



Progetto co-finanziato dall'Unione Europea

FONDO ASILO, MIGRAZIONE E INTEGRAZIONE (FAMI) 2014-2020

Obiettivo Specifico 1.Asimile - Obiettivo nazionale ON 1 - lett c) - Potenziamento del sistema di 1° e 2°accoglienza

Progetto Destinazione Comune - Prog. 3306

GUIDA ALL'ABITARE

LA RICERCA DELLA CASA



INDICE

Partire con prudenza e anticipo

Le cose importanti da valutare

Dove cercare

Documenti necessari

Il contratto di locazione

Tipologie di contratto

Dopo la firma del contratto

La residenza

Doveri reciproci

Quando lasciare la casa

Se non si ha un contratto di locazione

Casa nuova, vita nuova

Numeri Utili



PARTIRE CON PRUDENZA E ANTICIPO:L'ACCOGLIENZA STA TERMINANDO



Possibili alternative:

- **Alloggio temporaneo presso amici:** ti dà il tempo di preparare un programma migliore in una condizione protetta
- **Convivenza con altri coinquilini/e** (amici, conoscenti, sconosciuti) pagando un affitto mensile per una stanza o posto letto
- **Prendere in locazione un intero appartamento** pagando un canone di locazione mensile



LE COSE IMPORTANTI DA VALUTARE



Pensa bene ai tuoi desideri, ma anche alle tue risorse:

- **DOVE VUOI VIVERE**



Quartiere/zona della città, distanza lavoro/casa, disponibilità di mezzi di trasporto e servizi, struttura della casa (numero di stanze e inquilini)

QUANTO PUOI SPENDERE ogni mese



Valuta il rapporto tra quanto guadagni e le spese/costi (affitto, utenze: gas, acqua, elettricità, imposte sui rifiuti, spese condominiali)

DOVE CERCARE

- **Internet:** (gruppi Facebook, Market Place, siti dedicati come Immobiliare.it, idealista.it, subito.it, casa.it)

- **Annunci su giornali e riviste,** anche online (Porta Portese per la città di Roma e nel Lazio).

- **Agenzie immobiliari:**

- scegliere la zona dove abitare e quindi l'agenzia (ci sono quartieri più o meno economici)
- il servizio di intermediazione dell'agente immobiliare è a pagamento (di solito equivale ad un mese di canone).

- **Amici, reti/associazioni di fiducia**

Vendita	Affitto	Aste
Tipologia	Case - Appartamenti Tutte le tipologie	
Prezzo	Indifferente	
Superficie	Indifferente	
Locali	Indifferente	
Bagni	- +	
Stato immobile	Indifferente	

ATTENZIONE alle truffe: non fidarti di affitti troppo bassi e di annunci senza foto o contatti telefonici, vedi sempre la casa prima di firmare!



I DOCUMENTI NECESSARI PER UN CONTRATTO



- **Documento di identità valido/passaporto**
- **Permesso di soggiorno valido**
- **Codice fiscale**

Ricorda:

con un contratto di lavoro e una busta paga sarà più facile offrire maggiore garanzia al proprietario e quindi ottenere la casa/stanza





IL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Anche se si usa generalmente il termine AFFITTO,
il termine corretto è **LOCAZIONE**,
ed è ciò che vedrai scritto nei contratti.



E' il contratto con cui un soggetto, detto **LOCATORE**, (ossia il proprietario di casa) dà in 'affitto' una casa/stanza ad altro soggetto, detto **LOCATARIO** o **CONDUTTORE**, il quale deve pagare il **CANONE** mensile, e a restituire nei tempi prestabiliti la stanza/casa, avendo cura di restituirla nel medesimo stato in cui è stata consegnata.

L'appartamento/stanza/casa che viene data in affitto/locazione viene tecnicamente chiamato **IMMOBILE**.

