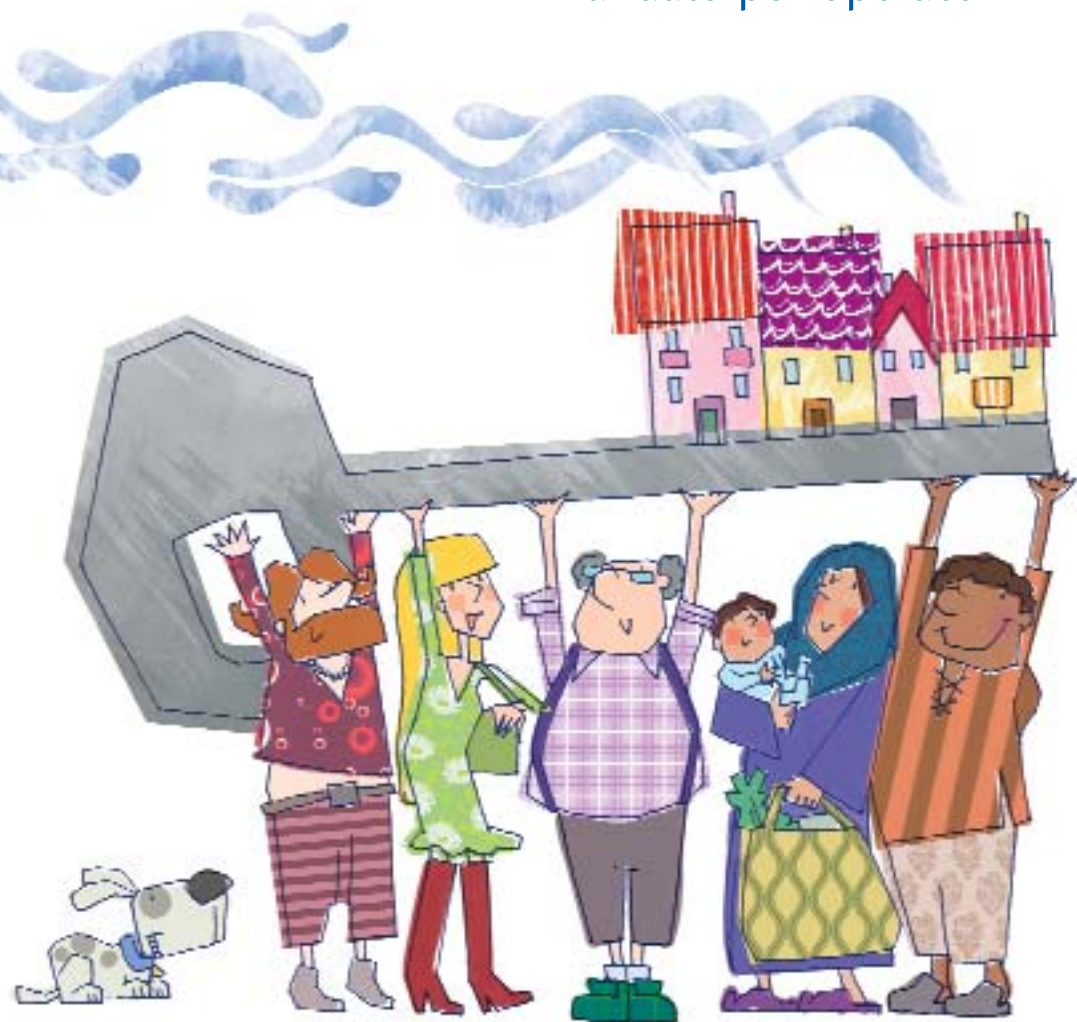


LE CHIAVI DI CASA

manuale per operatori



Regia del progetto a cura di: Gianfranco Cattai

Si ringraziano per la collaborazione:

Giovanni Baratta, Giovanni Cipresso,
Eduardo D'Amato, Adelchi De Luca,
Benko Gjata, Aurelia Mirita, Hakima Nacer,
Maurizio Nada, Ana Ponce,
con un ricordo a Ugo Boni

Coordinamento del progetto a cura di:

Pierino Cattai, Francesca Garbaccio

Redazione dei testi a cura di:

Pierino Cattai, Rosanna De Francesco,
Francesca Garbaccio, Monica Macciotta

Illustrazione di copertina: Monica Fucini

| | |
|---|----|
| PREMESSA | 5 |
| L'AFFITTO | 7 |
| LO SFRATTO | 13 |
| L'ACQUISTO | 17 |
| LA CASA POPOLARE | 23 |
| LO.C.A.RE. | 29 |
| VIVERE IN UN CONDOMINIO MULTICULTURALE | 33 |

Una sistemazione abitativa stabile e adeguata è un diritto fondamentale dell'essere umano, a prescindere dalla nazionalità d'appartenenza, nonché premessa per il buon inserimento dello straniero nella vita sociale del territorio, e quindi per una sua piena integrazione in loco: l'accesso alla casa è infatti il primo passo per un'esperienza piena dell'abitare la comunità e la città.

L'accesso alla casa e la possibilità di permanervi costituisce ad oggi un problema per chiunque, sia esso di origine italiana o straniera. Per questi ultimi la questione abitativa è ulteriormente complicata da fattori di ordine linguistico e culturale, da fraintendimenti, incomprensioni reciproche e ancora, talvolta, da pregiudizi e discriminazioni che ostacolano l'avvio di un loro positivo percorso di inserimento abitativo e sociale sul territorio.

Emerge fortemente l'esigenza di uniformità e convergenza informativa in materia di accesso all'abitare. Servono indicazioni puntuali, chiare, semplici, condivise. Sono gli operatori degli enti pubblici e privati i principali incaricati di filtrare, interpretare e tradurre in informazione corretta normativa ed usi abitativi vigenti sul territorio e sono dunque loro i principali destinatari del presente volume.

Auspichiamo che esso, insieme al corso formativo condotto ed ai booklet multilingue di orientamento all'abitare prodotti, possa costituire uno strumento di reale supporto alla loro quotidiana operatività, nonché un sostegno efficace al processo di integrazione abitativa dei "nuovi abitanti".

Non abbiamo la pretesa di essere stati esaustivi o risolutori del problema. Si tratta di un tentativo portato avanti attraverso la messa in rete di soggetti del territorio impegnati sul tema, ciascuno con le proprie specifiche competenze. Rappresenta il punto d'avvio per la costituzione di un "sistema" che ci auguriamo possa costantemente ampliarsi ed alimentarsi attraverso il contributo di quanti, nella loro quotidiana operatività, si impegnano nell'accompagnare il processo di integrazione abitativa dei nuovi cittadini.

Gianfranco Cattai
Direttore CICSENE

IL CONTRATTO

È sempre obbligatorio stipulare un contratto scritto con il proprietario dell'immobile.

Gli accordi informali o verbali non sono regolari poiché:

- non hanno valore legale
- non offrono alcuna garanzia alle due parti coinvolte.

