

## Affittare una casa

---

### 1° Leggi di riferimento

- Legge 27 Luglio 1978 n. 392 (equo canone)
- Legge 8 Agosto 1992, n.359 (patti in deroga)
- Legge 9 Dicembre 1998, n. 431 "Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo." pubblicata sul Supplemento Ordinario alla G. U. n. 292 del 15 Dicembre 1998
- Legge 8 febbraio 2001, n. 21 "Misure per ridurre il disagio abitativo ed interventi per aumentare l'offerta di alloggi in locazione" pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 45 del 23 febbraio 2001
- Codice civile, artt.1571-1606

E' possibile trovare una casa da affittare tramite un'agenzia immobiliare oppure tramite annunci sulle riviste specializzate o su appositi cartelli messi per strada.

L'agenzia immobiliare svolge il ruolo di intermediario tra proprietario e inquilino: questo servizio ha un costo. Normalmente il costo è pari a **due mensilità** del canone di affitto di cui una è a carico del proprietario e una è a carico dell'inquilino.

#### ATTENZIONE

Chiedere subito all'agenzia il costo del servizio di intermediazione per evitare sorprese.

---

### 2° Il contratto

Una volta trovata casa si deve sempre pretendere un contratto **scritto** che deve essere firmato da inquilino e proprietario: il contratto per essere valido **deve essere registrato** presso l'Ufficio di registro.

Il contratto consiste in un accordo scritto tra proprietario e inquilino di cui definisce diritti e doveri:

- durata del contratto di affitto
- canone mensile che l'inquilino deve pagare
- obbligo di preavviso in caso di recessione dal contratto
- obblighi relativi alle spese di manutenzione della casa.

Spettano al proprietario le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, mentre spettano all'inquilino le spese di piccola manutenzione.

- La legge 431/98 definisce i tipi di contratto che è possibile sottoscrivere.

### Contratti liberi

Hanno una **durata minima di 4 anni** (prolungabile in via tacita per altri quattro), il canone di affitto è **liberamente concordato** tra inquilino e proprietario. Alla scadenza del 4 anno: **il proprietario può dare disdetta** del contratto per particolari necessità inviando la disdetta motivata all'inquilino almeno **sei mesi** prima della scadenza del contratto; **l'inquilino può recedere dal contratto in qualsiasi momento** per gravi motivi con preavviso scritto di **sei mesi**.

<b>DURATA</b>	4 anni + 4 di rinnovo automatico
<b>CANONE</b>	liberamente concordato tra proprietario e inquilino
<b>AGGIORNAMENTI CANONE</b>	liberamente concordati per entità, frequenza e procedura
<b>DISDETTA</b>	<p><i>Inquilino:</i> con lettera raccomandata almeno sei mesi prima della data scelta.</p> <p><i>Proprietario:</i> con lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza del contratto.</p>

### Contratti convenzionati:

Hanno una **durata minima di 3 anni**, rinnovabile per altri 3: in caso di mancato accordo di rinnovo, è automaticamente rinnovato per due anni. Il canone di affitto **non è concordato liberamente dalle parti** contraenti, ma viene fissato entro fasce stabilite a livello locale da accordi tra comuni e associazioni dei proprietari e degli inquilini. Questo tipo di contratto si applica esclusivamente nei Comuni ad alta densità abitativa individuati dal C.I.P.E. (Comitato Interministeriale per la programmazione Economica) con delibera del 30 maggio 1985. La stipula del contratto convenzionato comporta benefici fiscali per entrambi le parti: IRPEF (Imposta sul reddito per le persone fisiche), tassa di registrazione e ICI (imposta comunale sugli immobili).

<b>DURATA</b>	3 anni + 2 di rinnovo automatico
<b>CANONE</b>	fissato entro le fasce stabilite da comuni ad alta densità abitativa e organizzazioni sindacali di categoria
<b>AGGIORNAMENTI CANONE</b>	concordati tra comuni ad alta intensità abitativa e organizzazioni sindacali di categoria.
<b>DISDETTA</b>	Inquilino: in ogni momento con lettera

	raccomandata almeno sei mesi prima della data scelta  Proprietario: almeno sei mesi prima della scadenza del contratto.
<b>SCONTI FISCALI</b>	Detrazioni fiscali sul reddito distinte in due fasce: a) redditi inferiori a 30 milioni annui b) redditi compresi tra 30 e 60 milioni annui.

