



Una casa in affitto

La Campania, con i suoi 194.000 cittadini stranieri di oltre 180 nazionalità diverse, è ormai una regione multietnica.

YALLA Servizio Regionale di Mediazione Culturale opera secondo il principio secondo cui tutti gli individui che abitano un territorio hanno diritto ad usufruire degli stessi diritti civili e socioeconomici, in base a un criterio di convivenza non legato all'appartenenza culturale, al colore della pelle o alla religione. Difatti, una società che discrimina ed esclude, crea disagio, malessere e conflitto per tutti coloro che la compongono.

Favorire l'integrazione dei cittadini che vivono e lavorano in Campania fa bene a tutti e racconta di una regione che sa trasformarsi con civiltà e intelligenza.



Per prendere una casa in affitto è necessario un contratto, cioè un accordo scritto tra due parti: il **proprietario di casa** e l'**inquilino**. Il **contratto di affitto** stabilisce che l'inquilino pagando una certa somma di denaro ha diritto ad abitare nella casa che il proprietario vuole affittare.

RICORDA

Molti proprietari affittano le proprie case senza contratto, ma il contratto non solo è obbligatorio per legge, è soprattutto una garanzia importante per i padroni di casa e per gli inquilini.



PER PRENDERE UNA CASA IN AFFITTO TI SERVE

- TITOLO DI SOGGIORNO
- CONTRATTO DI LAVORO
- ULTIMA BUSTA PAGA
- CODICE FISCALE

PER TROVARE UNA CASA HAI DIVERSE POSSIBILITA'

- Farti aiutare da **Associazioni del terzo settore** e **sindacati** che ti offrono un servizio **GRATUITO** di intermediazione con i proprietari e di informazione sulle leggi in materia di affitto e sui moduli e i documenti da presentare,
- rivolgerti a un'**agenzia immobiliare** che ti offre un servizio a pagamento per la ricerca della casa. L'**agente immobiliare** ti mette in contatto con i proprietari che vogliono affittare una casa, ti accompagna a vedere la casa e ti offre assistenza e informazioni. È importante arrivare in orario all'appuntamento con l'agente immobiliare e se non parli bene italiano, chiedi a una persona che parla bene italiano di accompagnarti.
- fare da solo, usando internet e i giornali di annunci che costano poco e ti permettono di contattare direttamente i proprietari che affittano case.

RICORDA

Se decidi di fare da solo, fai molta attenzione alle truffe e prima di firmare il contratto assicurati che tutto sia regolare.

COME SCEGLIERE LA CASA CHE FA PER TE

Prima di firmare un contratto è importante controllare con cura la casa che vuoi prendere in affitto, segui queste regole:

- Vai a vedere la casa con i tuoi occhi e non affidarti solo a fotografie o racconti,
- Controlla che la casa abbia a disposizione acqua, luce, gas, fognature,
- Chiedi informazioni sul contratto,
- Valuta le **spese accessorie**.

Quando si calcola quanto costerà vivere in una determinata casa, oltre al **canone di affitto**, si devono prendere in considerazione anche altre spese a carico dell'inquilino, relative ai costi di consumo e di gestione ordinaria, quali le utenze: bollette di acqua, elettricità, gas e telefono, le imposte sui rifiuti e le spese condominiali.


Le spese condominiali, sempre a carico dell'inquilino, sono definite nel contratto di locazione come **spese accessorie** e sono quelle necessarie per la conservazione e l'utilizzo delle parti comuni dell'edificio, nonché per la prestazione di servizi nell'interesse comune: pulizia delle parti condominiali, manutenzione degli ascensori, portineria, assicurazioni, riscaldamento se centralizzato.

Se l'abitazione si trova nel cosiddetto **portone** dove vivono poche famiglie, il più delle volte non esistono le spese condominiali.



RICORDA

È importante sapere che le spese di manutenzione straordinaria e le modifiche o ristrutturazioni permanenti devono essere pagate dal proprietario.