TIPOLOGIE DI CONTRATTI

Sono regolamentati dalla legge 431 del 9/12/98:

<http://www.camera.it/parlam/leggi/984311.htm>

La modulistica è reperibile al sito:

http://www.regione.piemonte.it/edilizia/affitti/contr_loc.htm

1. Contratti a canone libero

- La definizione del canone è lasciato alla libera trattativa individuale
- La durata minima è di 4 anni con rinnovo automatico di altri 4 anni, salvo diverse necessità del proprietario.

2. Contratti a canone concordato

Il canone di locazione è inferiore ai canoni correnti di mercato:

- La durata minima è di 3 anni (durata massima 6 anni) con proroga automatica di altri 2 anni
- Il contratto deve essere stipulato utilizzando i modelli contrattuali previsti dalla legge e reperibili presso il Comune di residenza e presso le sedi sindacali firmatarie degli accordi
- Il canone effettivo è determinato tenendo conto delle caratteristiche dell'alloggio. Per la Città di Torino il calcolo può essere effettuato presso il Centro Servizi Lo.C.A.Re., il Sictet, il Sunia.

Vantaggi per i proprietari:

- *riduzione del 30% sull'imposta di registro (vedi paragrafo "Registrazione contratti")*
- *riduzione del 40,5% sul canone da dichiarare in sede Irpef*
- *aliquota ICI: riduzione*

Vantaggi per gli inquilini:

- *canone di locazione inferiore ai valori medi di mercato*
- *possibile detrazione fiscale*

3. Contratti ad uso transitorio

Possono avere una durata minima di un mese e massima di 18 mesi. Possono essere stipulati solo per effettive esigenze transitorie di inquilino e proprietario, esigenze chiaramente documentabili. Il canone dei contratti deve essere quello concordato (cfr. punto 2).

4. Contratti per studenti universitari fuori sede

Hanno una durata minima di 6 mesi (ed una durata massima di 3 anni) con rinnovo automatico dello stesso alla prima scadenza.

Lo studente-inquilino deve essere davvero fuori sede e cioè iscritto ad un Corso di Laurea in un Comune diverso da quello di residenza, elemento che deve essere specificato nel contratto.

Questi contratti sono sempre a canone concordato (cfr. punto 2).

Vantaggi per i proprietari:

- *riduzione del 30% sul canone da dichiarare in sede Irpef*

Vantaggi per gli inquilini:

- *spesa detraibile per un importo non superiore ai 2.633,00 €. La detrazione è calcolata al 19% (sulla denuncia dei redditi propria o dei propri genitori per chi è ancora a carico)*

DEPOSITO CAUZIONALE

Il deposito cauzionale (o cauzione) è la somma di denaro che l'inquilino deve versare al proprietario al momento della stipula del contratto di affitto come forma di tutela per il proprietario.

La cauzione è disciplinata dall'art. 11 della Legge n. 392 del 1978 ed è fissata ad un importo non superiore a tre mensilità di canone di affitto. A fine contratto, in caso di danni causati dall'inquilino o di inadempienza contrattuale, il locatore può trattenere il deposito cauzionale a titolo di risarcimento danni. La cauzione produce interessi al tasso di interesse legale, interessi che dovrebbero essere annualmente accreditati al conduttore. Qualora il pagamento sia sempre stato regolare e in assenza di danni, il proprietario dell'immobile è obbligato alla restituzione della cauzione al termine del contratto di locazione. La cauzione e gli interessi maturati sono consegnati all'inquilino soltanto dopo che quest'ultimo abbia lasciato l'appartamento e consegnato le chiavi. Nel caso in cui la cauzione sia stata trattenuta a titolo di risarcimento danni spetta al proprietario l'onere della prova sui danni causati dal conduttore.

PAGAMENTO DELL'AFFITTO

- Al momento della stipula del contratto il proprietario può richiedere l'anticipo della prima mensilità del canone
- Normalmente il pagamento dell'affitto deve essere effettuato entro il giorno 5 di ogni mese secondo modalità da concordare con il proprietario. Le più diffuse sono:
 - ▶ bonifico bancario (garantisce una maggiore tracciabilità)
 - ▶ bollettino su conto corrente postale o bancario
 - ▶ in contanti (si dovrà apporre sulla ricevuta fornita dal proprietario una marca da bollo di € 1,81).

Nota: l'affitto può essere aggiornato ogni anno sulla base dell'indice ISTAT e subisce un aumento corrispondente al 75% di tale indice.

REGISTRAZIONE CONTRATTI

È obbligatoria per tutti i contratti di locazione, purché di durata superiore ai 30 giorni complessivi.

Deve essere effettuata entro 30 giorni dalla data di stipula del contratto, o dal locatore o dal conduttore.

Può essere effettuata:

1. presso **gli uffici locali dell'Agenzia delle Entrate**, dopo aver provveduto al versamento dell'imposta di registro (per sapere quali sono gli uffici di competenza vedere il sito: <http://www1.agenziaentrate.gov.it/strumenti/mappe/>).

Occorre portare con sé:

- almeno **2 copie del contratto** con firma in originale
- richiesta di registrazione con **mod. 69 e RR** – reperibili allo sportello o scaricabili da internet al sito: <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Home/CosaDeviFare/Registrare/>
- ricevuta di pagamento imposta di registro – **modello F23** - reperibile al sito: <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Home/CosaDeviFare/Versare/>. L'imposta di registro dovuta per legge è pari al 2% del canone annuo, ammonta ad un minimo di 67,00 € per il primo anno e varia nei successivi. Ne sono corresponsabili inquilino e proprietario in parti uguali
- marche da bollo: 1 pari a 14,62 € ogni 4 facciate di 100 righe, e apposta su ogni copia.

L'imposta di registro deve essere pagata per ciascun anno di locazione. Si può pagare annualmente l'imposta o anticipare il pagamento delle annualità successive, beneficiando di un piccolo sconto. Per i contratti a canone concordato è ridotta del 30%.

2. in via telematica

È procedura obbligatoria per chi possiede almeno 100 immobili, facoltativa per gli altri. Si può effettuare sul sito: www.agenziaentrate.it. Occorre essere abilitati al servizio telematico Fisconline ed avere un conto corrente presso una delle Banche convenzionate, il cui elenco è disponibile al sito sopra indicato.

Il software messo a disposizione gratuitamente dall'Agenzia (Contratti di Locazione) calcola automaticamente – una volta inseriti i dati relativi al contratto – le imposte da versare.

REQUISITI TENDENZIALMENTE RICHIESTI PER AFFITTARE UN ALLOGGIO

- Carta d'identità
- Codice fiscale
- Reddito dimostrabile e regolare
- Se straniero: oltre ai documenti sopra elencati anche il permesso di soggiorno

RIPARTIZIONE DELLE SPESE TRA INQUILINO E PROPRIETARIO

Spese a carico dell'inquilino

- Spese ordinarie:
 - ▶ servizio di pulizia delle parti comuni (scale, cortili, androne)
 - ▶ luce delle scale
 - ▶ ascensore (manutenzione: si paga in base al piano in cui si abita)
 - ▶ acqua (si paga in base al numero di residenti nell'alloggio).
- Spese per i consumi domestici (luce, gas, telefono). Solitamente i contratti per queste forniture sono sottoscritti dall'inquilino. Due i casi possibili:
 - ▶ attivazione utenze già effettuata: l'inquilino deve procedere alla voltura a suo nome (**cambiamento dell'intestazione**). In tal caso le spese da sostenere sono contenute
 - ▶ nuova attivazione utenze: le spese sono più elevate (qualche centinaia di euro).