### *Contratto uso foresteria*

E' una forma che si rivolge in genere ad aziende o privati in possesso di Partita IVA, che utilizzano l'alloggio per motivi di lavoro. In questa categoria rientrano quindi anche tutti quelli che utilizzano come garante il proprio datore di lavoro, che stipula il contratto per il proprio dipendente. L'inquilino può parlare di questa possibilità con il proprio datore di lavoro e vedere se si può raggiungere l'accordo di affittare l'alloggio in modo tale che il canone di affitto venga pagato trattenendo la quota direttamente dallo stipendio.

Il rischio in questo caso è, però, quello di creare un ulteriore motivo di dipendenza dal datore di lavoro.

### *Deposito cauzionale (o caparra)*

Alla firma del contratto, a garanzia dell'integrità dell'immobile, l'inquilino versa al proprietario una somma chiamata cauzione che **non può superare tre mensilità** di affitto. La cauzione viene 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 dei danni imputabili all'inquilino.

### *Registrazione del contratto*

Entro 20 giorni dalla stipula, il contratto di affitto deve essere registrato presso l'Ufficio di registro.

Ogni anno la registrazione deve essere rinnovata. Le spese di registrazione sono suddivise in parti eguali tra il proprietario e l'inquilino.

### *Annullamento del contratto*

Il canone di affitto deve essere pagato al proprietario entro il 5 di ogni mese tutti i mesi. Se l'inquilino non paga entro 20 giorni dalla scadenza e l'importo non pagato supera una mensilità, il proprietario può richiedere l'annullamento del contratto per morosità.

### **ATTENZIONE**

- Se il contratto non è registrato non è valido per dimostrare di avere un alloggio idoneo ai fini del rinnovo del permesso di soggiorno.

- Prima di stipulare un contratto di affitto, è utile procurarsi il testo della legge pertinente oppure rivolgersi a associazioni di tutela dei diritti degli inquilini per verificare che il contratto sia conforme alla legge.
  - I moduli già stampati dei contratti previsti dalla legge sono reperibili presso i sindacati degli inquilini e i negozi di materiali per ufficio.
  - Richiedere sempre al proprietario o all'amministratore di condominio la ricevuta di pagamento dell'affitto. 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 qualsiasi ricevuta di pagamento, qualsiasi biglietto, anche scritto a mano, le fotocopie di ogni assegno o dei bonifici di pagamento: possono costituire prove importanti in caso dobbiate sostenere una causa contro il proprietario.
  - In caso di vendita dell'abitazione affittata, l'inquilino ha diritto di essere interpellato per primo rispetto ad altri acquirenti a parità di prezzo richiesto dal proprietario.
  - I canoni di locazione pagati in misura superiore a quelli risultanti dal contratto scritto e registrato possono essere chiesti in restituzione dall'inquilino fino a sei mesi dopo la consegna dell'alloggio
  - E' illegale la richiesta del pagamento di una somma in nero oltre a quanto stabilito nel contratto d'affitto con le giustificazioni più varie.
- 

### **3° Cessione di fabbricato**

L'Art. 7 della legge 40/98 stabilisce che chiunque ospita a qualsiasi titolo un immigrato, anche se parente o affine, deve darne comunicazione scritta all'autorità di pubblica sicurezza, presso il commissariato di zona, specificando le generalità complete del denunciante e dello straniero e gli estremi di un documento di identità di questo.

---

### **4° Divieto di sub-locazione**

Secondo gli art.1594 e 1595 del Codice Civile e l'Art. 2 della legge 392/78, l'inquilino non può sublocare totalmente l'immobile senza il consenso del proprietario. Può invece sublocare parte dell'immobile se non è diversamente stabilito nel contratto e purché ne dia comunicazione al proprietario.

---

### **5° Spese a carico dell'inquilino**

Oltre l'affitto ci sono pure altri oneri che l'inquilino deve affrontare: le spese ordinarie, il riscaldamento e le bollette dei consumi domestici.

L'inquilino ha due mesi di tempo, dalla richiesta del proprietario, per il pagamento delle spese, ed ha il diritto di pretendere tutta la documentazione che giustifica la richiesta avanzata. Il mancato pagamento delle spese per una somma pari a due mensilità del canone, legittima il proprietario ad intimare lo sfratto per morosità.

