

GUIDA PRATICA PER CHI AFFITTA O CERCA CASA



La Regione Piemonte con la Legge regionale 23 marzo 2016, n. 5” Norme di attuazione del divieto di ogni forma di discriminazione e della parità di trattamento nelle materie di competenza regionale” ha promosso l’istituzione di una Rete regionale contro le discriminazioni, con compiti di prevenzione e contrasto delle discriminazioni e assistenza alle vittime nel territorio regionale.

La Rete è costituita dal **Centro regionale** contro le discriminazioni in Piemonte con funzione di coordinamento e di monitoraggio delle discriminazioni nel territorio regionale, dai **Nodi provinciali** e dai **Punti informativi**.

La provincia di Vercelli ha sottoscritto con la Regione Piemonte il Protocollo di Intesa in materia di iniziative contro le discriminazioni già nel 2017 e lo ha rinnovato lo scorso dicembre.

La legge regionale n. 5 del 23 marzo 2016 è una legge quadro, che fissa le norme generali dell’argomento e si occupa di **prevenzione e contrasto** alle discriminazioni e, oltre a fornire una serie di definizioni fondamentali per l’attività antidiscriminatoria, definendo gli **ambiti di intervento prioritari** per le politiche regionali quali il **diritto alla casa** e prevede **azioni positive** per il superamento di situazioni discriminatorie.

La casa è uno dei bisogni primari di ogni persona, il luogo sicuro cui tornare o dove rifugiarsi per trovare affetto e serenità.

Questo è il motivo che ha portato alla realizzazione della guida, uno strumento che attraverso un linguaggio semplice fornisce informazioni utili e suggerimenti a proprietari di case e appartamenti da prendere in locazione e a chi vuole locare un alloggio da un privato e/o attraverso bandi di alloggi popolari e illustra le normali regole di convivenza.

Presidente
della Provincia di Vercelli

Eraldo Botta

Referente del Nodo provinciale
contro le discriminazioni
della Provincia di Vercelli

Lella Bassignana

GLOSSARIO

Locare: dare in locazione un immobile

Locatore: chi cede in locazione un immobile per un determinato periodo di tempo in cambio di una somma di denaro.

Conduttore: la persona che s'impegna a versare una somma di denaro per vivere in un immobile.

Cedolare secca: si tratta di una tassazione alternativa che comporta vantaggi per locatore e conduttore.

ISEE: è l'indicatore della situazione economica della famiglia calcolato dall'INPS ed è valido solo per l'anno solare in cui è richiesto.

Nuda proprietà di un immobile: il locatore vende l'immobile ma conserva il diritto di abitarci per tutta la vita o fino a una scadenza indicata nel contratto di vendita.

Attestazione di conformità: certifica che il contratto stipulato è conforme a un accordo locale stipulato tra le organizzazioni della proprietà immobiliare e quelle dei conduttori.

Per maggiori informazioni:

Nodo provinciale contro le discriminazioni della Provincia di Vercelli

Via San Cristoforo, 3 • 13100 Vercelli

Tel. 0161 590315 • cell. 342.0657004

E-mail: antidiscriminazioni@provincia.vercelli.it

www.regione.piemonte.it/edilizia/barriere.htm

Numero verde **800.333.444**

Normativa di riferimento

Contratto di locazione: Legge 431 del 1998

Ripartizione spese condominiali: allegato D del D.M. 16/01/2017;

Ripartizione spese ordinaria manutenzione: allegato E della Legge 431/1998

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Attraverso la sottoscrizione del contratto di locazione, un locatore di casa si assume l'obbligo di mettere a disposizione di chi loca una casa o un appartamento per un periodo di tempo DETERMINATO, in cambio del pagamento di un canone di locazione preventivamente indicato.

Un alloggio dato in locazione deve rispettare alcune regole d'igiene e sicurezza.

■ Gli stranieri che vogliono locare una casa DEVONO essere in possesso del permesso di soggiorno. Se un locatore concede in locazione una casa a un immigrato irregolare, rischia da 6 mesi a 3 anni di carcere e la confisca dell'immobile.

