquilino dovrà riconsegnare l'appartamento nelle stesse condizioni in cui lo ha trovato (*"ripristino dello stato dei luoghi"*). Inoltre spetta sempre all'inquilino disdire le utenze di luce, acqua, gas e tassa rifiuti a suo nome.

Lo sfratto

Lo sfratto è il provvedimento con cui il Giudice ordina all'inquilino di rilasciare l'appartamento.

I tipi di provvedimento esistenti sono quattro:

1. Sfratto per finita locazione

che avviene alla scadenza del contratto.

2. Sfratto per necessità

che avviene quando il proprietario intende riutilizzare l'alloggio per i motivi di necessità previsti dalla legge o per effettuare lavori tassativamente indicati dopo i primi 4 anni, o dopo 3 anni se ci si riferisce a contratto concordato.

3. Sfratto per morosità

nel caso di mancato pagamento del canone di affitto, a seguito di una intimazione del Giudice. In presenza di difficoltà economiche si può chiedere al Giudice un termine per il pagamento dei canoni scaduti.

4. Risoluzione per inadempimento

che riguarda i casi in cui il Giudice, se accerta un grave inadempimento da parte dell'inquilino (ad esempio: *abbandono dell'alloggio, subaffitto se vietato, cambio d'uso, ecc.*), *ordina il rilascio dell'appartamento.*

La proroga dello sfratto

Con il provvedimento *che ordina all'inquilino di lasciare l'appartamento* il Giudice indica anche la data di rilascio. La data può essere prorogata solo per sfratti per finita locazione e in alcuni casi specifici di bisogno sociale.

Esecuzione dello sfratto

Esauriti tutti i termini di proroga, dopo la data stabilita dal Giudice, se *l'inquilino non riconsegna l'immobile*, il proprietario ha diritto a far eseguire forzatamente il provvedimento *con l'Ufficiale Giudiziario e con l'ausilio della Forza pubblica*.

L'accesso alla casa è un percorso difficile:

gli Sportelli *"Sulla Soglia"* ti assistono con i loro operatori.

Se questa Guida ti è stata utile, diffondila e parlane ai tuoi amici e connazionali