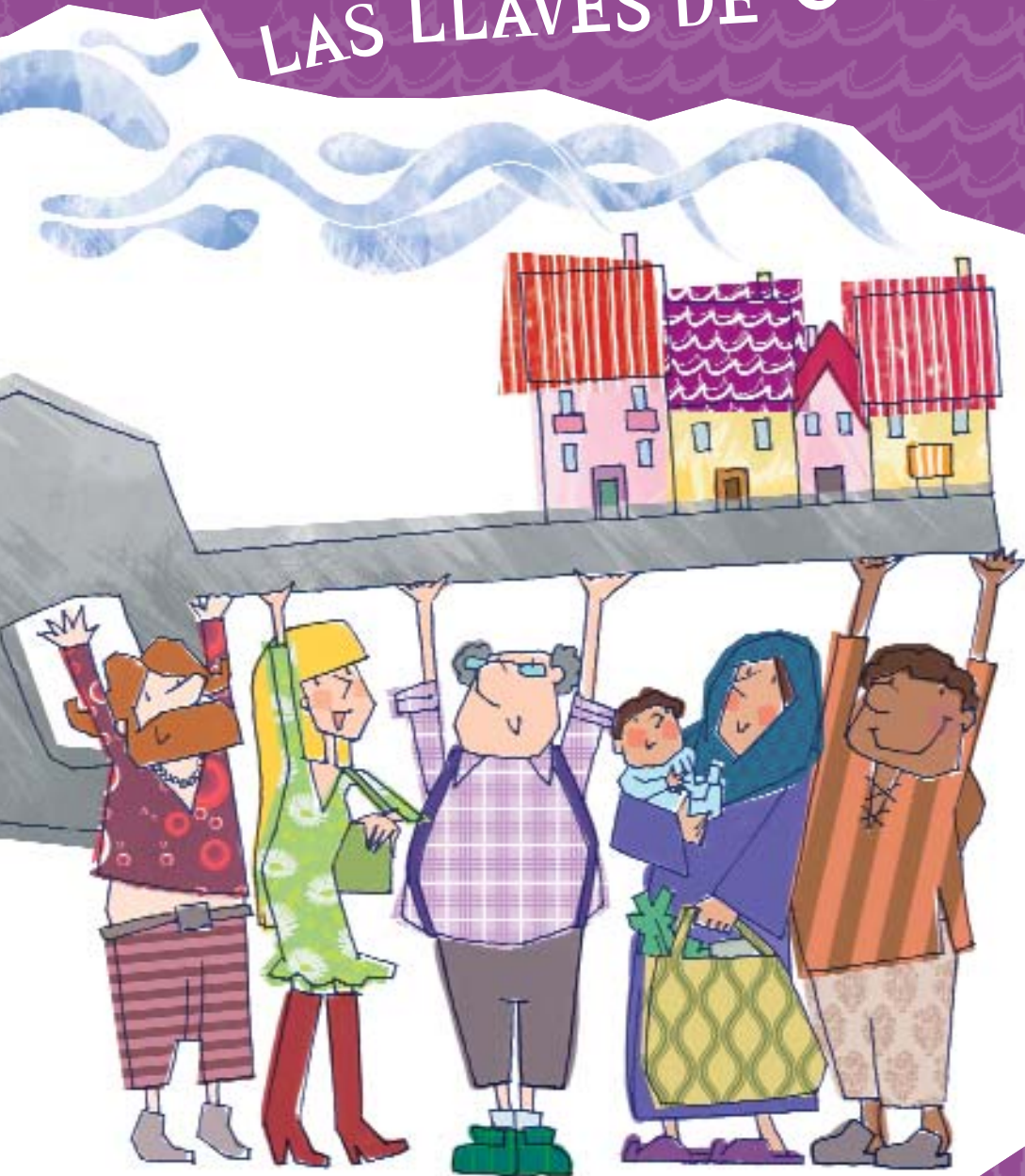


LAS LLAVES DE CASA



EL ALQUILER

Para hacer un alquiler es obligatorio firmar un **contrato de alquiler escrito**. El contrato debe estar **registrado** en la Agencia de ingresos (agenzia delle entrate). Los gastos de registraci3n seran divididos por la mitad entre el propietario y el inquilino.