Il contratto di locazione deve essere sottoscritto da locatore/i e conduttore/i e deve riportare diritti e doveri delle due parti. Deve obbligatoriamente indicare:

- la durata del periodo di locazione;
- il canone mensile di locazione, cioè quanto deve pagare il conduttore;
- l'obbligo di comunicare al locatore la risoluzione anticipata del contratto per trasloco dall'immobile locato.

■ Il contratto di locazione deve essere registrato presso l'Agenzia delle Entrate. L'imposta del registro deve essere pagata ogni anno e per la prima annualità non può essere inferiore a 67 euro. Registrare il contratto è un obbligo del locatore ma metà del costo deve essere pagato dal conduttore oltre al versamento da parte di quest'ultimo della somma corrispondente ai bolli.

■ Per la registrazione sono necessari:

- tre/quattro copie con firma in originale: locatore, conduttore e Ufficio Agenzia delle Entrate;
- il testo NON deve occupare più di 100 righe ogni pagina e si deve apporre una marca da bollo ogni 4 facciate;
- il costo delle marche da bollo è a carico del conduttore;
- in caso di risoluzione del contratto deve essere pagata l'imposta fissa di registro;
- se un locatore sceglie il regime della "cedolare secca" non deve pagare l'imposta di bollo e quella di registrazione;
- entro 30 giorni dalla sottoscrizione o dalla proroga del contratto deve esserne data comunicazione all'Agenzia delle Entrate.

TIPOLOGIA DI CONTRATTO

In Italia tutti i contratti di locazione a uso abitativo sono regolati dalla Legge 431 del 1998 e successive modificazioni. I principali tipi di contratto sono:

1. Contratto libero

Locatore e conduttore possono decidere liberamente il canone, la durata è di 4 anni, rinnovabile per altri 4 automaticamente se locatore o conduttore non comunicano la disdetta (vedi oltre). Il canone NON varia per tutta la durata del contratto SE è esercitata l'opzione di adesione alla "cedolare secca", in caso contrario deve essere versato il 2% del canone per la tassa di registro annualmente e il contratto può subire AUMENTI (aggiornamento ISTAT).

■ Dopo i primi 4 anni un locatore può decidere di non prorogare il contratto SOLO per SUA necessità abitativa, ristrutturazione o vendita.

2. Contratto concordato

Locatore e conduttore concordano di fissare il canone in base a ciò che è stabilito da specifici accordi sindacali che sono depositati presso gli uffici comunali. In questo caso il canone di solito è più basso di quello libero. La durata è di 3, 4, 5, 6 anni e si rinnova automaticamente salvo che un locatore non comunichi disdetta motivata del contratto almeno sei mesi prima della scadenza. Se non c'è disdetta, il contratto è prorogato automaticamente per ulteriori di 2 anni.

3. Contratto transitorio

Ha durata da 1 a 18 mesi e si stipula solo se esistono delle necessità, (come ad esempio soggiorno o lavori temporanei, programmata vendita dell'immobile) che devono essere documentate e specificate nel contratto e sono valide per locatore e conduttore.

■ Il contratto transitorio NON può essere prorogato.

4. Contratto per studenti fuori sede

Riservato agli studenti, ha una durata che NON può superare 36 mesi e si basa su accordi che coinvolgono anche le organizzazioni di diritto allo studio.

■ È prorogabile una volta sola.

ATTESTAZIONE

Per i contratti di locazione di cui ai punti 2,3,4 è obbligatoria, l'attestazione di conformità che è rilasciata dalle organizzazioni sindacali dei proprietari e degli inquilini (vedi indirizzi nella parte finale).

■ Patti specifici possono essere inseriti nel contratto solo se conduttore e locatore sono d'accordo e devono sempre rispettare le legge;

Il canone di locazione deve essere pagato regolarmente. È bene inserire nel contratto il giorno del mese in cui deve essere pagato il canone e la modalità di pagamento.

È buona prassi farsi rilasciare la ricevuta del pagamento o mantenerne la tracciabilità. Una casa presa in locazione come abitazione NON può essere utilizzata come luogo di lavoro o di altre attività.

