



**ASSOCIAZIONE LAVORATORI
EMIGRATI FRIULI VENEZIA GIULIA**



**CAMERA DEL LAVORO
UDINESE BASSA FRIULANA**



PROVINCIA DI UDINE
Assessorato
alle politiche sociali

Guida alle locazioni

per cittadini italiani e stranieri



INIZIATIVA COMUNITARIA EQUAL



UNIONE EUROPEA
Fondo sociale europeo



**MINISTERO DEL LAVORO
E DELLE POLITICHE SOCIALI**

Direzione generale delle politiche
per l'orientamento e la formazione



**REGIONE
AUTONOMA
FRIULI VENEZIA GIULIA**



EQUAL
Iniziativa comunitaria



ASSOCIAZIONE LAVORATORI
EMIGRATI FRIULI VENEZIA GIULIA



CAMERA DEL LAVORO
UDINESE BASSA FRIULANA



PROVINCIA DI UDINE
Assessorato
alle politiche sociali

Guida alle locazioni

per cittadini italiani e stranieri

INIZIATIVA COMUNITARIA EQUAL



Udine, giugno 2005

Con la collaborazione di



SINDACATO UNITARIO INQUILINI E ASSEGNATARI UDINE



AZIENDA TERRITORIALE EDILIZIA RESIDENZIALE UDINE



UNIIONE EUROPEA
Fondo sociale europeo



MINISTERO DEL LAVORO
E DELLE POLITICHE SOCIALI
Direzione generale delle politiche
per l'orientamento e la formazione



REGIONE
AUTONOMA
FRIULI VENEZIA GIULIA



EQUAL
Iniziativa comunitaria

INDICE

COS'È IL SUNIA?	pag. 3
IL CONTRATTO DI AFFITTO	“ 5
Obbligatorietà del contratto scritto	“ 5
Obbligatorietà della registrazione	“ 5
I patti contrari e vietati dalla legge	“ 5
a. Il contratto 4 anni + 4 anni	“ 6
b. Il contratto a canone calmierato	“ 6
c. Il contratto transitorio	“ 7
d. Il contratto per studenti fuori sede	“ 8
e. Il subaffitto	“ 8
f. Il comodato	“ 8
AFFITTO E DINTORNI	“ 9
Le regole per i contratti stipulati dal 30/12/98	“ 9
Il riscaldamento, le spese di condominio, l'obbligo dei lavori a carico del proprietario	“ 9
Le spese condominiali e la morosità	“ 9
Quando va pagato l'affitto?	“ 10
Le trattative e le agenzie	“ 10
Dopo la firma del contratto	“ 11
Lo sfratto	“ 12
Recesso del contratto	“ 13
IL DIRITTO ALLA CASA E L'ABITAZIONE PUBBLICA	“ 14
Centri di accoglienza	“ 14
Alloggi sociali	“ 14
Edilizia residenziale pubblica (case popolari)	“ 14
Contributo regionale sulle locazioni	“ 15
Ripartizione delle spese tra proprietario e inquilino	“ 16



COS'È IL SUNIA?

Il Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari (SUNIA) è un'organizzazione sindacale autonoma che promuove la libera associazione e l'autotutela solidale e collettiva dei cittadini per conseguire il riconoscimento del diritto alla casa quale bene di primario valore civile e sociale garantito a tutti. ...” questo è riportato nel nostro statuto all’art. 1.

Siamo quindi un sindacato, costituito nel dicembre del 1972, vantiamo oltre 220.000 famiglie iscritte e siamo presenti su tutto il territorio nazionale. Con scopo principale “la tutela e la difesa”, degli inquilini, degli assegnatari e dei soggetti che versano in condizioni di bisogno d'alloggio e, comunque, dei diritti degli utenti del bene casa e degli aspiranti ad esso. Promuoviamo le politiche abitative territoriali e svolgiamo una qualificata attività di consulenza ed assistenza a favore d'inquilini, assegnatari e proprietari.

Cosa facciamo?

- Nell'edilizia pubblica, offriamo aiuto nella compilazione dei bandi, verifiche sull'attribuzione dei punteggi ed eventuali ricorsi. La compilazione dei censimenti del reddito (per l'applicazione del canone d'affitto), delle domande di cambio alloggio, delle domande d'acquisto o riscatto degli alloggi d'edilizia residenziale pubblica e nei rapporti tra inquilinato e ATER.
- Offriamo l'assistenza nella compilazione dei bandi per la concessione dei contributi a sostegno delle locazioni art.6 L.R. 6/2003.
- Nell'edilizia privata, siamo titolati, a sottoscrivere i contratti concordati. Forniamo assistenza per trattare con la proprietà la stipula e la determinazione del canone nei contratti d'affitto.
- Offriamo consulenza e assistenza agli sfrattati anche attraverso un'assistenza legale convenzionata.

Dove siamo nelle istituzioni?