Para hacer el contrato se debe presentar los siguientes documentos:

- Documento de identidad (carta d'identità)
- Codigo fiscal
- Ingresos demostrables y contrato de trabajo regular (recibos de pagos, cheques)
- Si es extranjero: el permiso de residencia (permesso di soggiorno)

El inquilino en el momento de la firma del contrato de alquiler con el propietario debera pagar un dep3sito, como una forma de **garantía** para el propietario. El monto no podr3 exceder los 3 meses de alquiler.

En el momento de la firma del contrato el propietario puede pedir el adelanto del primer mes de alquiler.

El alquiler debe pagarse dentro de 5 d3as de cada mes. Normalmente, el pago se realiza por transferencia bancaria, efectivo, o se pide al propietario el recibo de pago con estampilla de 1,81 euros.

Cuando el inquilino deja la vivienda, habiendo pagado el alquiler siempre regularmente y el alojamiento sea en buenas condiciones y no fuese da3ado, el dep3sito ser3 devuelto al inquilino.

INTERRUPCION DEL CONTRATO

El inquilino puede decidir terminar el contrato antes del plazo enviando **una carta certificada 6 meses antes** de la fecha en que tiene la intenci3n de dejar el alojamiento, indicando la raz3n o motivo.

El propietario podr3 terminar el contrato, indicando sus razones, la primera fecha l3mite.

CONSEJOS

Solicitar y conservar todos los recibos de pagos de dinero a el propietario o administrador, con fecha y firma de quien recibe la suma.



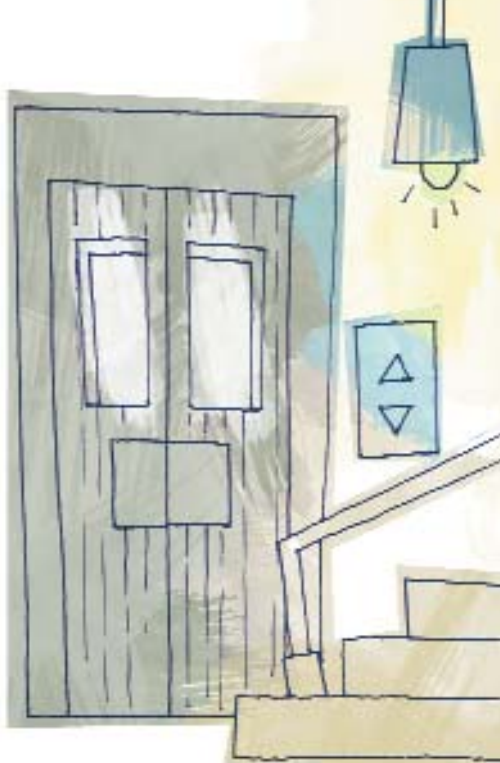
¿QUE GASTOS DEBE HACER EL INQUILINO? ¿Y CUALES EL PROPIETARIO?

Gastos a cargo del inquilino:

- Gastos ordinarios:
 - Limpieza de las partes comunes (escaleras, patios, entrada);
 - Luz de la escalera;
 - Ascensor (mantenimiento: usted paga de acuerdo al piso donde vives);
 - Agua;
 - Gastos de consumo de los hogares (electricidad, gas, teléfono).
- Calefacción: si es central se paga al administrador del condominio, si es autonomo viene una factura personal.
- Pequeños trabajos de mantenimiento del apartamento.

Gastos a cargo al propietario:

- Gastos de mantenimiento extraordinario.



EN CASO DE DIFICULTAD EN ENCONTRAR CASA

Está activo el proyecto *"Insieme per la casa"* promovido por la Fondazione Don Mario Operti en colaboración con CICSENE y SYNERGICA. Este proyecto ayuda a aquellas personas en dificultad para encontrar casa, acompaña a la persona en diversos procedimientos burocráticos necesarios para el alquiler, como mediador con el propietario.

Si es necesario, el proyecto da una pequeña contribución económica para el inquilino.

CONTACTO:

Fondazione Don Mario Operti
Via Siccardi N° 6, Turín
Tel. 011.56.36.930

EL DESALOJO

Ocurre cuando el inquilino debe dejar la vivienda en alquiler.