COSA DEVE RIPORTARE IL CONTRATTO

- **Data di STIPULA:** data della firma del contratto
- **Dati del LOCATORE e del CONDUTTORE:** nome e cognome, data e luogo di nascita, residenza, codice fiscale
- Dati dell'**IMMOBILE**: comune, via, n. civico, locali/stanze, dati catastali, uso abitativo
- **CANONE** : quantità di soldi da pagare al mese
- **DURATA:** data di inizio e di fine del contratto
- **DEPOSITO CAUZIONALE O CAPARRA:** soldi da pagare al proprietario di casa come garanzia insieme al canone del 1° mese quando firmi il contratto (possono essere due o tre mesi). Non può mai sostituire il canone mensile. Se alla fine del contratto la casa/ la stanza non riporta danni, il proprietario scriverà un verbale di consegna e ti restituirà i soldi del deposito.



AFFITTI "IN NERO"

La legge n. 431/1998) stabilisce che **tutti i contratti di locazione non registrati** (art.1) **non sono validi**: sia quelli concordati a voce, sia quelli scritti che non sono stati poi regolarizzati, ossia registrati all'Agenzia delle Entrate.

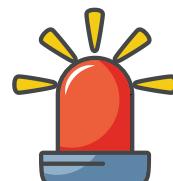


L'affitto si dice "**in nero**" quando:

1. viene concordato a voce, senza un contratto scritto;
2. viene redatto per iscritto, ma tale contratto non viene registrato;
3. il canone corrisposto mensilmente è superiore rispetto a quello riportato nel contratto registrato.

PERCHÈ È IMPORTANTE IL CONTRATTO?

1. E' obbligatorio per legge: chi percepisce soldi di una locazione senza aver stipulato un contratto, oppure chi non registra all'Agenzia delle Entrate il contratto firmato, non sta pagando le tasse. Anche l'inquilino che ha firmato un contratto non registrato si sta comportando in modo illecito, ed è colpevole quanto il proprietario.



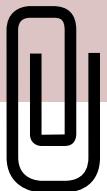
2. Tutela l'inquilino da una possibile causa in Tribunale per «occupazione senza titolo» se vive in casa altrui senza un contratto di locazione.

TIPOLOGIE DI CONTRATTO

Il contratto può essere:

- **a canone libero:** le parti decidono quanto pagare come canone al mese. Ha una durata obbligatoria di 4 anni, rinnovabile di altri 4.
- **a canone concordato:** il canone viene deciso entro limiti minimi e massimi stabiliti da accordi fra le organizzazioni dei proprietari con quelle degli inquilini. Ha una durata di 3 anni ed è rinnovabile di altri 2. Vi sono agevolazioni fiscali per il proprietario e gli inquilini in base alla fasce di reddito.
- **transitorio** (es. trasferimento temporaneo in altra città per lavoro, motivi di studio o per un tirocinio): durata minima di 1 mese e massima di 18 mesi non rinnovabili. Il canone è concordato.
- **per studenti universitari:** della durata minima di 6 mesi e massima di 36 mesi. il canone è concordato. Vi sono agevolazioni fiscali per il proprietario.





DOPO LA FIRMA DEL CONTRATTO



Cosa è necessario fare:

-il proprietario di casa deve dare **Comunicazione della cessione di fabbricato** in Questura o presso un Commissariato di Polizia entro 48 ore dalla consegna della casa



- **Registrazione del contratto presso l'Agenzia delle Entrate entro 30 giorni dalla firma** (dovere del proprietario di casa, ma può farlo anche l'inquilino).

Attenzione! Se il contratto non viene registrato è "evasore fiscale" (commette cioè un illecito) sia l'inquilino che il proprietario. **Chiedi sempre copia dell'avvenuta registrazione.**

La registrazione va pagata a metà tra proprietario e inquilino. Non serve registrare i contratti di durata inferiore a 30 giorni in un anno.

- **Attivazione delle utenze:** contratti di luce, gas, telefono a proprio nome (dovere dell'inquilino)

LA RESIDENZA

L'indirizzo della tua nuova abitazione potrebbe essere la tua nuova **RESIDENZA**.