- Rappresentanti del sindacato degli inquilini e dei lavoratori sono presenti nelle commissioni “Paritetica” e “Verifica requisiti” delle ATER svolgendo un ruolo istituzionale di verifica e controllo.
- A livello regionale nostri rappresentanti saranno presenti nel “Comitato Regionale della politica sulla casa” previsto dalla L.R. 6/2003.

Siamo stati protagonisti di numerose e qualificanti battaglie per affermare il diritto alla casa, per tutelare gli interessi degli utenti del bene casa, per una nuova politica dell'ambiente e del territorio.

Le battaglie continuano per:

1. una riforma della legislazione, che regoli il mercato dell'affitto, tale da garantire una casa a prezzi sopportabili alle famiglie italiane, attraverso l'indicazione del canale contrattato, quale unico strumento di formazione dei contratti di affitto;

2. una nuova e diversa tassazione dei proventi da affitto ed interventi fiscali, per favorire il rilancio del mercato dell'affitto;

3. un adeguato finanziamento, già dalla prossima legge finanziaria, dell'Edilizia pubblica e sociale nonché del Fondo di integrazione degli affitti, per rispondere alla crescente domanda casa dei ceti medio-bassi.

4. la revisione delle leggi regionali in materia di Edilizia Residenziale Pubblica, che riportino le Ater al ruolo sociale svolto storicamente dallo IACP.

L'adesione al Sunia è volontaria, comporta l'acquisto di una tessera. Gli iscritti alla CGIL e allo SPI-CGIL hanno diritto ad una riduzione sulla spesa di iscrizione

IL SUNIA A UDINE

Responsabili

Enzo D'Angelo	segretario provinciale
Angela Patriarca	segreteria provinciale

Consulenti

Enzo D'Angelo	avvocato
Paolo Coseano	avvocato

Recapiti

- Udine c/o CGIL via G. B. Bassi 36 - telefono e fax 0432.486050
www.sunia.it – sunia.udine@libero.it

Orari

- Martedì dalle 15.00 alle 19.00
- Giovedì dalle 15.00 alle 19.00



IL CONTRATTO DI AFFITTO

La legge 431 del 1998 che regola il settore delle case in affitto consente soltanto 4 tipi di contratti:

1. contratto della durata di quattro anni, rinnovabile per altri 4 anni, con la possibilità per il proprietario di casa e per chi prende l'appartamento in affitto di stabilire liberamente il canone di affitto.

2. contratto della durata di tre anni, con un canone di affitto più basso della media dei prezzi di mercato, definito applicando accordi sindacali stipulati a livello comunale;

3. contratto transitorio che non può superare i diciotto mesi di durata, regolato da accordi comunali fra i sindacati degli inquilini e quelli della proprietà immobiliare;

4. contratto per studenti universitari sulla base di contratti tipo stabiliti in accordi, nei Comuni sede di Università, fra le Aziende per il diritto allo studio, le associazioni degli studenti, i sindacati degli inquilini e quelli della proprietà immobiliare.

Obbligatorietà del contratto scritto

I contratti di affitto sono validi soltanto se sono scritti.

Se il proprietario dell'appartamento ti impone un contratto non scritto per evadere il fisco, la legge ti consente di rivolgerti al Giudice per far accertare e dichiarare un contratto di locazione con un canone di affitto (in genere più basso) stabilito in base ad accordi territoriali. Con la sentenza di condanna il giudice imporrà al proprietario di restituirti le somme di danaro incassate in eccedenza ed in nero.

Obbligatorietà della registrazione

In base alla legge tutti i contratti devono essere registrati. L'imposta di registro è pari al due per cento annuo del canone. Di questa imposta dovrai pagare soltanto la metà mentre il resto dovrà essere pagato dal proprietario.

Se il contratto non viene registrato: né tu né il proprietario potrete ottenere le agevolazioni e le detrazioni fiscali previste dalla legge (sconto imposta registro, detrazioni dalla denuncia dei redditi, ecc.)

I patti contrari e vietati dalla legge

La legge consente di stabilire liberamente molti elementi del contratto di affitto ma stabilisce anche delle regole la cui violazione produce dei casi di nullità:

a) è nulla una durata del contratto inferiore ai quattro anni per i contratti di tipo libero e inferiore ai tre anni per quelli concertati ;

b) è nulla ogni scrittura o ogni impegno che ti obblighi a pagare un affitto superiore a quello indicato nel contratto scritto e registrato;

c) è nulla ogni clausola che preveda un canone superiore a quello definito negli accordi sindacali per i contratti concertati, per quelli transitori relativi alle aree ad alta densità abitativa, e per quelli per studenti;

d) è nulla ogni clausola che comporti un aggravio dei tuoi obblighi economici, come l'accollo di lavori straordinari, penali, interessi, deposito cauzionale eccedente le tre mensilità ed improduttivo.