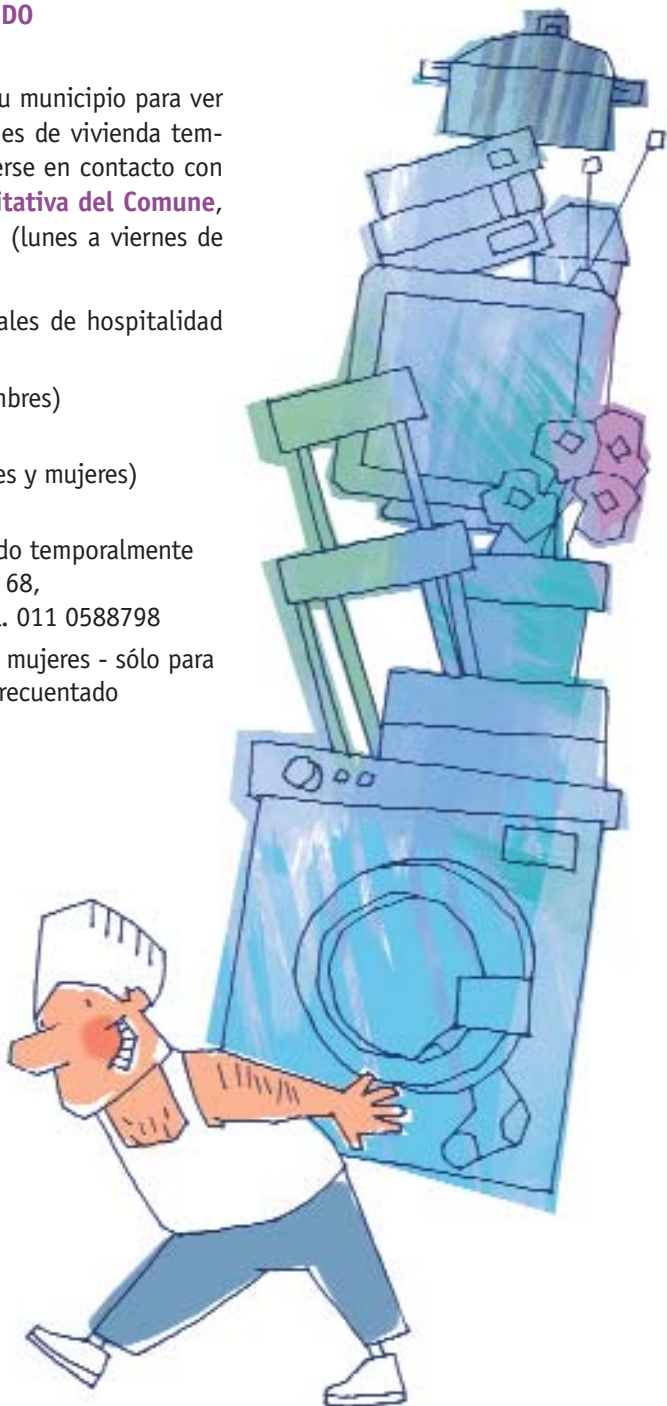
Motivos:

- Al **terminar el contrato** el propietario puede decidir no renovar la concesión debe notificar enviando una carta certificada (raccomandata) seis meses antes de la fecha final del contrato.
- Si el inquilino **no paga el alquiler** por 2 meses y/o los gastos (de calefacción, o gastos de los servicios) por una suma equivalente al alquiler de 2 meses, el propietario se vera obligado a envíar una carta solicitando al inquilino a pagar las deudas. Si esto no ocurre, el propietario debera iniciar una practica judicial para el desalojo.
- El inquilino puede ser desalojado incluso si comete **graves violaciones** del contrato de alquiler, por ejemplo sub-alquilando.