- Riscaldamento
 - ▶ In caso di **riscaldamento centralizzato**: si paga mensilmente sulla base della dimensione dell'alloggio. L'importo generalmente viene comunicato con una lettera dell'amministratore o del proprietario. Alla fine della stagione invernale vengono comunicati i dati della spesa con eventuale conguaglio
 - ▶ In caso di **riscaldamento autonomo**: viene addebitato sulla bolletta del gas.
- Piccole manutenzioni relative all'alloggio.

Nota: di solito già al momento della stipula del contratto viene stabilita una quota mensile da versare per le spese ordinarie, a cui segue, a fine anno, un conguaglio.

Spese a carico del proprietario

Il proprietario è tenuto solo ad intervenire in caso di manutenzione straordinaria (cfr. Codice Civile, Libro Quarto delle obbligazioni, capo VI, art. 1575 e seguenti).

INTERRUZIONE DEL CONTRATTO

L'inquilino può decidere di interrompere il contratto di affitto prima del termine previsto inviando una raccomandata 6 mesi prima della data in cui intende lasciare l'alloggio, giustificandone il motivo.

Il proprietario può interrompere il contratto, giustificandone i motivi, solo alla prima scadenza utile.

Lo sfratto è un tipo d'interruzione del contratto. Per ulteriori dettagli vedere il capitolo "Lo sfratto".

IN CASO DI DIFFICOLTÀ NELLA RICERCA DELLA CASA

È attivo sul territorio il progetto “**Insieme per la casa**” promosso dalla Fondazione Don Mario Operti in collaborazione con CICSENE e SYNERGICA.

Il progetto aiuta chi è in difficoltà a trovare casa, accompagna la persona nelle diverse procedure burocratiche necessarie per l'affitto, fa da mediatore con il proprietario. In caso di necessità specifica il progetto dà un piccolo contributo economico all'inquilino.

Contatti: Fondazione Don Mario Operti
Corso Siccardi n. 6, Torino, Tel. 011.56.36.930

ALCUNI CONTATTI UTILI

Per inquilini

SICET

Via Madama Cristina 50,
10125 Torino
Tel. 011 6520012
torino@sicet.it

SUNIA

Via Carlo Pedrotti 30,
10152 Torino
Tel. 011 2440936-2440962
info@sunia-torino.it

UIL-UNIAT

Via Bologna 11,
10122 Torino
Tel. 011 2417111
lughezzani@uilpiemonte.it

ANIAT CONIA

Via Pigafetta 34,
10129 Torino
Tel. 011 5683594

Per proprietari

APE – Confedilizia

Via Nota 3,
10122 Torino
Tel. 011 5214218
011 5214648 (segreteria)
segreteria@apetorino.it

UPPI

C.so Palestro 8,
10122 Torino
Tel. 011 5613413
uppi.torino@tin.it

ASPPI

Via Piazzzi 35,
10129 Torino
Tel. 011 5097244

TIPOLOGIE DI SFRATTO

Esistono differenti tipologie di sfratto rispetto alle quali si agisce diversamente. È normato dalla L.n. 431/98 (vedi sito: <http://www.cam-era.it/parlam/leggi/98431l.htm>) e dagli art. 657- 669 del Codice di Procedura Civile.

• **Disdetta (e sfratto) per finita locazione**

Allo scadere del contratto il proprietario può decidere di non rinnovarlo: egli provvede allora all'invio di una raccomandata a/r di disdetta (con un preavviso di sei mesi dalla scadenza del contratto). In caso di problemi il proprietario si rivolge eventualmente al Tribunale che fissa una data per il rilascio dell'alloggio.

• **Sfratto per necessità del proprietario**

Il proprietario può decidere di riutilizzare l'appartamento per i motivi di necessità previsti dalla legge (vedi sotto) o per effettuare lavori improrogabili. Ciò può accadere solo dopo il primo quadriennio per i contratti liberi e dopo la prima scadenza prevista per quelli concordati; non è invece previsto per i contratti brevi, quelli transitori e per studenti. Non è sufficiente la semplice disdetta ma un ordinario procedimento da promuovere presso il tribunale della zona dove si trova l'immobile: potrebbe infatti essere necessaria un'istruttoria per verificare le effettive necessità del locatore, fino all'eventuale causa con pronuncia di una sentenza.

Casi di necessità previsti dalla legge:

- *quando il proprietario intenda destinare l'immobile agli usi: abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli, dei parenti entro il secondo grado*
- *quando un proprietario persona giuridica - che persegue fini sociali, pubblici, culturali, assistenziali, di culto - voglia utilizzare l'immobile per le finalità in questione, offrendo al conduttore un'ideale alternativa abitativa*
- *quando il conduttore abbia, nello stesso comune, un idoneo alloggio libero*
- *quando l'immobile sia posto in un edificio gravemente danneggiato, che debba essere ricostruito o stabilizzato e la permanenza del conduttore sia d'ostacolo ai lavori*

- *quando lo stesso immobile sia in condizioni tali da necessitare interventi di integrale ristrutturazione oppure se l'immobile debba essere demolito o trasformato*
- *quando il proprietario intenda effettuare sopra-elevazioni in un appartamento posto all'ultimo piano, e la presenza dell'inquilino sia d'ostacolo*
(in questi ultimi due casi, se il proprietario dopo i lavori concede nuovamente l'immobile in affitto, il precedente affittuario ha diritto di prelazione come da art. 40 della legge 392/78)
- *quando il conduttore non occupi continuativamente l'immobile senza giustificato motivo*
- *quando il locatore intenda vendere a terzi l'immobile e non abbia altri immobili ad uso abitativo - oltre, eventualmente, alla propria abitazione (in quest'ultimo caso all'affittuario/conduttore è riconosciuto il diritto di prelazione da esercitare nei modi previsti dalla legge, art.38/39 legge 392/78).*

• **Sfratto per morosità**

Si verifica in caso di mancato pagamento del canone di affitto e/o spese pari a due mesi di locazione. Un primo sollecito può essere fatto direttamente dal proprietario con invio di raccomandata a.r. (ossia con ricevuta di ritorno) in cui si sollecita l'inquilino al pagamento degli affitti arretrati entro e non oltre una certa data (generalmente 15 giorni)

Se la morosità persiste il proprietario si può rivolgere al Tribunale (attraverso un legale) per avviare la pratica di sfratto che sfocia in un'udienza: se l'inquilino si presenta a tale udienza può richiedere il cosiddetto "termine di grazia", ovvero un periodo entro cui poter pagare, saldando in questo modo la sua morosità (di solito 3-4 mesi); se l'inquilino non si presenta oppure non si oppone, lo sfratto viene convalidato ed il Giudice fissa la data per il rilascio dell'immobile, solitamente circa un mese dopo la data dell'udienza.