In tutti questi casi e nelle altre ipotesi di nullità è possibile ricorrere al Giudice per richiedere una pronuncia che accerti la nullità e condanni il proprietario alla restituzione di quanto percepito in eccedenza.

a. Il contratto 4 anni + 4

Questo contratto, detto libero, ha il vantaggio di avere una durata più lunga (4 anni + 4), ma non garantisce un canone di affitto con un prezzo più basso e quindi presuppone una libera determinazione del prezzo dell'affitto basata sulla trattativa tra te ed il proprietario dell'appartamento.

Significa che il canone di affitto e le clausole stabilite rimangono fermi per 8 anni, a meno che dopo i primi 4 anni il proprietario abbia motivi di necessità abitativa (di tipo personale o familiare), debba vendere l'immobile o debba effettuare ristrutturazioni.

Il proprietario, sulla base di questo contratto, non potrà richiedere, se non è espressamente previsto, né l'aumento Istat, né la percentuale di integrazione per eventuali lavori urgenti di manutenzione straordinaria effettuati nel corso della locazione.

Questo tipo di contratto non consente al proprietario di usufruire delle agevolazioni fiscali che la legge prevede per il proprietario che affitti a canone calmierato.

b. Il contratto a canone calmierato

È un contratto che dura 3 anni e che ha il vantaggio rappresentato dal fatto che il canone di affitto e le altre condizioni contrattuali non possono essere stabilite in una libera trattativa fra te ed il proprietario dell'appartamento, ma devono conformarsi agli accordi sindacali stabiliti a livello territoriale.

Questo contratto prevede delle agevolazioni fiscali e dei canoni di affitto più bassi rispetto alla media.

Se alla prima scadenza non riesci ad accordarti con il proprietario per ottenere un rinnovo del contratto, l'affitto prosegue per altri due anni alle stesse condizioni, dandoti, quindi, la possibilità di cercare un altro alloggio.

Come si stabilisce il canone calmierato

Il canone è stabilito, per tutti i Comuni ad alta tensione abitativa, nella trattativa

territoriale tra le associazioni di categoria. Ogni Comune è suddiviso in zone e per ogni zona viene determinata nella contrattazione la fascia di oscillazione del canone. Il canone effettivo di un alloggio potrà essere agevolmente ricavato, in quanto negli accordi sono presenti una serie di elementi, (tipologia dell'alloggio, condizioni di manutenzione, pertinenze, dotazione di impianti e servizi) rapportati all'ambito delle zone di ubicazione dell'immobile. Il canone così ricavato è un vero e proprio canone legale e quindi ogni patto che stabilisca un affitto eccedente questa misura è nullo e ti dà diritto di ottenere la restituzione delle somme pagate in eccedenza.

La forma del contratto deve essere scritta e deve utilizzare obbligatoriamente uno schema tipo di contratto allegato al Decreto Ministeriale 30.12.2002 e recepito dagli accordi territoriali.

Dove trovare i valori dei canoni di affitto

Le tabelle con i valori stabiliti nella contrattazione ed i relativi parametri per stabilire il canone effettivo si possono trovare presso gli uffici del Comune o presso le sedi delle organizzazioni sindacali degli inquilini e della proprietà.

Le caratteristiche più importanti di questo contratto:

- a) rinnovo tacito in assenza di disdetta;
- b) possibilità di recesso anticipato per l'inquilino;
- c) Istat non superiore al 75%;
- d) ricorso a una Commissione di conciliazione in caso di contrasti;
- e) interessi legali sul deposito (attualmente pari al 2,5%);
- f) richiamo agli accordi sulle spese condominiali;
- g) una dettagliata descrizione sullo stato dell'alloggio e degli impianti.

c. Il contratto transitorio

I contratti transitori spesso hanno rappresentato una scappatoia alle regole e al fisco e una sostanziale situazione di svantaggio per molti inquilini costretti a pagare canoni periodicamente aumentati in assenza di garanzie legali e tutele. La nuova legge disciplina in modo migliore questo tipo di contratti che non possono durare più di diciotto mesi e che devono riguardare esigenze transitorie reali o del proprietario o dell'inquilino espressamente indicate.

Il canone di affitto nelle aree metropolitane e in tutti i capoluoghi di provincia non può superare quello stabilito negli accordi territoriali del canale concertato.

I contratti di questo tipo, oltre che la forma scritta, devono utilizzare obbligatoriamente uno schema tipo di contratto allegato al Decreto Ministeriale 30.12.2002 e recepito dagli accordi territoriali. Una specifica garanzia contro le simulazioni ed i raggiri è data dall'obbligo che ha il proprietario di riconfermare alla scadenza del contratto i motivi di transitorietà. Se non lo fa il contratto si trasforma in normale contratto quattro più quattro a canone però calmierato.

Il contratto ha le stesse caratteristiche di quello cosiddetto libero.

d. Il contratto per studenti fuori sede

Questo tipo di contratto ha una durata che non può superare 36 mesi. Il contratto è automaticamente rinnovabile a vantaggio dello studente-inquilino, nel senso che alla prima scadenza il proprietario non può risolvere il contratto.