QUE SE PUEDE HACER CUANDO SON DESALOJADOS

- Póngase en contacto con su municipio para ver si existen algunas soluciones de vivienda temporal. En **Turín** puede ponerse en contacto con el **Servizio Emergenza Abitativa del Comune**, en via Corte d'Appello, 10 (lunes a viernes de 8.30 - 12.00).
- Buscar estructuras temporales de hospitalidad con recepción de noche:
 - ▶ Via Carrera 181 (para hombres)
tel. 011 712334
 - ▶ Via Traves 7 (para hombres y mujeres)
tel. 011 4550861
 - ▶ Via Foligno 10 (transfer ido temporalmente a Strada delle Ghiacciaie 68, (hombres y mujeres) - tel. 011 0588798
 - ▶ Via Sacchi 47 (hombres y mujeres - sólo para aquellos que nunca han frecuentado los dormitorios)
tel. 011 5682885
 - ▶ Via Pacini 18 (mujeres)
tel. 011 2481667
 - ▶ Via Osoppo 51 (mujeres)
tel. 011 351935



LA CASA POPULAR

Es otorgada por la municipalidad por medio de un concurso publico en base a la clasificación de documentos que demuestren el grado de necesidad de la familia.

El formulario de solicitud puede encontrarse en el municipio de residencia. En Turín se encuentran en las circunscripciones, Informacità, URP y en la pagina web de la municipalidad de Turín.

¿Donde se puede conocer el resultado de la solicitud efectuada?

La clasificación segun el puntaje obtenido se publica en los municipios y en la sede de la ATC (Agencia Territorial para el hogar) y indica que persona o familia tienen derecho a una vivienda. Poco a poco se continúa con asignaciones de las viviendas se contactan y se acompañan a las personas a su vivienda asignada.

PUEDA HACER LA SOLICITUD QUIEN:

- tiene residencia o trabajo en Turín tres años continuos;
- no tiene ninguna propiedad en la región de Piamonte o ninguna propiedad adecuada a sus necesidades de vivienda;
- si el calculo ISEE es inferior a 20.000 euros;
- está en condición de **emergencia de vivienda**, es decir, la vivienda esta en una de las siguientes situaciones:
 - ▶ desahucio, ejecución hipotecaria, vivienda de asignación para el cónyuge de quien se separa;
 - ▶ vivienda inhabitable;
 - ▶ refugiado o refugiados;
 - ▶ huéspedes de dormitorios públicos o de otras instalaciones públicas de al menos 3 meses.

LA SITUACIÓN DE EMERGENCIA DE VIVIENDA deberá demostrarse mediante documentos (desalojo, bajo nivel de ingresos).

Para la ciudad de Turín, la solicitud deberá presentarse en la ventanilla del **Servizio Bandi e Assegnazioni** de via Corte d'Appello 10 (de lunes a viernes, 8.30 – 12.00) mediante el uso de módulos especiales.

Para Torino puede hacer la solicitud quien reside en la ciudad al menos 3 años.



EL CENTRO DE SERVICIOS. LO.CA.RE.

Es dirigido a aquellos que viven en viviendas inadecuadas o fueron desalojados.

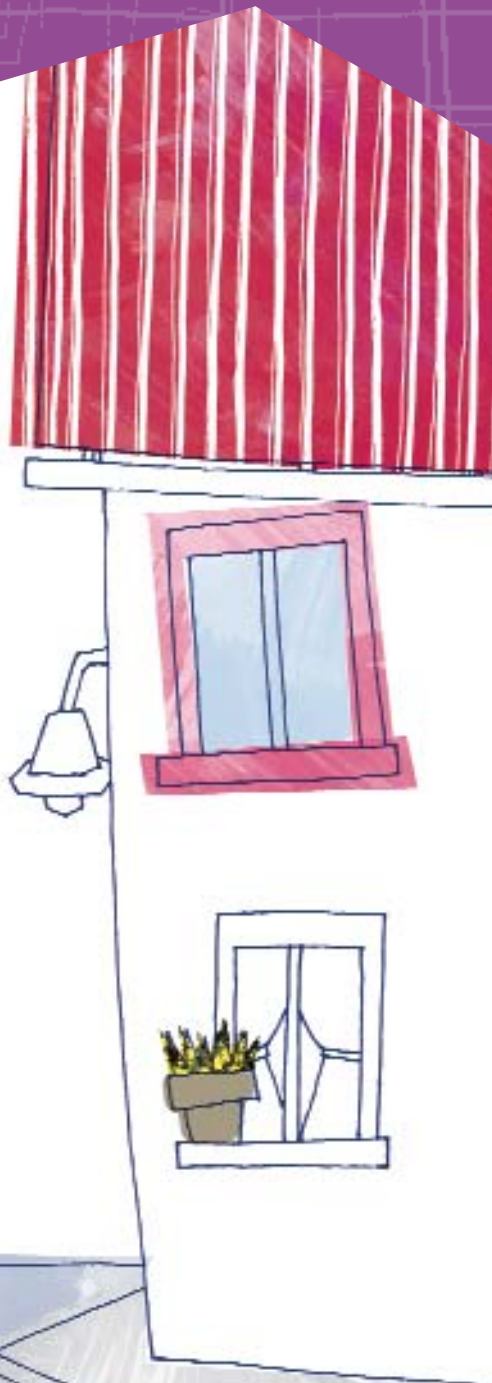
Para poder buscar casa a través de Lo.Ca.Re. y obtener el certificado con validez anual es necesario ser residentes en Turín por al menos un año, tener un ingreso regular y estar en condiciones de emergencia.