Informazioni per un locatore:

- può chiedere alcune garanzie a un conduttore, prima di dare l'immobile in locazione, come dimostrare di avere un contratto di lavoro regolare con un reddito sufficiente per pagare il canone, referenze di un datore di lavoro e di un'associazione;
- quando consegna le chiavi dell'abitazione, può far firmare al conduttore un verbale in cui sono descritte le condizioni e l'eventuale arredamento in essa contenuto. Il conduttore s'impegna così a riconsegnare l'abitazione nelle stesse condizioni in cui l'ha ricevuta, fermo restando il normale deterioramento conseguente all'uso;
- entro 48 ore dalla consegna delle chiavi, ai sensi di legge, un locatore deve comunicare alla questura o al commissariato competente i dati del conduttore se extracomunitario che di conseguenza DEVE fornirgli i dati richiesti;
- è illegale la richiesta di pagamento di una somma di denaro aggiuntiva a quanto stabilito nel contratto di locazione;
- alla firma del contratto un locatore può chiedere un deposito cauzionale, detto caparra. Si tratta di un deposito pari al massimo a tre mesi di locazione a garanzia di eventuali danni o inadempienze da parte del conduttore. La somma sarà restituita al conduttore alla scadenza del contratto nel rispetto di quanto in esso contenuto e degli obblighi assunti.

■ L'agenzia immobiliare che ha curato la pratica ha diritto a essere pagata per

il servizio reso. I costi variano dal 10% al 20% del canone annuo, oppure sono uguali a una rata mensile per ciascuna parte. Si consiglia di stabilire la somma all'inizio della locazione.

ADESIONE ALLA CEDOLARE SECCA

Se un locatore aderisce all'opzione "cedolare secca" non devono essere pagate le tasse e i bolli per la registrazione, l'importo del canone non cambia per tutta la sua durata.

SCADENZA DEL CONTRATTO

La comunicazione di mancato rinnovo o di risoluzione anticipata del contratto, da parte di conduttore o locatore, deve essere inviata almeno SEI MESI prima della regolare scadenza con lettere raccomandata con ricevuta di ritorno.

Un locatore può porre fine al contratto:

- alla prima scadenza (3, 4, 5, 6 anni oppure al decorso dei primi 4 anni nell'ipotesi di contratti liberi) SOLO per sue necessità ossia urgenze familiari, vendita, ristrutturazione;
- alla scadenza successiva.

Un conduttore può porre fine al contratto di locazione:

- in qualunque momento, SOLO se questa possibilità è prevista nel contratto;
- per gravi motivi.

RINNOVO DEL CONTRATTO

Alla scadenza del contratto se un proprietario non invia la disdetta nei tempi previsti (vedi sopra) il contratto si rinnova AUTOMATICAMENTE. Ciò vale anche per le successive scadenze contrattuali.

■ Rinnovi o proroghe devono SEMPRE essere comunicati all'Agenzia delle Entrate.

SFRATTO

Lo sfratto può essere avviato da un conduttore nei seguenti casi:

- alla naturale scadenza del contratto il conduttore non ha lasciato l'appartamento;
- dopo la prima scadenza, a seguito della richiesta di restituzione dell'apparta-

- mento da parte del locatore, il conduttore non ha lasciato l'abitazione;
- il conduttore non ha pagato il canone da più di venti giorni, oppure non ha pagato gli oneri condominiali per un importo pari a due mensilità del canone;

Nei casi sopra indicati, un locatore può ricorrere al Giudice delle locazioni.

FAMILIARI

Tutte le persone che vivono nell'appartamento oltre a un conduttore, se extracomunitari, devono essere registrati, anche se familiari. Il locatore deve comunicare alla Questura o al Commissariato competenti entro 48 ore dalla consegna delle chiavi i dati di TUTTE le persone cui è stato concesso l'uso dell'abitazione.

■ Nel caso di ricongiungimento familiare bisogna avere la disponibilità di un alloggio idoneo e per questo è consigliabile fornire al Comune di una copia del contratto registrato.

CONTRATTO DI COMODATO D'USO

Un conduttore in questo caso può godere dell'immobile e utilizzarlo gratuitamente fino a quando lo prevede il contratto. Il contratto deve essere registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

■ Un conduttore non può cedere ad altra persona il contratto senza il preventivo consenso del locatore ed è tenuto al pagamento delle spese condominiali e di ordinaria amministrazione (vedi oltre).