Appena hai il contratto vai al municipio più vicino al tuo indirizzo e chiedi all'Ufficio Anagrafe di essere iscritto.



Dalla residenza dipende il concreto godimento di alcuni diritti: richiesta della carta di identità, scelta del medico di base, scelta della scuola materna, assistenza sociale del comune, l'erogazione di possibili contributi, sottoscrizione di un contratto di lavoro, iscrizione alle liste di collocamento, compilazione dell'ISEE ecc.



Attenzione! chiedi sempre al proprietario se puoi iscriverti come residente presso quell'indirizzo e controlla che non vi siano iscritte anche altre persone!

DOVERI RECIPROCI

Doveri del proprietario:

Preparare la casa/stanza: consegnare all'inquilino un alloggio in buono stato, nelle giuste condizioni per abitare e vivere bene e in sicurezza; preoccuparsi di fare (e pagare) tutte le riparazioni necessarie all'arrivo dell'inquilino.



Doveri dell'inquilino:



- Pagare l'affitto regolarmente entro la scadenza stabilita dal contratto. È utile chiedere al proprietario una ricevuta di pagamento per ogni mensilità pagata, oppure **pagare sempre l'affitto con bonifico** in modo che rimanga sempre traccia tramite la banca;
- Rispettare l'alloggio: trattare la casa/stanza con rispetto e correttezza senza arrecare danni. Ricorda: chi rompe, paga!

DOVERI RECIPROCI

- Rispettare l'uso stabilito dal contratto (se sul contratto c'è scritto "uso abitativo" non puoi usare quella casa/stanza come un negozio, per esempio, ma solo per viverci);
- **Non sub-affittare la casa/stanza** se non espressamente consentito dal contratto o concordato con il proprietario;
- Contribuire alle spese di manutenzione ordinaria: controllo caldaia, vetri, lampadine. E' sempre meglio chiamare tecnici specializzati per la manutenzione e i controlli periodici (come il controllo dell'impianto del gas e dell'impianto elettrico).

QUANDO LASCIARE LA CASA



- Generalmente quando scade il contratto (la data è sempre scritta);
- Quando lo chiede il proprietario: se al termine del contratto lui non intende rinnovarlo, dovrà darne comunicazione con raccomandata (il preavviso è sempre scritto sul contratto, di solito corrisponde a **6 mesi**);
- Quando lo chiede l'inquilino: può annullare il contratto in anticipo per seri motivi (trasferimento, lavoro, famiglia) con preavviso (il termine è già scritto nel contratto), oppure può "rescindere" il contratto, ossia concluderlo prima del previsto se ci sono delle violazioni da parte del proprietario.

Attenzione! Controlla sempre che nel tuo contratto ci sia una clausola di **"recesso anticipato"** da parte dell'inquilino.

SE NON SI HA UN CONTRATTO DI LOCAZIONE

Nel caso in cui stai vivendo in una casa senza contratto si consiglia di **non pagare il canone in contanti**, ma di farlo in modalità tracciabile (bonifico o assegno, ricarica Post Pay) inserendo nella causale "**pagamento canone di locazione del mese di ... anno ... dell'immobile sito in via città ...**" e conservando tutte le ricevute dei pagamenti effettuati.

Per verificare se si ha diritto al contratto, ed evitare di essere cacciato di casa, occorre informarsi presso un "sindacato inquilini" sulle concrete possibilità di regolarizzazione.

Riferimenti utili:

Sindacato Unitario Nazionale Inquilini ed Assegnatari

<https://www.sunia.it/>

Unione Inquilini

<http://www.unioneinquiliniroma.it>

Ricorda: I contratti d'affitto/locazione sono validi soltanto se sono scritti.

Se il proprietario dell'appartamento impone un contratto non scritto per non pagare le tasse, la legge consente di rivolgersi al giudice per far accertare e dichiarare un contratto di locazione con un canone di affitto (in genere più basso) stabilito in base agli accordi territoriali.