Quando sei soddisfatto della casa che hai scelto, preparati a leggere con attenzione il **CONTRATTO** che deve contenere **SEMPRE** informazioni chiare su:

La data di stipula - Data del giorno della firma, a partire dalla quale la Legge concede trenta giorni per registrare il contratto.

Le parti - Dati dell'inquilino e quelli del proprietario di casa (nome e cognome, data di nascita, residenza, codice fiscale).

L'immobile - Indirizzo dell'immobile (Comune, via, numero civico, eventuale scala e piano, da quante stanze è composto oltre al bagno ed alla cucina, detti servizi).

RICORDA

Nel contratto deve essere scritto che l'immobile è ceduto o preso in locazione **PER USO ABITATIVO**. Dovranno comunque essere riportati con precisione i dati catastali: particella, foglio, subalterno, categoria e metri quadri.

Il canone di locazione o affitto - Importo che pagherai ogni mese. Verifica se nel contratto è inserita la clausola relativa all'adeguamento ISTAT, se lo è il canone di affitto può subire un adeguamento ai costi dovuti all'inflazione e aumentare anche di poco in automatico. Se l'adeguamento non è previsto dal contratto, il canone di affitto non potrà subire aumenti.

Le spese annue - Importo che pagherai per costi eventuali come portiere, ascensore, assicurazioni, riscaldamento se centralizzato.

La durata - La durata della locazione può essere differente a seconda del tipo di immobile che affitti e del contratto che firmi.

RICORDA

La firma di un contratto è un momento importante, leggi tutto con attenzione e assicurati che ti sia assolutamente chiaro e comprensibile in tutte le sue parti, anche quelle scritte in piccolo. La legge stabilisce che il contratto di locazione deve essere sempre in forma scritta e registrato, la tassa sulla registrazione è pagata ogni anno a metà da proprietario e inquilino.

DOPO AVER FIRMATO IL CONTRATTO

- Verifica, entro 48 ore dalla consegna dell'immobile, che il proprietario abbia denunciato la consegna dell'appartamento con la presentazione in Questura o al Commissariato di zona, di un modulo o DICHIARAZIONE DI CESSIONE DEL FABBRICATO, appositamente compilato, che può essere consegnato o inviato mezzo raccomandata;
- Verifica che il contratto di locazione sia stato registrato, entro trenta giorni dalla data di stipula, presso l'Agenzia delle Entrate;
- **In caso di trasferimento di residenza**, danne comunicazione all'Ufficio Anagrafe del Comune presentando o inviando la richiesta e copia del contratto di affitto tramite fax o internet,
- Attiva le utenze domestiche (luce, gas, telefono) con contratti a tuo nome. Le utenze si compongono generalmente in un canone fisso bimestrale e di una quota variabile che dipende dai propri consumi.

CEDOLARE SECCA

I proprietari di immobili locati ad uso abitativo possono optare per motivi fiscali per la cedolare secca che permette di risparmiare sulle tasse relative agli introiti che derivano dal canone.

Se il proprietario di casa sceglie di avvalersi della cedolare secca:

- il canone contrattuale previsto dal contratto rimarrà invariato;
- non dovrai più pagare la parte a tuo carico dell'imposta di registro e di bollo sulla locazione e le proroghe del contratto;
- non dovrai pagare aumenti istat e ogni altro aumento.



MOROSITA' E SFRATTO

L'inquilino che non paga regolarmente l'affitto è detto "moroso".

Il ritardo nei pagamenti può spingere il proprietario a rivolgersi ad un avvocato per richiedere lo sfratto per morosità, il provvedimento con cui il giudice ordina all'inquilino di lasciare l'appartamento.

Lo sfratto può essere di quattro tipi:

- **SFRATTO PER FINITA LOCAZIONE** alla scadenza del contratto.
- **SFRATTO PER NECESSITÀ** quando il proprietario intende riutilizzare l'alloggio per motivi di necessità previsti dalla legge o per effettuare lavori.
- **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.
- **RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO** quando il giudice, accertato un grave inadempimento da parte dell'inquilino (ad esempio abbandono dell'alloggio, subaffitto se vietato, cambio d'uso, ecc.) ordina il rilascio dell'appartamento.