CONTRATTO CON PIÙ DI UN CONDUTTORE

Quando più persone decidono di vivere nello stesso appartamento sono definiti co-conduttori. Per quanto riguarda il contratto di locazione ci sono due possibilità:

1. il contratto cointestato: in questo caso è sottoscritto da locatore e tutti i conduttori;
2. il contratto è sottoscritto da locatore e uno solo dei conduttori che è UNICO responsabile nei confronti del locatario e suo unico interlocutore, anche se il canone è pagato in quote dai co-conduttori. Anche in questo caso un locatore, che acconsente alla coabitazione, deve comunicare i dati delle persone che abitano l'immobile;

In caso di cambio di conduttore o subentro è obbligatorio darne comunicazione all'Agenzia delle Entrate.

SUBLOCAZIONE

Un conduttore ha la possibilità di dare in locazione, attraverso la stipula di regolare contratto, una PARTE dell'abitazione, come una camera, a un'altra persona. La sublocazione è permessa SOLO se è espressamente prevista nel contratto. Un conduttore, se extracomunitario, deve comunicare i dati dell'altra persona al locatore che a sua volta, entro 48 ore, ne dà indicazione alla Questura o al Commissariato competenti.

DICHIARAZIONE DI OSPITALITÀ

Se alcune persone fanno visita a parenti e amici regolarmente residenti in Italia, si possono fare ospitare temporaneamente da un titolare di contratto di locazione. L'ospitalità è consentita sia per persone in cerca di diversa sistemazione, sia per parenti o amici in visita. È chiaro che deve essere una visita temporanea e che il titolare del contratto NON può chiedere agli ospiti di pagare una locazione, perché diventerebbe sublocazione.

Chi ospita per lunghi periodi, se extracomunitario, deve, entro 48 ore, darne comunicazione in Questura o presso il Commissariato competenti riempiendo uno specifico modulo di dichiarazione di ospitalità.

■ Bisogna sempre ricordare di rispettare il numero massimo di persone che possono vivere assieme nell'abitazione al fine di evitare sovraffollamenti.

SPESE DI CONDOMINIO E SPESE COMUNI

Se l'appartamento è all'interno di un palazzo, un conduttore deve pagare una quota delle spese condominiali, come indicato nella normativa di riferimento.

Se il riscaldamento è centralizzato, un conduttore deve pagare la quota parte riferita alla sua abitazione.

SPESE DI ORDINARIA MANUTENZIONE

Le spese per la piccola e ordinaria manutenzione dell'abitazione sono in carico del conduttore che vi abita, come indicato nella normativa di riferimento. Per fare alcuni esempi: la riparazione del rubinetto che perde, il controllo periodico della caldaia.

■ Non è possibile fare lavori o modifiche all'abitazione o alla casa senza preventiva autorizzazione del locatore.

SPESE PER LE UTENZE

Le spese di luce, acqua, gas, telefono, modem, sono a carico del conduttore che deve registrare i relativi contratti a suo nome.

Il cambio d'intestazione dei relativi contratti ha un costo che è totalmente a carico del conduttore.

■ Al termine del contratto di locazione, l'ex conduttore deve ricordarsi di DISDIRE tutti contratti di utenza a lui intestati, perché si riferiscono alla persona che vive nell'appartamento e solo legati al contratto, dandone comunicazione al locatore.

CONDOMINIO E REGOLE DI CONVIVENZA

Vivere all'interno di un complesso di abitazione o di un condominio comporta il rispetto dell'apposito regolamento, se esiste, che fissa le regole per l'uso delle parti comuni.

Inoltre indica gli orari in cui è vietato fare rumore molesto, in cui i bambini possono andare a giocare in cortile, come e se si possono tenere animali domestici, ecc... Oltre al rispetto del regolamento e ancora di più in sua assenza, è necessario rispettare regole che nascono dal buon senso, dalla cortesia, dalla tolleranza e che disciplinano la buona convivenza delle persone che condividono uno stesso ambiente.

Spesso bastano alcuni piccoli accorgimenti quotidiani per migliorare i rapporti tra vicini come, ad esempio:

- evitare di fare rumore in orari dedicati al riposo come la mattina prima delle ore 8,00, il pomeriggio prima delle ore 16,00, la sera dopo le ore 20,00;
- rispettare e utilizzare al meglio gli spazi comuni come parcheggi per biciclette e giardino;
- evitare di parlare a voce alta o tenere alto il volume di televisore e impianti hi fi dentro casa.