Con la sentenza di condanna il giudice imporrà al proprietario di restituire le somme di danaro incassate in eccedenza e in nero.



CASA NUOVA, VITA NUOVA



Piccole cose da tenere a mente:

**GAS, ACQUA ed ENERGIA ELETTRICA:
attenzione agli sprechi, dovrà pagarli tu!**



LUCI: durante le ore del giorno in cui c'è il sole evita di accendere le luci, se non occorre, e lascia entrare la luce naturale dalle finestre. Quando esci da una stanza spegni la luce. Quando esci di casa, assicurati che tutte le luci siano spente.

LAVATRICE, STUFE, ecc: il prezzo dell'energia varia di solito in base alle ore della giornata e ai giorni della settimana, cioè costa di meno al mattino presto e la sera tardi, la domenica e i festivi tutta la giornata. Dunque è meglio utilizzare lavatrice, asciugatrice, stufa elettrica in queste fasce orarie. Quando la stufa è accesa è importante tenere le porte e le finestre chiuse, e quando si esce di casa la stufa va sempre spenta.

RIFIUTI: Tutti i cittadini devono pagare una tassa per lo smaltimento dei rifiuti.

La raccolta differenziata dei rifiuti domestici (plastica, carta, vetro, alluminio, umido) è obbligatoria nella maggior parte dei Comuni.

In genere il modo di separare i rifiuti cambia da Comune a Comune.

Per sapere quali sono le regole della raccolta rifiuti presso il tuo Comune di residenza chiedi informazioni ai vicini di casa, al custode (se presente) o all'amministratore di condominio.





CASA NUOVA, VITA NUOVA



Piccole cose da tenere a mente per una convivenza felice

PULIZIE E GESTIONE SPAZI COMUNI: è importante preparare dei turni di pulizia degli spazi comuni con gli altri coinvilini. È utile anche darsi delle indicazioni sull'uso degli spazi utilizzati da tutti come il salotto, la cucina, la terrazza, in alcuni casi, anche il bagno.



Evitare di lasciare le proprie cose in giro per la casa, suddividere gli spazi all'interno del frigorifero, darsi degli orari per cucinare o avere degli ospiti.

SUDDIVISIONE DELLE SPESE: le bollette e servizi accessori come il wifi vanno suddivisi equamente fra tutti gli abitanti della casa.

BUONI RAPPORTI DI VICINATO: Evitare comportamenti che possano infastidire gli altri condomini (musica o della TV a volume troppo alto, rumori fastidiosi in orari in cui si riposa, subito dopo pranzo o la notte).



Occorre informarsi sul regolamento condominiale. Ogni assemblea condominiale stabilisce le proprie regole interne, riguardano i diritti e gli obblighi di proprietari e inquilini sull'uso degli spazi/beni comuni, i limiti all'uso degli spazi/beni assegnati in proprietà, la divisione delle spese, la tutela del decoro dell'edificio.

NUMERI UTILI



In caso di emergenza:

112: Carabinieri

115: Vigili del fuoco

118: Ambulanza

Guardia medica - Regione Lazio

Roma - 06 570 600

Frosinone - 0776 24 422

Latina - 0773 518 368

Rieti - 800 19 99 10

Viterbo - 0761 237695



Progetto co-finanziato dall'Unione Europea

La presente guida è stata realizzata dal CIR nell'ambito del Progetto "Destinazione Comune" finanziato dal **Fondo Asilo, Migrazione e Integrazione 2014-2020 (FAMI) - PROG 3306**

Fondo Asilo, Migrazione e Integrazione 2014-2020 - Obiettivo Specifico 1.Asilo - Obiettivo nazionale ON 1 - lett c) - Potenziamento del sistema di 1° e 2°accoglienza - Avviso Realizzazione di percorsi individuali per l'autonomia socio-economica