La data del rilascio stabilita dal giudice non è prorogabile. Viene messo in esecuzione l'atto di sfratto (con un fabbro, che potrà cambiare la serratura) ed in caso di necessità si può richiedere l'assistenza della forza pubblica.

Nota: durante i periodi di rinvio dell'esecuzione e fino all'effettivo rilascio il canone aumenta per legge del 20%. All'inquilino conviene pagare la maggiorazione perché altrimenti aggrava la sua posizione. Nel periodo di sfratto si devono continuare a pagare le spese condominiali e al canone si applicano sempre gli scatti ISTAT.

- **Altri motivi di risoluzione del contratto**

Se si accerta un **grave inadempimento** degli obblighi contrattuali da parte dell'inquilino (sub-affitto vietato, cambio d'uso non consentito, etc.) il giudice può emettere una sentenza che ordina il rilascio dell'alloggio.

La data del rilascio stabilita dal giudice non è prorogabile.

LA PROROGA DELLO SFRATTO

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

Non è prorogabile:

- nei casi di necessità del proprietario
- morosità
- inadempienza contrattuale.

Nei Comuni ad alta tensione abitativa (ad es. Torino) l'inquilino può richiedere la sospensione dell'esecuzione dello sfratto per finita locazione a determinate condizioni previste dalla legge (es. reddito basso, figli a carico, soggetti anziani o portatori di handicap entro il nucleo familiare).

LA FASE ESECUTIVA

Implica alcuni passaggi:

- il proprietario/locatore deve notificare all'inquilino un atto di precetto, ovvero un'intimazione al rilascio entro 10 giorni con minaccia di azione esecutiva. È bene, soprattutto arrivati a questa fase, che a procedere sia un legale di fiducia. È altresì consigliato rivolgersi al sindacato inquilini
- successivamente interviene l'ufficiale giudiziario che notifica un preavviso di rilascio all'inquilino, atto con il quale viene fissato il giorno e l'ora in cui si procederà all'esecuzione forzata con l'intervento della forza pubblica
- l'inquilino sfrattato lascia l'alloggio. Se costui intende presentare domanda di alloggio pubblico (canale di emergenza abitativa – cfr cap. "Casa Popolare") deve procurarsi il verbale che attesti il reale rilascio dell'alloggio, redatto in presenza dell'ufficiale giudiziario.

COSA SI PUÒ FARE QUANDO SI È SFRATTATI

Rivolgersi al proprio Comune di appartenenza per verificare se sono attive in loco soluzioni abitative temporanee.

Per la Città di Torino

- rivolgersi al Servizio “Emergenza Abitativa” del Comune.

Soluzioni di emergenza a Torino:

- cercare ospitalità temporanea presso strutture di accoglienza quali le case di prima accoglienza notturna (alcune case accolgono solo uomini, altre solo donne, altre ancora sono ad accoglienza mista, con camere separate tra donne e uomini):
 - ▶ Via Carrera 181 (maschile) - tel. 011 712334 - 42 posti letto
 - ▶ Via Traves 7 (maschile e femminile) - tel. 011 4550861 - 24 posti letto
 - ▶ Via Foligno 10, temporaneamente trasferito in Strada delle Ghiacciaie 68, (maschile e femminile) - tel. 011 0588798 - 24 posti letto
 - ▶ Via Sacchi 47 (maschile e femminile e solo per chi non ha mai frequentato i dormitori) - tel. 011 5682885 - 8 posti letto
 - ▶ Via Pacini 18 (femminile) - tel. 011 2481667 - 20 posti letto
 - ▶ Via Osoppo 51 (femminile) - tel. 011 351935 - 13 posti letto.

ALCUNI CONTATTI UTILI

SICET

Via Madama Cristina, 50
10125 Torino
Tel. 011 6520012
torino@sicet.it

SUNIA

Via Carlo Pedrotti 30,
10152 Torino
Tel. 011/2440936-2440962
info@sunia-torino.it

Emergenza abitativa del Comune di Torino:

Sportello del Settore Bandi
e Assegnazioni
Via Corte d'Appello 10 (piano terra)
dal Lunedì al Venerdì
dalle 8.30 alle 12.00

REQUISITI PER LO STRANIERO

Lo straniero regolarmente soggiornante in Italia ha diritto di acquistare beni immobili.

I requisiti sono:

- essere titolari di permesso di soggiorno per motivi di lavoro o familiari
- avere un lavoro regolare.

Per coloro che non soddisfano uno di questi requisiti l'acquisto è possibile solo se esiste un accordo specifico tra il Paese di appartenenza e l'Italia.

L'acquisto può essere effettuato alle stesse condizioni previste per i cittadini italiani.

VERIFICHE PRELIMINARI

Prima di acquistare un immobile sono necessarie alcune verifiche preliminari effettuate tramite agenzia immobiliare o tecnico esterno.

Queste riguardano:

- il venditore (ci si accerta che non sia un soggetto fallibile)
- l'immobile (ci si accerta che sia stato costruito nel rispetto della normativa edilizia e che siano assenti aggravii, ad esempio ipoteche, sullo stesso).

DOCUMENTI DA FIRMARE

- La **proposta di acquisto**
- La **promessa di vendita o compromesso**
- Il **contratto di compravendita o rogito notarile**

- **La proposta di acquisto**

Scelta la casa ed effettuate le verifiche preliminari necessarie, l'acquirente, al fine di bloccare il prezzo pattuito, sottoscrive una proposta irrevocabile di acquisto, rilasciando un acconto come anticipo sul prezzo globale dell'immobile; tale acconto è di solito pari al 10% circa del valore dell'immobile e diventa caparra confirmatoria al momento dell'accettazione da parte del venditore. La proposta deve essere formulata per iscritto.

È opportuno sapere che essa risulta irrevocabile solo per l'acquirente: il proprietario è libero di rifiutarla. Ad accettazione avvenuta però entrambe le parti saranno obbligate ad adempiere all'impegno sottoscritto. Proposta ed accettazione sono solitamente seguiti da una scrittura integrativa, il compromesso, dove l'accordo è più dettagliato.

Una proposta di acquisto deve contenere le seguenti informazioni:

- ▶ descrizione dell'immobile in oggetto
- ▶ impegno all'acquisto, con atto pubblico (redatto in forma scritta da un pubblico ufficiale autorizzato), entro una data prefissata
- ▶ dichiarazione di precedente visione dell'immobile da parte dell'acquirente "come visto e piaciuto"
- ▶ prezzo e modalità di pagamento
- ▶ provvigione del mediatore (qualora si scegliesse di ricorrere ad un'agenzia) e relativi dati dello stesso.