Il canone è definito negli accordi comunali fra le Aziende per il diritto allo studio, le associazioni degli studenti, i sindacati degli inquilini e quelli della proprietà immobiliare, che dovranno tener conto anche della durata, della presenza del mobilio, di particolari clausole e delle eventuali modalità di rilascio.

Il contratto oltre ad avere la forma scritta deve utilizzare obbligatoriamente uno schema tipo di contratto allegato al Decreto Ministeriale 30.12.2002 e recepito dagli accordi territoriali.

Il contratto ha le stesse caratteristiche del contratto cosiddetto libero.

e. Il subaffitto

Il subaffitto totale dell'immobile e la cessione a terze persone del contratto per farli subentrare come inquilini è vietato e può essere motivo di sfratto con risoluzione per grave inadempienza da parte dell'inquilino che ha subaffittato. Il sub-affitto parziale, invece, che consente ad altre persone l'utilizzo di parte dell'appartamento mentre l'altra seguita ad essere utilizzata dall'inquilino principale è consentito, salvo il caso in cui nel contratto si inserisca una clausola che lo vieti espressamente. Nel caso di subaffitto consentito l'inquilino ha l'onere di comunicare al locatore il nominativo della persona del subconduttore, la durata del contratto ed i vani subaffittati.

f. Il comodato

Il comodato è invece quel contratto che consente l'uso gratuito di un alloggio e quindi, a differenza della locazione, non prevede il pagamento di un affitto.

Quando il proprietario dell'appartamento ricorre ad un comodato per aggirare gli obblighi fiscali, mentre tu paghi ugualmente l'affitto, se sei in grado di provare il pagamento di un affitto regolare puoi rivolgerti al Giudice per chiedere che venga accertata la locazione e per ottenere la restituzione di tutte le somme pagate che eccedano i canoni concordati negli accordi locali.



AFFITTO E DINTORNI

Le regole per i contratti stipulati prima del 30.12.1998

La legge 431/98 ha stabilito che ai contratti sorti prima del 30 dicembre 1998, per la loro intera durata, e ai giudizi in corso alla data del 30 dicembre 1998, si applicano in via transitoria le vecchie regole.

Sarà perciò possibile chiedere l'applicazione dell'equo canone e la restituzione delle somme pagate illegittimamente sulla base di fasulli contratti transitori, di inesistenti usi diversi, di foresterie simulate, di affitto di posti letto o subaffitto di stanze senza alcuna caratteristica alberghiera.

Il riscaldamento, le spese di condominio, l'obbligo dei lavori a carico del proprietario

Sono a tuo carico il servizio di pulizia, la gestione corrente dell'ascensore, l'acqua, l'energia elettrica delle parti comuni, la gestione corrente del riscaldamento e la spesa per il portierato al 90% (*vedi la tabella a pagina 16*). In ogni caso hai diritto a ottenere la distinta analitica delle spese, a esaminare i documenti giustificativi delle spese e a partecipare con diritto di voto all'assemblea sul riscaldamento.

Nei contratti può essere previsto il richiamo ad accordi collettivi tra i sindacati degli inquilini e le associazioni della proprietà per una diversa ripartizione delle spese.

Tutte le riparazioni necessarie, escluse quelle di piccola manutenzione e di ordinaria manutenzione, sono a carico del proprietario che ha una responsabilità per i difetti ed i guasti dell'immobile e degli impianti (Codice Civile, articoli 1576, 1577, 1578, 1579, 1580, 1581).

Le spese condominiali e la morosità

Il mancato pagamento degli oneri accessori a carico dell'inquilino e delle spese per riscaldamento e causa di risoluzione del contratto per morosità? L'articolo 5 della legge dell'equo canone stabilisce che il mancato pagamento delle spese accessorie può essere causa di risoluzione del contratto quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone.

Quando e come si pagano le spese condominiali?

Il pagamento degli oneri accessori deve avvenire entro due mesi dalla richiesta. La legge prevede che il locatore deve, se l'inquilino lo richiede, fornire l'indi-

cazione specifica delle spese (costo dell'acqua, dell'energia elettrica per le parti comuni, retribuzione ed oneri previdenziali del portiere, riscaldamento) nonché i criteri di ripartizione delle spese stesse cioè la specifica indicazione della percentuale dovuta per ogni unità immobiliare, cioè appartamento o locale). In mancanza di tali indicazioni non si può parlare di inquilino inadempiente, ma è comunque necessario che quest'ultimo, di fronte ad una richiesta generica e non specifica del locatore di somme a titolo di oneri accessori, prima che siano trascorsi i due mesi dalla richiesta stessa, la contesti formalmente (con lettera raccomandata) e richieda l'indicazione specifica delle spese e dei criteri di ripartizione. Si tenga presente che un ulteriore diritto è previsto dalla legge a favore del conduttore chiamato a pagare somme a tale titolo: il diritto di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate, cioè di fatture, ricevute fiscali, bolle di scarico, che dimostrano le spese sostenute. Solo dopo che il locatore avrà rispettato questi obblighi e che sarà trascorso un congruo periodo di tempo che consenta all'inquilino i dovuti esami, conteggi e verifiche della documentazione, si potrà parlare, persistendo il mancato pagamento, di inquilino inadempiente.