IDONEITA' DELL'ALLOGGIO

Il certificato o attestazione di idoneità dell'alloggio certifica l'abitabilità dell'alloggio in cui si vive e attesta il numero delle persone che possono occupare un immobile in base alla sua metratura.

Il certificato di idoneità deve anche attestare che l'alloggio possieda idonei requisiti igienico-sanitari, cioè adeguati servizi igienici, ventilazione e temperatura (da qui il nome più generale di idoneità abitativa).

Il certificato di idoneità dell'alloggio è uno dei requisiti previsti per alcuni procedimenti o adempimenti relativi al soggiorno dei cittadini extracomunitari in Italia.



Il certificato di idoneità alloggiativa è obbligatorio per:

- richiesta del permesso Ce per soggiornanti di lungo periodo (nel caso in cui la richiesta sia anche in favore dei familiari conviventi) di cui all'art. 9 comma 1 del d.lgs. 286/98,
- flussi di ingresso per lavoro subordinato di cui all'art. 22 comma 2 lettera b del d.lgs. 286/98 e all'art. 8 bis comma 1 e 2 del dpr 394/99 e all'art. 30 bis comma 2 lettera d del dpr 394/99,
- richiesta di nulla osta al ricongiungimento familiare di cui all'art. 29 comma 3 lettera a del d.lgs. 286/98,
- istanze cosiddette di "coesione familiare" di cui all'art. 30 comma 1 lettera C del d.lgs. 286/98.



Il mancato possesso dei requisiti alloggiativi e igienico-sanitari costituisce motivo ostativo al rilascio dei titoli di soggiorno di cui sopra.

RICORDA

Il certificato di idoneità alloggiativa non è documento autocertificabile in quanto rappresenta un'attestazione di conformità tecnica resa dagli Uffici Tecnici Comunali.

L'ufficio competente per il rilascio del certificato di idoneità abitativa è l'Ufficio Tecnico del Comune di residenza, mentre all'ASL di residenza si può ottenere il certificato igienico-sanitario. Nella maggior parte dei casi, per la richiesta di rilascio del certificato dovrai compilare un modulo predisposto al quale si dovranno allegare i seguenti documenti:

- documento di identità del richiedente in corso di validità,
- permesso di soggiorno o ricevuta assicurata,
- contratto di compravendita, locazione (affitto) o comodato d'uso dell'appartamento, debitamente registrato ed in corso di validità,
- planimetria catastale dell'appartamento da cui risultino i metri quadri totali, i vani accessori, le porzioni di vani e la destinazione d'uso di ogni locale,
- marca da bollo (ad oggi pari a 16 euro).

RICORDA

Richiedi la planimetria all'amministratore del condominio, al proprietario dell'appartamento o, in alternativa, richiedi una "visura catastale" all'Ufficio comunale del catasto.

Per conoscere con esattezza i parametri dell'idoneità abitativa puoi chiedere al Comune di consultare la circolare del Ministero dell'Interno n.7170 del 18 novembre 2009 e la normativa contenuta nel decreto ministeriale 5 luglio del 1975.





REGOLE DI BUON VICINATO

La buona educazione e il rispetto reciproco sono la base per stabilire buoni rapporti con i vicini. Se si vive in condominio è importante rispettare e conoscere bene il **regolamento condominiale**. Questo consente di conoscere quali sono le spese condominiali, cosa fare in caso di guasti o problemi, come usare correttamente gli spazi comuni (cortile, parcheggio, ecc).