• Il compromesso

È il primo contratto tra venditore e compratore. È un atto con il quale le parti promettono di concludere un futuro contratto (**rogito notarile**) e nel quale vengono riportate ed ampliate tutte le condizioni stabilite nella **proposta d'acquisto**. Nel compromesso devono essere specificate nel modo più dettagliato possibile tutte le clausole che verranno inserite nel contratto di compravendita (atto di rogito). In generale dovrebbe contenere le seguenti informazioni:

- ▶ dati anagrafici di compratore e venditore
- ▶ descrizione, più particolareggiata possibile, dell'abitazione
- ▶ prezzo pattuito, modalità e scadenza di pagamento
- ▶ data concordata dell'atto di rogito
- ▶ data di effettiva consegna dell'immobile
- ▶ importo e natura della caparra (vedi nota nella pagina seguente)
- ▶ garanzia riguardo l'inesistenza di ipoteche sull'immobile
- ▶ indicazioni delle caratteristiche di regolarità dell'immobile rispetto alla normativa urbanistico-edilizia
- ▶ indicazioni catastali
- ▶ regolamento e spese condominiali (se si tratta di condominio)
- ▶ estremi del contratto di locazione (in caso di appartamento occupato)
- ▶ l'impegno del venditore a cancellare il mutuo prima dell'atto di rogito, in caso sia presente un mutuo sull'alloggio, in modo da permettere al compratore di accedere al proprio
- ▶ l'impegno a presentare l'attestato di certificazione energetica dell'alloggio (ACE), già obbligatorio ad inizio commercializzazione.

Nota: È obbligatoria la registrazione del compromesso presso l'Ufficio del Registro con spese equamente ripartite tra le parti. Al momento della firma del compromesso, inoltre, l'acquirente deve pagare una somma (caparra) concordata con il venditore. Il versamento della caparra impegna il venditore e il compratore alla stipula del contratto di compravendita. È consuetudine che, se dopo il versamento della caparra l'acquirente decide di non comprare più la casa, il venditore possa trattenere la caparra; se è il venditore a non voler più vendere, l'acquirente ha diritto a ricevere indietro una somma pari al doppio della caparra versata.

• Il contratto di compravendita o rogito notarile

È un atto che deve essere **redatto da un notaio** che dovrà anche verificare la piena conformità del rogito alle clausole stabilite nel compromesso. Il contratto ha per oggetto il trasferimento della proprietà, si stipula davanti al notaio, alla presenza di venditore e compratore. È redatto in forma pubblica.

Il notaio, il cui compenso è calcolato in base al prezzo del trasferimento e alla complessità della pratica, dovrà:

- ▶ redigere l'atto
- ▶ calcolare le imposte sulla compravendita
- ▶ occuparsi della trascrizione e registrazione dell'atto.

Il notaio viene pagato dall'acquirente e quindi può essere liberamente scelto, salvo diversi accordi tra le parti.

È obbligatorio, pena la nullità, l'**atto scritto**, con l'elenco di tutti gli elementi utili ad individuare l'appartamento.

AGENZIE IMMOBILIARI

Fungono da intermediario tra acquirente e proprietario.

All'acquirente interessato viene fatto firmare, contestualmente al versamento di una caparra, un impegno\proposta ad acquistare, subordinato all'accettazione da parte del proprietario. Questi dovrà pronunciarsi entro 8\10 giorni. Se nel frattempo ha incassato (anche tramite l'agenzia) l'assegno della caparra, la proposta si intende tacitamente accettata.

La provvigione a favore dell'agenzia va corrisposta sia dal venditore che dal compratore. Nessuna legge stabilisce quanto un agente possa chiedere. Valgono gli usi locali e le indicazioni della Camera di Commercio, che però non sono vincolanti (in Provincia di Torino generalmente ammonta al 3% da ciascuna delle due parti sul prezzo pagato).

Fondamentale pretendere la fattura. Le spese di mediazione immobiliare sono deducibili sulla dichiarazione dei redditi sino ad un massimo di 1.000,00 €. Il nominativo dell'agente immobiliare, e il corrispettivo a lui versato, dovranno essere indicati nel rogito notarile.

I MUTUI

Le banche non finanziano, di norma, per un valore superiore al 70-75% dell'immobile e quindi di conseguenza il residuo 30-35% deve essere nella disponibilità dell'acquirente.

Esistono diverse tipologie di tassi d'interesse, da valutare in relazione alla situazione del singolo e al momento economico:

- **Tasso fisso:** il tasso di interesse rimane fisso per tutta la durata del mutuo.

Il mutuo a tasso fisso è consigliato quando:

- si vogliono pagare rate uguali e conoscere da subito l'ammontare complessivo del debito
- si prevede un aumento dell'inflazione e quindi dei tassi
- il richiedente è un lavoratore dipendente con uno stipendio medio.

***Vantaggi:** offre la possibilità di pianificare con certezza il bilancio familiare, eliminando il rischio legato all'incremento dei tassi.*

- **Tasso variabile:** il tasso di interesse varia in relazione all'andamento di uno o più parametri specificatamente indicati nel contratto di mutuo (Euribor: dato soggetto a quotidiane variazioni calcolate dalla Banca Centrale Europea).

Il mutuo a tasso variabile è consigliato quando:

- si vuole rischiare sull'andamento dell'economia
- si prevede un calo dell'inflazione
- il richiedente ha un reddito medio alto
- il mutuo è di importo elevato.

- **Tasso misto:** il tasso fissato inizialmente può essere modificato alle scadenze e alle condizioni stabilite nel contratto.

Il tasso misto è consigliato quando:

- ▶ si prevede un andamento al rialzo in un primo periodo e magari un ribasso negli anni successivi
- ▶ il richiedente non vuole prendere subito una decisione definitiva sul tipo di tasso.

I documenti richiesti per accedere al servizio sono:

- documento d'identità e codice fiscale
- la busta paga
- la dichiarazione dei redditi.

Nel caso dell'acquisto di una casa, solitamente, il bene offerto come garanzia in caso di mancata restituzione del prestito è la casa stessa, sulla quale viene messa un'ipoteca. In caso di mancato pagamento del mutuo nei termini stabiliti, l'Istituto di Credito avvia le procedure per il pignoramento.

Nota: nel caso di acquisto della prima casa si può accedere ad un mutuo agevolato che prevede interessi più bassi rispetto a quelli generalmente applicati dalle banche.

Normativa di riferimento dell'acquisto

Codice civile art. 1470-1509

LE SPESE DA SOSTENERE

- registrazione del compromesso preliminare
- spese per l'**atto di compravendita**: sono a carico dell'acquirente e sono percentualmente proporzionali al valore di vendita dell'immobile. Più alto è il valore dell'immobile più bassa sarà la percentuale richiesta dal notaio, che può oscillare orientativamente dallo 0,7% al 2%
- imposta di registro o IVA (imposta sul valore aggiunto) se si acquista un immobile da un'impresa
- imposta ipotecaria
- imposta catastale
- spese di erogazione del mutuo
- provvigione per l'agenzia (per chi sceglie di rivolgersi ad essa).

ALCUNI CONTATTI UTILI

UPPI

C.so Palestro 8,
10122 Torino
Tel. 011 5613413
uppi.torino@tin.it

LA CASA POPOLARE

L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (ERP)

È comunemente detta casa popolare e si tratta di alloggi di proprietà pubblica assegnati tramite bando alle categorie di cittadini meno abbienti.

IL RUOLO DEL COMUNE E DI ATC

Il Comune: emette il bando di selezione, stila le graduatorie e assegna gli alloggi.