■ È dovere di un conduttore seguire le modalità e gli orari per lo smaltimento dei rifiuti e la raccolta differenziata in vigore nel comune di residenza.

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

I cittadini italiani e gli stranieri regolarmente soggiornanti che esercitino una regolare attività di lavoro, autonomo o dipendente, o iscritti nelle liste di collocamento, hanno diritto di accedere agli alloggi di edilizia residenziale pubblica, ossia alle case popolari, nell'ambito di programmi di edilizia residenziale pubblica. I Comuni sono tenuti all'emanazione dei bandi per la presentazione delle domande di accesso e della selezione delle persone assegnatarie degli alloggi.

I requisiti di presentazione delle domande sono determinati dalla normativa regionale, ma i termini generali sono i seguenti:

Requisiti degli assegnatari (alla data della domanda)

Gli alloggi di edilizia residenziale pubblica sono assegnati a soggetti maggiorenni in possesso dei seguenti requisiti:

In merito alla cittadinanza:

- essere cittadini italiani, cittadini di Stati appartenenti all'Unione Europea regolarmente soggiornanti in Italia e loro familiari, come indicato dal D. Lgs. 30/2007 come diritto dei cittadini dell'UE e dei loro familiari;
- stranieri titolari di permesso di soggiorno per soggiorni di lungo periodo;
- stranieri di cui all'art. 41 d lgs 286/98;

Requisiti generali:

- essere residente o svolgere attività lavorativa nel territorio regionale da almeno 5 anni anche non continuativi e almeno tre anni consecutivi nel territorio del comune dove è emesso il bando;
- essere iscritto all'anagrafe nel Comune o in uno dei comuni che aderiscono al bando di concorso;
- nessuno degli appartenenti al nucleo familiare può essere locatore, usufruttuario di altri alloggi all'interno del territorio nazionale o all'estero;
- possedere un Indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) non superiore a un tetto indicato nel bando;
- non essere stati condannati, in via definitiva, per il reato d'invasione di terreni o edifici, di cui all'articolo 633 del codice penale.

■ Nel conteggio degli anni rientrano i periodi di permanenza all'estero di residenti in regione che risiedono stabilmente fuori dal territorio nazionale. I rimpatriati

dai Paesi di emigrazione dopo una permanenza non inferiore a 5 anni devono provare la permanenza in regione da non più di due anni.

■ La nuda proprietà di un alloggio o di sue quote in capo a parenti o affini è motivo di esclusione.

Assegnazione degli alloggi

Dopo la scadenza del termine per la presentazione delle domande, i comuni pubblicano le graduatorie in base alle quali sono assegnati gli alloggi disponibili.

In genere luogo, numero e caratteristiche degli alloggi messi a disposizione sono indicati nel bando unitamente alle modalità con cui è determinato il canone di locazione.

SGRAVI FISCALI

I contribuenti intestatari di contratti di locazione per la propria abitazione principale hanno diritto a una detrazione d'imposta nella dichiarazione dei redditi (Modello 730 e Unico), che comporta una diminuzione degli importi da pagare.

Ogni anno, gli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica possono presentare domanda per aderire al "Fondo Sociale" secondo le indicazioni contenute nei bandi regionali. L'eventuale detrazione è calcolata in base al periodo dell'anno in cui l'immobile è stato usato come abitazione e al numero di eventuali cointestatari del contratto di locazione.

■ La detrazione varia a seconda del tipo di contratto sottoscritto e il valore è stabilito ogni anno da apposite norme.

CONTRIBUTI PER L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE CONCESSI DALLA REGIONE PIEMONTE

Il contributo è concesso alle persone con disabilità residenti in Piemonte per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche nelle residenze private. La domanda, firmata dalla persona con disabilità o da chi esercita la potestà o la tutela, deve essere presentata prima dell'inizio dei lavori, su apposito modulo, al Comune dove si trova l'immobile.