Le spese ordinarie sono: il servizio di pulizia e la luce delle scale, l'ascensore (manutenzione: si paga in base al piano in cui si abita), l'acqua ( si paga in base ai componenti della famiglia), l'insaccamento dei rifiuti. Se il riscaldamento è centralizzato, si paga ogni mese sulla base della dimensione dell'alloggio. Se è autonomo, si paga insieme con la bolletta del gas. L'importo da pagare per le spese ordinarie e per il riscaldamento generalmente viene comunicato con una lettera dell'amministratore o del proprietario. Di solito già al momento della stipula del contratto viene stabilita una quota mensile da versare per queste spese, a cui segue, ogni sei mesi, un conguaglio.

Per le utenze domestiche (luce, gas, telefono) la spesa consiste in un canone fisso bimestrale ed una quota variabile che dipende dai propri consumi. Solitamente i contratti per queste forniture sono sottoscritti dal locatore, altre volte però, quando si prende possesso di una abitazione, potrebbe essere necessario sottoscrivere personalmente il proprio contratto, affrontando una spesa di alcune centinaia di Euro.

---

## **6° Le norme di condominio**

Se l'appartamento che si vuole affittare è parte di uno stabile in cui si trovano altri appartamenti o uffici, bisogna considerare che generalmente l'Assemblea dei Condomini, cioè di tutti i proprietari, stabilisce liberamente le proprie regole interne: è quindi importante informarsi su quali siano queste regole quando ci si trasferisce in una nuova casa.

Queste genericamente riguardano la gestione degli spazi comuni, l'indicazione degli orari in cui non è possibile fare rumore, la possibilità di tenere animali, etc.

I genitori, inoltre, sono responsabili del comportamento dei figli, i quali dovranno essere educati a mantenere un comportamento corretto senza gridare o provocare altri rumori che possano arrecare disturbo. Ai bambini dovrà inoltre essere spiegato di non danneggiare nulla, e dovrà essere indicato in quali aree è permesso giocare.

Spesso le regole condominiali sono ben poco conosciute e ancor meno rispettate. La loro infrazione è la causa più frequente delle liti tra i vicini di casa, la migliore cosa da fare è cercare di stabilire un rapporto corretto e umano con i vicini di casa, attenersi alle norme del vivere civile e del buon senso. Nei casi in cui invece si verificano infrazioni gravi che comportano un reale danno, ci si deve rivolgere senza indugio all'Amministratore del condominio.

---

## **7° Contributi alloggio**

La legge 431/98 art.11 ha istituito presso il Ministero dei lavori pubblici un Fondo nazionale per l'accesso alle abitazioni in locazione il cui ammontare viene stabilito annualmente in sede di approvazione della legge finanziaria.

### **ATTENZIONE**

La domanda per l'assegnazione di un contributo alloggio deve essere presentata al Comune di residenza su apposito modulo distribuito dal Comune e inviata tramite raccomandata con ricevuta di ritorno. Per informazioni rivolgersi all'Ufficio Relazioni con il pubblico o all'Ufficio Casa del Comune o delle Circoscrizioni

---

## **8° L'accesso alle case popolari**

L'art.40 del T.U. 286/98 ha introdotto l'accesso degli immigrati residenti in Italia: si tratta di alloggi popolari destinati alle fasce più deboli della popolazione che vengono assegnati dai Comuni ogni anno in base a una graduatoria.

I requisiti richiesti per accedere alla domanda sono i seguenti:

- titolarità della carta di soggiorno o di un permesso di soggiorno per motivi di lavoro;
- residenza anagrafica o attività lavorativa principale nel comune presso il quale si fa domanda;
- non possedere la proprietà di altra abitazione adeguata alle esigenze della famiglia;
- non aver già ottenuto in precedenza contributi di edilizia residenziale pubblica o agevolata;
- reddito annuo complessivo del nucleo familiare non superiore a quello indicato nella normativa vigente per l'accesso all'edilizia pubblica. Normalmente il limite di reddito è indicato nel modulo della domanda.

### **ATTENZIONE**

La domanda per l'assegnazione di una casa popolare deve essere presentata al Comune di residenza su apposito modulo distribuito dal Comune tramite raccomandata con ricevuta di ritorno. Per informazioni rivolgersi all'Ufficio Relazioni con il pubblico o all'Ufficio Casa del Comune o delle Circoscrizioni.

*La guida è tratta da Cestim*