L'A.T.C.: è l'Agenzia Territoriale per la Casa in Piemonte che provvede all'amministrazione e alla gestione del patrimonio pubblico sito nelle differenti province.

IL BANDO

Il Bando è lo strumento previsto dalla legge per selezionare, sulla base delle condizioni di disagio dei nuclei familiari, gli aventi titolo all'assegnazione di un alloggio di edilizia sociale.

È reperibile:

- nell'albo pretorio del Comune di residenza. Per Torino vedi sito: <http://www.comune.torino.it/albopretorio/>)
- nelle Circoscrizioni del Comune di Torino o nelle sedi di decentramento dei Comuni compresi nell'ambito territoriale del bando
- nella sede di A.T.C., corso Dante 14, 10134 Torino
- sul Bollettino Ufficiale della Regione (vedi sito: <http://www.regione.piemonte.it/governo/bollettino/abbonati/2009/corrente/>).
Ricerca Bando ERP

REQUISITI RICHIESTI PER PARTECIPARE AL BANDO

- residenza (o lavoro) a Torino da tre anni continuativi (per tutti, comunitari o extra - comunitari)
- nessuna proprietà (o altro diritto reale esclusivo di godimento) nella Regione Piemonte o comunque idoneo al proprio nucleo familiare
- indicatore ISEE < 20.000,00 €

PUNTEGGIO ATTRIBUITO DAL BANDO

I punteggi vengono attribuiti in ragione delle condizioni sociali, economiche ed abitative autocertificate dai richiedenti in domanda sulla base del regolamento 10/R reperibile al sito:

http://www.regione.piemonte.it/edilizia/ed_nor.htm

DOVE TROVARE IL MODULO DI DOMANDA

Presso il proprio Comune di residenza.

Per Torino presso:

- tutte le Circoscrizioni, per gli indirizzi vedi sito:
<http://www.comune.torino.it/decentr/>
- Informacittà e U.R.P. (P.za Palazzo di Città n.9/A)
- sito www.comune.torino.it/informacasa

DOVE FARSI AIUTARE PER LA COMPILAZIONE DEL MODULO DI DOMANDA

Per la Città di Torino è possibile rivolgersi al Servizio Bandi e Assegnazioni del Comune di Torino, Via Corte d'Appello n. 10 - 10122 Torino.

Per gli iscritti ai sindacati confederali è possibile avere informazioni e supporto nella compilazione della modulistica presso le differenti sedi sindacali.

QUANDO PRESENTARE IL MODULO DI DOMANDA

A partire dal gennaio 2012, a differenza del passato, il modulo può essere presentato in qualsiasi momento dell'anno.

DOVE PRESENTARE IL MODULO DI DOMANDA

Presso il proprio Comune di residenza.

Per la Città di Torino:

Il modulo per partecipare al bando di assegnazione può essere consegnato debitamente compilato in ogni sua parte e corredato da marca da bollo di € 14,62, presso il Servizio Bandi e Assegnazioni del Comune di Torino, Via Corte d'Appello n. 10 - 10122 Torino.

È possibile, inoltre, inviare tale modulo di domanda per posta con raccomandata A.R. indirizzata esclusivamente al Comune di Torino – Servizio Bandi e Assegnazioni - Via Corte d'Appello n. 10 - 10122 Torino.

In tal caso occorre allegare al modulo di domanda debitamente firmato copia del documento di identità del richiedente. Il modulo può essere consegnato personalmente o da un componente del nucleo familiare richiedente (se consegnato da altra persona è necessaria una delega corredata da una fotocopia del documento d'identità del delegante).

CHI FA LE GRADUATORIE

Tutte le domande raccolte sono istruite dagli uffici del Comune che ha emesso il bando di concorso il quale provvede a trasmetterle alla Commissione Assegnazione Alloggi, affinché questa provveda alla formazione della graduatoria provvisoria. Suddetta graduatoria è pubblicata nell'albo pretorio dei Comuni compresi nell'ambito territoriale del bando e nella sede di ATC.

RICORSI

Chi ha presentato la domanda può ricorrere, qualora ritenga che ci sia stato un errore di calcolo del punteggio attribuito nella graduatoria provvisoria, entro 30 giorni dall'emissione della graduatoria stessa. Tutti i ricorsi sono esaminati e valutati dalla Commissione Assegnazione Alloggi.

Esaurito l'esame dei ricorsi viene effettuato un sorteggio tra i concorrenti che hanno ottenuto lo stesso punteggio. La graduatoria, così ottenuta, diventa definitiva ed è pubblicata secondo le stesse modalità stabilite per la graduatoria provvisoria.

Per eventuali ricorsi è comunque consigliato rivolgersi al Sindacato Inquilini.

CHI EFFETTUA LE ASSEGNAZIONI

Le assegnazioni di alloggi popolari sono effettuate esclusivamente dai Comuni secondo l'ordine dato dalla graduatoria definitiva.

DOCUMENTI NECESSARI

Tutti i dati richiesti si possono autocertificare. Per la definizione della pratica è necessario conoscere i redditi lordi di tutti i componenti del nucleo familiare. Occorre produrre e presentare il modulo "ISEE".

DOVE SI POSSONO REPERIRE LE INFORMAZIONI

Presso il proprio Comune di Residenza.

Per la Città di Torino:

Sportello Casa Via Corte d'Appello 10
da lunedì a venerdì ore 8.30-12.00.

EMERGENZA ABITATIVA

La legge che regola l'Edilizia Sociale prevede che una parte di alloggi venga assegnato attraverso il canale dell'**emergenza abitativa** in presenza di particolari condizioni (cfr sotto). Per tali procedure occorre rivolgersi al proprio Comune di residenza.

Sono considerate situazioni di emergenza abitativa quelle dei nuclei che:

- sono assoggettati a procedure esecutive di sfratto o a decreto di trasferimento conseguente a procedura esecutiva immobiliare (pignoramento) o a rilascio dell'abitazione coniugale a seguito di sentenza di assegnazione all'altro coniuge o quando si riceve l'atto di notifica dello sfratto per finita locazione
- devono forzatamente rilasciare l'alloggio a seguito di ordinanza di sgombero o in conseguenza di eventi calamitosi che lo rendano inutilizzabile
- abitano in un alloggio dichiarato, dalla competente azienda sanitaria locale, non idoneo all'abitazione, in relazione alle condizioni di salute di uno o più degli occupanti
- si trovano nella condizione di profughi o rifugiati
- siano ospiti da almeno tre mesi di dormitori pubblici o di altra struttura alloggiativa procurata a titolo temporaneo dagli organi preposti all'assistenza pubblica.

Per la Città di Torino le domande vanno presentate presso lo **Sportello del Settore Bandi e Assegnazioni di Via Corte d'Appello 10** (piano terra) - dal Lunedì al Venerdì dalle 8.30 alle 12.00 - utilizzando i moduli predisposti dal Comune e presentando la documentazione che attesti la propria condizione di emergenza. In particolare, occorre produrre il contratto di locazione e i documenti relativi allo sfratto e certificare la propria condizione reddituale.

Possono presentare domanda per emergenza abitativa:

- i cittadini residenti a Torino da 3 anni.