Alcune regole essenziali:

- evita rumori forti e molesti, in particolare nelle ore di riposo tra le 22 e le 8 e tra le 14 e le 16,
- non scuotere tappeti o tovaglie fuori dai balconi e dalle finestre,
- evita di stendere la biancheria alle finestre o ad un'altezza superiore al parapetto dei balconi, in particolare sulla facciata principale,
- sistema piante e vasi di fiori in modo sicuro e utilizza dei sottovasi per impedire all'acqua di gocciolare,
- sistema antenne o parabole sul tetto invece che su balconi, muri o facciate dell'edificio,
- se ci sono cani o gatti, fai attenzione che non disturbino i vicini e non sporchino le parti comuni (scale, cortile, ascensore e piante, ecc.) o anche il proprio balcone generando cattivi odori,
- non usare mai l'ascensore per il trasporto di merci, mobili o altri oggetti pesanti,
- non depositare mobili o altri oggetti ingombranti sui pianerottoli o negli spazi comuni,
- tieni sempre basso il volume della radio, della musica e della TV,
- evita di far giocare i bambini nei corridoi e se ci sono spazi gioco comuni è importante rispettare gli orari.

FUORI DAL CONDOMINIO

- Lasciare sempre libero l'ingresso del palazzo,
- Chiudere sempre cancelli e portoni per motivi di sicurezza,
- Non utilizzare il garage come deposito, magazzino, dormitorio, laboratorio,
- Nelle autorimesse è vietato parcheggiare autovetture alimentate a GPL,
- Rispettare il posto auto assegnato e non parcheggiare in quello di altri condomini o negli spazi comuni,
- Non lavare l'auto nel cortile del condominio.

LE 4 REGOLE PER LA BUONA SOCIALITA'

1. Tenere la casa dignitosamente pulita e ordinata per una serena integrazione oltre che per la salute.



2. Quando si cucina, chiudere la porta della cucina e aprire le finestre per evitare che gli odori si diffondano nelle scale del palazzo. Ogni cultura ha le proprie tradizioni e alcuni odori intensi o speziati possono infastidire i vicini.

3. Quando si festeggia con parenti e amici fino a tarda sera con musica e rumori, avvisare prima i vicini di casa.

4. Ospitare per qualche notte amici e parenti in visita è possibile, ma evitare un continuo via vai di estranei nel palazzo, i vicini potrebbero infastidirsi e protestare.



Affitto o canone di locazione, fitto, mese, pigione: importo mensile da pagare al padrone di casa.

Casa o abitazione, alloggio, condominio, edificio, immobile, fabbricato, palazzo, appartamento: costruzione in cui si abita o è possibile abitare.

Proprietario di casa o padrone di casa, affittuario, locatario, possessore: persona a cui appartiene la casa.

Inquilino o affittuario, conduttore, locatario: persona che prende in affitto una casa dal proprietario.

Contratto d'affitto o contratto di locazione: contratto con il quale viene affittato un immobile.

Associazioni del terzo settore: enti no profit che erogano servizi, spesso gratuiti, per italiani e immigrati.

Sindacati o associazione sindacale, organizzazione sindacale: organizzazione che riunisce i lavoratori per informarli e tutelare i loro diritti.

Agenzia immobiliare: impresa privata a pagamento che mette in contatto inquilino e padrone di casa.

Agente immobiliare: lavoratore dell'agenzia immobiliare.

Truffa o circonvenzione, fregatura, frode, bidone, imbroglio, raggiro: reato commesso da colui che con l'inganno si procura un beneficio a danno di altri.

Utenze: servizi pubblici o privati a pagamento come gas, telefono, luce etc.

Spese condominiali: spese che si dividono con le persone che abitano nello stesso palazzo.

Stipula del contratto o firma del contratto: momento in cui si accetta, con una firma, il contratto d'affitto.

Uso abitativo: si dice di un'immobile in cui è possibile vivere. Garage e magazzini non sono immobili ad uso abitativo.

Mettratura: grandezza in metri quadri della superficie di una casa

Abitabilità o idoneità abitativa o alloggiativa: l'insieme di tutti gli elementi che rendono un ambiente adatto all'abitare. Per essere abitabile un immobile deve avere una sufficiente areazione, servizi igienici e una metratura sufficiente al numero di persone che devono abitarlo.

Dati catastali: tutte le informazioni e i documenti su un immobile. I dati catastali sono conservati nell'Ufficio del catasto del Comune in cui si trova l'immobile.

A cura di
YALLA Servizio Regionale di Mediazione Culturale - Regione Campania

Pubblicata nel 2015