Quando va pagato l'affitto?

Il contratto di locazione fissa generalmente le scadenze alle quali va pagato il canone. In caso di mancato pagamento alla scadenza prevista e decorsi 20 giorni dalla scadenza stessa senza che il pagamento sia stato effettuato, si verifica una condizione di risoluzione del contratto.

Le trattative e le agenzie

La fase di trattative per la stipula o il rinnovo di un contratto di locazione è molto importante dal momento che sono previsti vari tipi di contratti che fanno riferimento oltre che alla legge anche ad una serie di successivi atti normativi nei quali interviene il ruolo dell'organizzazione sindacale degli inquilini: la convenzione nazionale, i decreti del Governo che recepiscono la convenzione, gli accordi e i contratti tipo territoriali.

C'è poi la necessità di conoscere ed essere informati minuziosamente dei vantaggi fiscali e delle agevolazioni che un tipo di contratto comporta rispetto ad un altro.

Per questi motivi la legge 431/98 ti offre la possibilità di essere assistito nella stipula dei contratti da una organizzazione sindacale. Questa assistenza anche se non è obbligatoria è senza dubbio opportuna per districarsi nella legislazione e all'interno degli accordi depositati.

Spesso nell'affitto di un appartamento ci si trova ad avere a che fare con un agente immobiliare.

In questi casi occorre:

a) accertarsi che l'agente sia iscritto al ruolo dei mediatori presso la Camera di Commercio;

- b) pretendere che l'incarico di mediazione sia un vero e proprio contratto;
- c) verificare che nel contratto di mediazione non sia inserita alcuna delle venti clausole vessatorie previste nella legge 52/96;
- d) definire con precisione percentuale e modalità di pagamento della provvigione (che non è dovuta se l'agente non è iscritto al ruolo);
- e) definire con precisione i costi di eventuali interventi aggiuntivi (quali misurazioni di superfici, visure catastali, verifiche impianti).

Dopo la firma del contratto

Dopo la firma del contratto rimane ancora qualche incombenza da sbrigare. Vediamoli in sintesi.

1) Dichiarazione di cessione del fabbricato

Secondo quanto imposto dalla legge antiterrorismo del 1978, entro quarantotto ore dalla consegna dell'immobile o di una parte di esso, anche con contratto verbale, per un tempo superiore a trenta giorni, il proprietario è obbligato a denunciare la consegna stessa, presentando un modulo (diverso a seconda che si tratti di cittadini italiani o dell'UE o di extracomunitari).

- Il modulo da compilare si può trovare o nelle cartolerie Buffetti, o in commissariato.
- Il modulo compilato va consegnato in tre copie presso la questura centrale, o al commissariato competente.
- Lo si può anche inviare tramite raccomandata con ricevuta di ritorno.
- Per legge chi cede il fabbricato ha l'obbligo di accertare l'identità della persona a cui lo cede, esaminando un documento d'identità e copiandone i dati anagrafici nel modulo. Non sono ammesse altre modalità, neppure la conoscenza personale.
- Chi non consegna, o lo fa in ritardo, è punito con una multa.

2) Verbale di consegna

Al momento della consegna dell'immobile di solito viene firmato un verbale, in cui conduttore (l'inquilino) dichiara di aver trovato l'immobile adatto all'uso concordato, prendendolo in consegna con il ritiro delle chiavi. Questa compito è particolarmente importante nel caso si tratti di appartamenti arredati ed affittati per brevi periodi.

Nel verbale di consegna è descritto lo stato di manutenzione dei locali (se ci sono difetti, vanno scritti qui), e sono elencati gli oggetti e l'eventuale mobilio.

La legge obbliga il conduttore a restituire l'immobile nello stesso stato in cui l'ha ricevuto, secondo la descrizione che ne è stata fatta nel verbale di consegna, salvo "il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità del contratto".

Attenzione. Se si rinuncia al verbale di consegna, il Codice civile prevede esplicitamente; "In mancanza di descrizione, si presume che il conduttore abbia ricevuto la cosa in buono stato di manutenzione", con la sola eccezione " del deterioramento

dovuti a vetustà”.

3) Registrazione del contratto di locazione

Dal primo gennaio 1998, tutti i contratti di locazione devono essere obbligatoriamente « registrati entro trenta giorni dalla firma del contratto stesso o dalla data del suo inizio, se precedente. (Per esempio: se l'inquilino è entrato nell'immobile il primo gennaio, ma il contratto è stato firmato il dieci gennaio, i trenta giorni utili per la registrazione non partono dal dieci gennaio, data della firma, ma dal primo del mese).