Per maggiori dettagli vedere il sito <http://www.comune.torino.it>

- regolamento regionale ex art. 2, comma 5, della L.R.P. 3/10
- regolamento della Commissione Emergenza Abitativa.

CANONE DI LOCAZIONE

È determinato dalla valutazione contemporanea di diversi fattori legati sia alle caratteristiche dell'alloggio sia alla situazione economica e sociale del nucleo assegnatario. Il canone di locazione minimo è pari a 40,00 € e non è definito un canone massimo.

Oltre al canone di locazione l'inquilino assegnatario dell'alloggio E.R.P. è tenuto a sostenere spese condominiali e di riscaldamento.

Per maggiori dettagli:

- L.R n 3/2010

<http://arianna.consiglioregionale.piemonte.it/base/coord/c2010003.html#19>

- Regolamento regionale n. 14/R

<http://www.regione.piemonte.it/governo/bollettino/abbonati/2011/40/attach/re201114.pdf>

FONDO A SOSTEGNO DELLA LOCAZIONE

È previsto dall'art. 11 della Legge 431/98 ed è un bando indetto annualmente con lo scopo di favorire la permanenza delle famiglie a basso reddito negli alloggi privati, offrendo loro un sostegno economico.

La Regione Piemonte delibera annualmente i criteri per l'ammissibilità a tale Bando ed il Comune lo emana.

Per presentare domanda occorre:

- avere un reddito non superiore a quello "limite" per l'accesso alla casa popolare (cfr. prima);
- essere titolari di un contratto di locazione registrato, con un rapporto tra canone di affitto e reddito pari almeno al 24% (o 14% per redditi molto bassi).

A Torino i moduli per la presentazione delle domande sono disponibili presso il Servizio Bandi e Assegnazioni del Comune di Torino, Via Corte d'Appello n. 10, le Circoscrizioni e l'URP (Ufficio Relazioni con il Pubblico - P.za Palazzo di Città n.9/A).

La domanda, firmata dall'intestatario, può essere:

- presentata dall'intestatario stesso o da altri purché muniti di documento d'identità dell'intestatario;
- inviata per raccomandata a/r allegando fotocopia del documento d'identità dell'intestatario.

La domanda deve essere fatta pervenire, debitamente compilata, nelle sedi di raccolta allestite ogni anno presso alcune Circoscrizioni, rese note contestualmente all'emanazione del Bando.

COS'É LO.CA.RE.?

É il centro servizi che il Comune di Torino ha costituito per favorire l'incontro della domanda e dell'offerta sul mercato privato della locazione. Opera a titolo completamente gratuito.

A CHI SI RIVOLGE

- **Proprietari di immobili che possiedono degli alloggi sfitti**

I proprietari possono avere diritto ad incentivi "una tantum" e garanzie (cfr. punto successivo) se stipulano un regolare contratto di affitto convenzionato, tramite Lo.C.A.Re., con un inquilino indicato da Lo.C.A.Re. in possesso dei requisiti sotto indicati.

- **Affittuari di un alloggio inadeguato o assoggettati a procedure di sfratto**

Per iscriversi al centro servizi Lo.C.A.Re. di Torino ed ottenere l'attestato relativo (avente valenza annuale dalla data di emissione), l'inquilino deve avere i seguenti, compresenti, requisiti:

- ▶ essere anagraficamente residente a Torino da almeno un anno all'atto della richiesta di iscrizione
- ▶ fruire di un reddito derivante da regolare attività lavorativa (dipendente o autonoma) vigente al momento di iscrizione presso Lo.C.A.Re., o da pensione. Il reddito dell'inquilino deve rientrare entro il limite massimo dei 26.000 € secondo la dichiarazione ISEE
- ▶ trovarsi in condizione di emergenza abitativa accertata da Lo.C.A.Re. in sede, sulla base delle linee guida dell'ufficio (vedi anche cap. "Casa Popolare").

ATTIVITÀ SVOLTE E STRUMENTI FORNITI

- orientamento e supporto nella ricerca di un alloggio privato per l'affittuario che si trova in una delle condizioni sopra indicate
- intermediazione tra inquilino e proprietario per la prosecuzione del contratto in caso di sfratto.

Gli strumenti forniti sono:

- **al proprietario:**

- ▶ **fondo di garanzia:** a copertura di eventuali inadempimenti dell'inquilino e conseguenti spese, sino alla concorrenza massima di 18 mensilità del canone contrattualmente pattuito
- ▶ **agevolazioni fiscali ed incentivi economici per contratto convenzionato** (per i dettagli vedi riquadro sotto).

Il proprietario che stipuli un "contratto convenzionato" con una famiglia segnalata dal Comune di Torino ha diritto ad un incentivo economico differente a seconda della durata contrattuale.

*Per maggiori informazioni <http://www.comune.torino.it/locare/>
Inoltre il proprietario potrà godere dei seguenti benefici fiscali:*

- *riduzione dell'I.C.I.*
- *riduzione dell'IRPEF: ai fini della dichiarazione dei redditi, il reddito imponibile derivante al proprietario è ulteriormente ridotto del 30% rispetto ai contratti a mercato libero*
- *riduzione dell'imposta di registro: è calcolata solo sul 70% del canone annuo (tuttavia, durante il primo anno, l'imposta non può essere inferiore ad € 67 a causa della franchigia prevista per legge).*

- **all'inquilino:**

- ▶ **agevolazioni fiscali relative alla detrazione IRPEF** calcolato in base al reddito, per un importo annuo della misura di € 495,80 (fino ad un reddito di € 15.493,71) e di € 247,90 (fino ad un reddito di € 30.987,41)
- ▶ **contributo una tantum pari a 1.600,00 €** se in possesso dell'attestato rilasciato da Lo.C.A.Re.

DOCUMENTI NECESSARI PER L'INQUILINO

L'inquilino che soddisfi i requisiti precedentemente indicati, all'atto della richiesta di iscrizione a Lo.C.A.Re., deve possedere i seguenti documenti obbligatori:

- documento di riconoscimento (se extra-comunitario: permesso di soggiorno o carta di soggiorno. Se il permesso di soggiorno è scaduto e la procedura per il rinnovo è in corso: ricevuta che attesti la richiesta di rinnovo in corso)
- codice fiscale
- dichiarazione ISEE
- *se lavoratore dipendente*: contratto di lavoro (determinato – indeterminato), un paio di buste paga recenti / cedolino pensione
- *se lavoratore autonomo*: Mod. 750 – iscrizione camera di commercio – bilancino commercialista – versamento trimestre IVA.

Precisiamo che la condizione di emergenza abitativa deve comunque essere sempre valutata da Lo.C.A.Re., in sede, sulla base delle linee guida dell'ufficio.

Nota Bene: il sopra esposto elenco ha solo un valore orientativo e non è da considerarsi esaustivo poiché ogni singola situazione è diversa dall'altra e va sempre valutata direttamente da Lo.C.A.Re. caso per caso.

LO.CA.RE. METROPOLITANO

A partire dal 2007 esiste l'Agenzia Sociale Lo.C.A.Re. Metropolitan, che eroga servizi analoghi a quelli sopra citati.