El inquilino que alquila la casa a través de Lo.Ca.Re. tiene derecho a un descuento en los impuestos y a una contribución que asciende a 1.600 euros.

Se indicará la documentación necesaria en la sede de **Lo.Ca.Re.**, via Corte D'Appello 14/d, Torino - Tel. 011 442 40 25 - Fax 011 442 4030
Horario al público: El lunes, el jueves y el viernes desde las 8.30-12.30

El martes y el miércoles desde las 8.30- 12.30 y de 14.00 a 16.00

También existe **LO.CA.RE. METROPOLITANO**, que da el mismo servicio y esta bajo los auspicios de los siguientes municipios: Alpignano, Collegno, Grugliasco, Moncalieri, de Nichelino, Orbassano, Piosasco, Rivalta, Rivoli, Settimo Torinese, Venaria Reale y Borgaro Torinese.



LA COMPRA

Cuando usted compra una casa, para bloquear el precio acordado debiera suscribir una **propuesta de compra**. Para el comprador es irrevocable, y el propietario puede rechazarlo.

Una vez que ambas partes acuerdan mediante la firma que la propuesta es aceptable se procede al **compromiso** donde se especifican más detalladamente todas las cláusulas que pueden incluirse en **el contrato de compraventa** (escritura) que se concluya ante un notario.

El notario deberá ser pagado por el comprador.



HIPOTECAS

Se puede solicitar una hipoteca bancaria por un importe no superior a 70-75% del valor de la propiedad.

Los documentos necesarios para acceder al servicio son:

- Documento de identidad (*carta d'identità*) y código fiscal
- recibos de sueldo, contrato de trabajo
- presentación de declaraciones de impuestos.

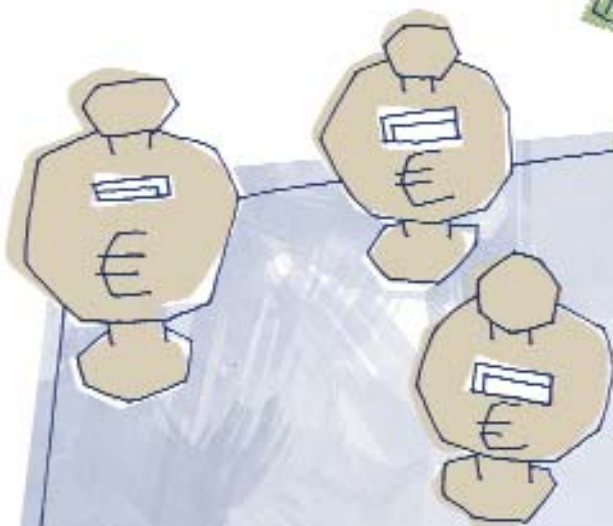
El desembolso del préstamo tiene un costo de acuerdo a la cifra.