Destinatario è:

- la persona con disabilità, con menomazioni o limitazioni funzionali di carattere

motorio o il non vedente che sostiene direttamente le spese per la rimozione degli ostacoli alla mobilità nella propria abitazione;

- genitori o tutori che hanno a carico persone con disabilità permanente;
- condomini dove risiedono persone con disabilità per le spese di adeguamento relative alle parti comuni.

■ La presentazione della domanda e l'inserimento della stessa nell'elenco comunale delle domande ammissibili non costituiscono, di per sé, diritto a ottenere il contributo.

Il Comune concede il contributo scorrendo l'elenco delle domande ammissibili ordinato per priorità, stabilita in base alla data d'invio della domanda e al grado d'invalidità.

L'erogazione del contributo da parte del Comune avviene dopo l'esecuzione delle opere sulla base di fatture debitamente quietanzate.

Per problemi relativi al diritto alla casa, possono essere contattati:



S.I.C.E.T. (Sindacato Inquilini Casa e Territorio Piemonte Orientale)

Aderente alla CISL - ZST - Vercelli
Via Laviny 38 - Vercelli - Tel. 0161 25.54.00

Referenti:

Manco Gerardo - Cell. 366 63.01.314 - e-mail: mancog64@gmail.com
Stangalini Lorenzo - Cell. 335 61.19.185 - e-mail: lostanga60@gamil.com



S.U.N.I.A. (Sindacato Unitario Nazionale Inquilini Assegnatari)

Federato CGIL C.G.I.L. VERCELLI
Via Stara 2 - Vercelli
Tel. 0161 22.41.12
Fax 0161 22.41.01
e-mail: sunia.vercelli@cgil-vcval.com



U.P.P.I. (Unione Piccoli Proprietari Immobiliari)

Sindacato della proprietà immobiliare

Sede provinciale di Vercelli - Presidente geom. Angelo Prestini
Segretario Provinciale Avv. Anna Maria Casalone
Via Nigra, 2 - Vercelli - Tel. 0161 21.72.53 - Fax 011 80.05.734
E-mail: uppi.vercelli@gmail.com
Orario: Lun 17 / 19 - Mer 16 / 18
Per appuntamento: 0161 21.72.53 / 339 46.93.600

Delegazione di Borgosesia
p.i. Antonio Calabretta
Piazza Cavour, 1/4 - Tel./Fax: 0163 25.812
Orario: Lun e Giov 15.30 / 18.30

**Associazione della
Proprietà Edilizia
della Provincia
di Vercelli**

aderente alla:



Vercelli - Corso Magenta, 29
c/o studio Tecnico Geometra Michele Filosso - Tel. 0161-702044

Presidente Associazione Avv. Elena Boccadoro
con studio in Vercelli - Via Sella, 2 - Tel. 0161 25.51.28 - e-mail: elena.boccadoro@virgilio.it
Vice Presidente Geom. Michele Filosso
Tesoriere Dott. Piero Invernizzi
con studio in Vercelli
c/o Agenzia DOMUS - Via Verdi, 58 - tel 0161 21.57.50 - e-mail: maryard@libero.it

Orario al pubblico dello studio Tecnico del Geometra Filosso:
lun / Ven 09 / 13 - Riferimenti: Barbara

Segnala al **NODO PROVINCIALE CONTRO LE DISCRIMINAZIONI DI VERCELLI** l'episodio che hai subito o al quale hai assistito o al quale hai assistito: troverai ascolto, informazioni e sostegno.

IL NODO RICEVE in giorni e orari da concordare con i/le referenti ai seguenti recapiti:

antidiscriminazioni@provincia.vercelli.it

Provincia di Vercelli - via San Cristoforo, 3 - Vercelli

www.provincia.vercelli.it

www.piemontecontrolediscriminazioni.it

www.regione.piemonte.it/web/temi/diritti-politiche-sociali/diritti/antidiscriminazioni



La presente Guida è stata realizzata dal Nodo Provinciale Antidiscriminazione della Provincia di Vercelli con la collaborazione di: SICET, SUNIA, APE, UPPI.

Progettazione:

Lella Bassignana

Referente Nodo Provinciale Antidiscriminazione

Mirosa Mezzano

Provincia di Vercelli, Ufficio Pari Opportunità

Impaginazione grafica e stampa:

Litocopyvercelli