Per la registrazione si paga un'imposta di registro. In caso di registrazione effettuata in ritardo, la legge prevede una mora.

In genere, è il proprietario a effettuare la registrazione in qualsiasi Ufficio del registro (Imposte dirette), dopo aver pagato il bollettino presso banche, esattorie o uffici postali.

La ricevuta del versamento sarà poi mostrata all'Ufficio del registro insieme ai seguenti atti:

- l'originale e una copia del contratto, ciascuna con una marca da bollo: una ogni quattro facciate dell'atto stesso.
- il modello 69 compilato: è disponibile presso l'Ufficio del registro;
- se si presenta più di un contratto, anche il modello A8, riepilogativo dei contratti che si presentano per la registrazione.

Solo a questo punto la registrazione può dirsi conclusa.

Lo sfratto

Lo sfratto è il provvedimento con cui il Giudice ordina all'inquilino di riconsegnare e rilasciare l'appartamento. I tipi di provvedimento esistenti sono quattro:

1. Sfratto per finita locazione che avviene alla scadenza del contratto (dopo otto anni per i contratti liberi, dopo cinque anni per i contratti concertati, alle singole scadenze previste negli accordi locali per i contratti transitori e per studenti);

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 il primo quadriennio per i contratti liberi, dopo tre anni per quelli concertati, non è prevista tale ipotesi per i contratti brevi);

3. Sfratto per morosità nel caso di mancato pagamento del canone di affitto. Se non paghi il canone di affitto, trascorsi venti giorni dalla scadenza del pagamento, puoi subire un provvedimento di sfratto per morosità a seguito di una intimazione di fronte al Giudice. In presenza di difficoltà economiche puoi chiedere al magistrato un termine per il pagamento dei canoni scaduti, termine che il Giudice può accordare per un periodo non superiore a novanta giorni.

4. Risoluzione per inadempimenti che riguarda una serie di casi nei quali il Giudice, se accerta un grave inadempimento degli obblighi contrattuali da parte tua (ad esempio abbandono dell'alloggio, subaffitto se vietato, cambio d'uso non consentito, ecc.), emette una sentenza che ordina il rilascio dell'appartamento.

La proroga dello sfratto

Con il provvedimento che ordina all'inquilino di rilasciare l'appartamento il Giudice indica anche la data di rilascio.

Questa data non è prorogabile nei casi di necessità, morosità e inadempienza contrattuale. La data può essere, invece, prorogata per gli sfratti per finita locazione, nei Comuni ad alta tensione abitativa e nei capoluoghi di provincia. In questo caso puoi chiedere al Magistrato che fissi nuovamente il termine di rilascio concedendo quindi una proroga che normalmente non può superare i sei mesi ma in alcuni casi specifici di bisogno sociale (anziani ultrasessantacinquenni, handicappati, disoccupati e cassaintegrati, ecc.) può arrivare al termine lungo di diciotto mesi.

Alla domanda si deve allegare, oltre che le attestazioni di reddito e sulla composizione familiare, ogni altro documento utile ai fini della valutazione dello stato di bisogno e della necessità della proroga.

Esecuzione dello sfratto

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

Recesso dal contratto

Il proprietario dell'appartamento per poter recedere dal contratto deve attendere le relative scadenze inviando le disdette per necessità o per finita locazione nei termini previsti.

Tu, invece, puoi recedere in anticipo alla scadenza del contratto in due ipotesi:

1. se questa possibilità viene esplicitamente prevista ed indicata in una clausola del contratto di locazione;

2. indipendentemente da quanto prevede il contratto, l'inquilino ha in ogni caso la possibilità di recedere dal contratto, interrompendone gli effetti, in presenza di gravi motivi che possono riguardare trasferimenti di lavoro, gravi situazioni familiari, ecc.

In entrambi i casi dovrai dare preventivo avviso al proprietario, normalmente nel termine dei sei mesi anche se il contratto può indicare anche un termine minore.



IL DIRITTO ALLA CASA E L'ABITAZIONE PUBBLICA

Centri di accoglienza

Per centri di accoglienza si intendono le strutture alloggiative che, anche gratuitamente, provvedono alle immediate esigenze alloggiative ed alimentari, nonché, ove possibile, all'offerta di occasioni di apprendimento della lingua italiana, di formazione professionale, di scambi culturali con la popolazione italiana, e all'assistenza socio-sanitaria degli stranieri impossibilitati a provvedervi autonomamente.

Si può essere ospitati nei centri di accoglienza soltanto per il tempo strettamente necessario al raggiungimento dell'autonomia personale per le esigenze di vitto e alloggio nel territorio in cui vive lo straniero.