NOTAS IMPORTANTES:

- **Registro del compromiso es obligatorio** y se hace en la Oficina de registros con los costos de registración dividido entre las partes.
- En el momento de la firma del compromiso, el comprador paga una suma de acuerdo con el vendedor (la garantía). El pago del depósito al vendedor de parte del comprador es un empeño para la firma del contrato de venta.
- Es habitual que, si tras el pago de la garantía el comprador decide no comprar la casa, el vendedor puede retener el depósito; Si el vendedor no quiere vender, el comprador tiene derecho a recibir de vuelta una suma equivalente a dos veces la garantía pagada.

Es necesario tener en cuenta que, además de **los gastos de la compra de la casa se deberán hacer otros gastos importantes** (costo de inscripción del compromiso, preliminar, honorarios del notario por el acto de venta, impuestos, comisión de la agencia inmobiliaria). El importe de tales gastos varía según el valor de la casa adquirida.



VIVIR EN UN CONDOMINIO

Cada edificio tiene sus propio reglamento interno que es necesario conocer cuando nos mudamos a un nuevo apartamento.

Debes tener en cuenta que:

- está prohibido tirar basura, trozos de papel, colillas o otra cosas por la ventana, en las escaleras, pasillos, patios y otras áreas cubiertas o descubiertas;
- está prohibido depositar material en espacios comunes y organizar actividades sin el acuerdo del administrador y vecinos;
- están prohibidas las actividades ruidosas antes y después de 8.00 horas 22.00;
- se pueden tender las prendas de vestir y otras cosas de lavandería sólo en las ventanas y terrazas con vistas a patios o dentro de los pisos;
- para instalar antenas de television diferentes a las que ya existen en el edificio se debe solicitar autorización del administrador;



LA VENTANILLA CONDOMINIO

En la sede de LO.CA.RE. En Corso Vigevano 18/b Turín, existe una ventanilla de información administrada por A.N.A.C.I. (*Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari*) que gratuitamente brinda información y asesoramiento en condominio.

- está prohibido dejar basura al aire libre o en otro lugar. Deberán ser puestos (en bolsas de plástico) en contenedores especiales;
- está prohibido dejar abierta la puerta de entrada de condominio;
- está prohibido estacionar vehículos, bicicletas, cochecitos de bebé y otros medios en las partes comunes y hacer piscinas al aire libre, impidiendo el paso de todos los vecinos;
- está prohibido lavar automóviles y motocicletas en las áreas comunes cubiertas y descubiertas;
- los padres son responsables de la conducta de los niños, que deberán mantener un comportamiento correcto y respetuoso, sin gritar o causar ruidos que perturben a los vecinos;
- si entre los vecinos surgen riñas o discusiones los interesados deben comunicarse siempre con el administrador. Los reclamos deben hacerse por escrito y firmados.



CONSEJOS

Lo mejor es establecer una relación amistosa con sus vecinos tratando de respetar las costumbres del lugar donde vive.

La relación habitual con el vecino de casa es simplemente el saludo. Es bueno que se intente construir poco a poco, con el tiempo, una relación más amistosa que facilita la convivencia.

En casos de producirse problemas graves es bueno informar inmediatamente al administrador del condominio.



Prodotto dentro del progetto FORM-AZIONE CASA

Folleto de actualización y capacitación continua para los operadores al servicio de los usuarios extranjeros para la integración en materia de vivienda



Promovido por:

via Borgosesia, 30 • 10145 TORINO • tel. 0117412435
cicsene@cicsene.org • www.cicsene.it



En colaboración con:

Comune di Torino • Direzione Edilizia Residenziale Pubblica
via Corte d'Appello, 10 • 10122 TORINO
www.comune.torino.it/informacasa



Agenzia Territoriale per la Casa
corso Dante, 14 • 10134 TORINO
www.atc.torino.it



SICET • via Madama Cristina, 50 • 10125 TORINO
torino@sicet.it



UPPI • corso Palestro, 8 • 10122 TORINO
uppi.torino@tin.it



Ass. AFIM • via Nizza, 389 • 10127 TORINO
fratelanza@live.it



Ass. Fratia • via Reiss Romoli, 45 • 10148 TORINO
info@fratia.it



Ass. Mi Perù • via Campiglione, 5 • 10141 TORINO
miperu@live.it



Ass. Vatra • via L. Colli, 12 • 10128 TORINO
info@culturaalbanese.it