Le regioni, in collaborazione con le province e con i comuni e con le associazioni e le organizzazioni di volontariato, predispongono centri di accoglienza destinati ad ospitare cittadini stranieri regolarmente soggiornanti per motivi diversi dal turismo, che siano temporaneamente impossibilitati a provvedere autonomamente alle proprie esigenze alloggiative e di sussistenza. Il sindaco, quando vengano individuate situazioni di emergenza, può disporre l'alloggiamento nei centri di accoglienza di stranieri non in regola con le disposizioni sull'ingresso e sul soggiorno nel territorio dello Stato, ferme restando le norme sull'allontanamento dal territorio dello Stato degli stranieri in tali condizioni.

Alloggi sociali

Lo straniero regolarmente soggiornante può accedere ad alloggi sociali, collettivi o privati, predisposti, secondo i criteri previsti dalle leggi regionali, dai comuni di maggiore insediamento degli stranieri o da associazioni, fondazioni o organizzazioni di volontariato, ovvero da altri enti pubblici o privati, nell'ambito di strutture alloggiative, prevalentemente organizzate in forma di pensionato, aperte ad italiani e stranieri, finalizzate ad offrire una sistemazione alloggiativa dignitosa a pagamento, secondo quote calmierate, nell'attesa del reperimento di un alloggio ordinario in via definitiva.

Edilizia residenziale pubblica (case popolari)

Gli stranieri titolari di carta di soggiorno e gli stranieri regolarmente soggiornanti

che siano iscritti nelle liste di collocamento o che esercitino una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo hanno diritto di accedere, in condizioni di parità con i cittadini italiani, agli alloggi di edilizia residenziale pubblica, ai servizi di intermediazione delle agenzie sociali eventualmente predisposte da ogni regione o dagli enti locali per agevolare l'accesso alle locazioni abitative e al credito agevolato in materia di edilizia, recupero, acquisto e locazione della prima casa di abitazione.

Contributo regionale sulle locazioni

Per l'entità e i requisiti di assegnazione del contributo regionale sulle locazioni, vedere il "Regolamento di esecuzione dell'articolo 6 della legge regionale 6/2003 concernente gli interventi a sostegno delle locazioni".

RIPARTIZIONE DELLE SPESE TRA PROPRIETARIO E INQUILINO

AMMINISTRAZIONE	PARTI COMUNI
- TASSA OCCUPAZ. SUOLO PUBBLICO PER PASSO CARRABILE	C - SOSTITUZIONE GRONDAIE, SIFONI E COLONNE DI SCARICO L
- TASSA OCCUPAZ. SUOLO PUBBLICO PER LAVORI CONDOMINIALI	L - MANUTENZ. ORDIN. GRONDAIE, SIFONI E COLONNE DI SCARICO C
ASCENSORE	- MANUTENZIONE STRAORDINARIA TETTI E LASTRICI SOLARI L
- MANUTENZIONE ORDINARIA E PICCOLE RIPARAZIONI	C - MANUTENZIONE ORDINARIA TETTI E LASTRICI SOLARI C
- INSTALLAZIONE E MANUTENZIONE STRAORDINARIA IMPIANTI	L - MANUTENZIONE STRAORDINARIA RETE FOGNATURE L
- ADEGUAMENTO ALLE NUOVE DISPOSIZIONI DI LEGGE	L - MANUTENZIONE ORDINARIA RETE FOGNATURE, COMPRESA C
- CONSUMI ENERGIA PER FORZA E ILLUMINAZIONE	C DISOTTURAZIONE CONDOTTI E POZZETTI
- ISPEZIONI E COLLAUDI	C - SOSTITUZIONE MARMI, CORRIMANO, RINGHIERE C
AUTOCLAVE	- MANUTENZ. ORDINARIA PARETI, CORRIMANO, RINGHIERE L
- INSTALLAZIONE E SOSTITUZIONE INTEGRALE IMPIANTO	L DI SCALE E PARTI COMUNI
O COMPONENTI PRIMARIE	- CONSUMO ACQUA ED ENERGIA PER LE PARTI COMUNI C
- MANUTENZIONE ORDINARIA	C - INSTALLAZIONE E SOSTITUZIONE SERRATURE L
- IMPOSTE E TASSE DI IMPIANTO	L - MANUTENZ. AREE VERDI, COMPRESA RIPARAZ. ATTREZZATURE C
- FORZA MOTRICE	C - INSTALLAZ. CASELLE POSTALI, CARTELLI, BIDONI, ARMADIETTI L
- RICARICO PRESSIONE DEL SERBATOIO	C PER CONTATORI, ZERBINI, TAPPEDI, GUIDE, ARREDI VARI
ISPEZIONI, COLLAUDI E LETTURA CONTATORI	C - MANUTENZ. ORDIN. CASELLE POSTALI, CARTELLI, BIDONI, C
IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, VIDEOCITOFONI	ARMADIETTI CONTATORI, ZERBINI, TAPPEDI, GUIDE, ARREDI VARI
- INSTALLAZ. E SOSTITUT. IMPIANTO COMUNE DI ILLUMINAZIONE	L PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO
- MANUTENZ. ORDINARIA IMPIANTO COMUNE DI ILLUMINAZIONE	C - SOSTITUZIONE INTEGRALE PAVIMENTI E RIVESTIMENTI L
- INSTALLAZIONE E SOSTITUZIONE IMPIANTI SUONERIA E ALLARME	L - MANUTENZIONE ORDINARIA PAVIMENTI E RIVESTIMENTI C
- MANUTENZIONE ORDINARIA IMPIANTI SUONERIA E ALLARME	C - MANUTENZ. ORDIN. INFISSI E SERRANDE, IMP. SANITARI E C
- INSTALLAZIONE E SOSTITUZIONE CITOFONI E VIDEOCITOFONI	L RISCALDAMENTO
- MANUTENZIONE ORDINARIA CITOFONI E VIDEOCITOFONI	C - RIFACIMENTO CHIAVI E SERRATURE C
- INSTALLAZIONE E SOSTITUZIONE IMPIANTI SPECIALI DI	L - TINTEGGIATURA PARETI C
ALLARME, SICUREZZA E SIMILI	- SOSTITUZIONE VETRI C
- MANUTENZIONE ORDINARIA IMPIANTI SPECIALI DI	C - MANUTENZ. ORDIN. APPARECCHI E CONDUTTURE ELETTRICHE C
ALLARME, SICUREZZA E SIMILI	E DEL CAVO E DELL'IMPIANTO CITOFONICO E VIDEOCITOFONICO C
IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA	- VERNICIATURE DI OPERE IN LEGNO E METALLO C
- INSTALLAZIONE E MANUTENZIONE STRAORDINARIA IMPIANTI	- MANUTENZ. STRAORDINARIA IMPIANTO DI RISCALDAMENTO L
- ADEGUAMENTO IMPIANTI A LEGGI E REGOLAMENTI	L PORTIERATO
- MANUTENZ. ORDIN. IMPIANTI, COMPR. RIVESTIM. REFRATTARIO	L - TRATTAMENTO ECONOMICO CONTRATTUALE (INCLUSI CONTRI- C
- PULIZIA ANNUALE IMPIANTI E FILTRI, MESSA A RIPOSO STAG.LE	C BUTI, FERIE, TREDICESIMA, INDENNITÀ SOSTITUTIVA ALLOGGIO, C
- LETTURA CONTATORI	ECC.) PORTIERE E SOSTITUITO
- ACQUISTO COMBUSTIBILE, CONSUMI ENERGIA E ACQUA	C - MATERIALE PER LE PULIZIE C
IMPIANTI SPORTIVI	C - MANUTENZIONE ORDINARIA GUARDIOLA C
- INSTALLAZIONE E MANUTENZIONE STRAORDINARIA	- MANUTENZIONE STRAORDINARIA GUARDIOLA L
- ADDETTI (BAGNINI, PULITORI, MANUTENTORI ORDINARI, ECC.)	L PULIZIA E SGOMBERO NEVE
- CONSUMO ACQUA PER PULIZIE-DEPURAZ., MATERIALE	C - SPESE PER L'ASSUNZIONE DELL'ADDETTO L
PER MANUTENZIONE ORDINARIA	C - TRATTAMENTO ECONOMICO CONTRATTUALE (INCLUSI CONTRI- C
IMPIANTI ANTINCENDIO	BUTI, FERIE, TREDICESIMA, ECC.) DELL'ADDETTO
- INSTALLAZIONE E SOSTITUZIONE DELL'IMPIANTO	- SPESE PER IL CONFERIMENTO DELL'APPALTO ALLA DITTA L
- ACQUISTI DEGLI ESTINTORI	L - SPESE PER LE PULIZIE APPALTATE ALLA DITTA C
- MANUTENZIONE ORDINARIA	L - MATERIALE PER LE PULIZIE C
- RICARICA ESTINTORI, ISPEZIONI E COLLAUDI	C - ACQUISTO E SOSTITUZIONE MACCHINARI PER LA PULIZIA L
IMPIANTO TELEVISIVO	C - DERATTIZZ. E DISINFESTAZ. LOCALI DI RACCOLTA IMMONDIZIE C
- INSTALLAZ., SOSTITUT. E POTENZIAM. IMPIANTO CENTRALIZZ.	- DISINFESTAZ. BIDONI E CONTENITORI C
- MANUTENZIONE ORDINARIA IMPIANTO CENTRALIZZATO	L - TASSA RIFIUTI O TARIFFA SOSTITUTIVA C
	C - ACQUISTO BIDONI, TRESPOLI E CONTENITORI L
	- SACCHI PRERACCOLTA RIFIUTI C
	- SPESE SERVIZIO SGOMBERO NEVE, COMPRESI MATERIALI C

L = LOCATORE (PROPRIETARIO); C = CONDUTTORE (INQUILINO)

C = 90% CONDUTTORE - 10% LOCATORE