I Comuni aderenti attualmente sono 13: Torino, Alpignano, Collegno, Grugliasco, Moncalieri, Nichelino, Orbassano, Piossasco, Rivalta, Rivoli, Settimo Torinese, Venaria Reale e Borgaro Torinese.

ALCUNI CONTATTI UTILI

Informazioni e istruzione pratiche Lo.C.A.Re.

Via Corte D'Appello 14/D

Tel. 011 442 40 25

Fax 011 442 4030

Orario apertura al pubblico:

lunedì, giovedì e venerdì ore 8.30 – 12.30

martedì e mercoledì ore 8.30 – 12.30/14.00 – 16.00

Solo informazioni

Corso Vigevano 18/B

Tel. 011 4099977

Orario apertura al pubblico Lo.C.A.Re.

lunedì ore 14.00 – 16.30 e giovedì ore 8.30 – 12.30.

www.comune.torino.it/locare

E-mail: locare@comune.torino.it

VIVERE IN UN CONDOMINIO MULTICULTURALE

Più di 160 le nazionalità rappresentate sul territorio provinciale torinese, ciascuna delle quali portatrice di un suo bagaglio culturale, di usi, consuetudini, tradizioni diverse.

La scommessa dell'integrazione si gioca anche e soprattutto nell'integrazione abitativa: è lì che identità diverse s'incontrano e si scontrano. La casa è il primo spazio dove l'individuo deve potersi sentire a suo agio, nel rispetto degli altri e venendo rispettato a sua volta.

Esistono tante percezioni dell'abitare, ciascuna legata a riferimenti culturali e soggettivi: è importante valorizzare e riconoscere le pluralità, accompagnandole verso un'esperienza piena e positiva dell'abitare.

È importante guidare il nuovo cittadino straniero al rispetto delle norme, delle consuetudini vigenti in Italia, ma è altrettanto importante accompagnare il cittadino di origini italiane alla comprensione delle peculiarità distintive delle culture "altre" con le quali quotidianamente si rapporta. È fondamentale "capirsi", sostenere la conoscenza e la comprensione reciproca, smussando gli elementi di conflitto potenzialmente emergenti ed incentivando il dialogo, il confronto, lo scambio.

LE NORME CONDOMINIALI

Ogni assemblea condominiale stabilisce le proprie regole interne delle quali bisogna informarsi quando ci si trasferisce in un nuovo alloggio. Tali regole riguardano non solo l'uso degli spazi comuni, ma anche il consono utilizzo del proprio spazio abitativo.

È comunque necessario tenere presente che:

- è vietato gettare immondizie, pezzi di carta, mozziconi di sigarette o altro dalle finestre, sulle scale, sui pianerottoli, nei corridoi, nei cortili ed in altri spazi coperti o scoperti
- è vietato depositare materiale negli spazi comuni e organizzare attività non concordate con l'amministratore ed i condomini
- sono vietate attività rumorose prima delle ore 8.00 e dopo le ore 22.00

- è possibile stendere panni, indumenti, bucato soltanto nelle finestre e terrazze affacciate sui cortili interni o all'interno degli appartamenti
- per installare antenne televisive diverse da quelle condominiali è necessario richiedere l'autorizzazione all'amministratore
- è vietato lasciare immondizie all'esterno delle porte o in altro luogo comune. Esse dovranno essere depositate (chiuso in sacchi di plastica) negli appositi contenitori
- è vietato lasciare aperto il portone d'ingresso del condominio
- è vietata la sosta di autoveicoli, biciclette, carrozzine ed altri mezzi nelle parti comuni coperte e scoperte, riservate al passaggio di tutti i condomini
- è vietato il lavaggio di auto e motocicli negli spazi comuni coperti e scoperti
- i genitori sono responsabili del comportamento dei figli, che devono mantenere un comportamento corretto e rispettoso, senza gridare o provocare altri rumori che disturbino i condomini
- se fra condomini dovessero sorgere liti o contrasti gli interessati dovranno sempre rivolgersi all'Amministratore. I reclami devono essere fatti in forma scritta e firmati.

Altrettanto importanti sono le «regole» non scritte, che nascono dalle abitudini, dal buon senso, dalla cortesia, dalla tolleranza. È sempre opportuno stabilire con i vicini un rapporto il più possibile corretto per evitare conflitti o liti.

IL RUOLO DELL'AMMINISTRATORE

Risponde esclusivamente al proprietario. Non ha obbligo di intrattenere rapporti con gli inquilini. Sta al buon senso ed alla disponibilità dell'amministratore rispondere a quesiti su sollecitazione dell'inquilino.

LE SPESE DEL CONDOMINIO

Ogni condominio ha spese di gestione e manutenzione comuni che vengono ripartite tra tutti i proprietari in base alla loro quota di proprietà. Quando l'alloggio viene dato in affitto è l'inquilino che deve pagare queste spese: in tal caso soltanto le spese di manutenzione straordinaria sono a carico del proprietario (cfr. capitolo affitto).

È bene che l'inquilino richieda sempre la documentazione relativa alle spese che gli si richiede di sostenere.

LA RACCOLTA DEI RIFIUTI

Generalmente i rifiuti domestici (plastica, alluminio, carta, vetro, umido) vanno raccolti separatamente e collocati in contenitori appositi. Il modo di separare i rifiuti varia da Comune a Comune. Per sapere come si fa la raccolta differenziata nella zona in cui si abita basta chiedere informazioni ai vicini di casa, al custode (laddove è presente) o all'amministratore di condominio.

Una raccolta differenziata non corretta è spesso motivo di lite tra i condomini. Infatti, se non si collocano i rifiuti nei giusti contenitori, tutti i condomini (non solo chi sbaglia) rischiano di incorrere in una sanzione.

Per informazioni ci si può rivolgere a:

AMIAT – Via Giordano Bruno 25 – n. verde: 800 017 277

Tutti gli abitanti devono pagare al Comune di Torino la tassa TARSU, un contributo per il servizio pubblico di raccolta dei rifiuti, il cui importo dipende dalle caratteristiche dell'abitazione.

EDUCAZIONE ALLA MANUTENZIONE

La cura e l'attenzione per l'ambiente domestico non sono soltanto indice di civiltà, ma permettono di risparmiare e vivere in una casa più sana e sicura, a vantaggio proprio e dei propri vicini di casa.

È fondamentale:

- mantenere pulito l'alloggio con operazioni di pulizia quotidiana e settimanale
- far effettuare da tecnici specializzati controlli periodici, quali la verifica del corretto funzionamento dell'impianto del gas e dell'impianto elettrico
- monitorare direttamente lo stato di conservazione dell'alloggio, dei serramenti, dei pavimenti etc.
- concordare con il proprietario qualsiasi intervento di manutenzione

I RAPPORTI CON IL VICINATO

Spesso i rapporti con i vicini di casa in Italia, specialmente al nord e soprattutto in area urbana, sono piuttosto superficiali e si limitano al semplice saluto. Non è sinonimo di maleducazione o mancata volontà di integrazione dello straniero, ma espressione di un tratto culturale radicato in loco.

Questo costituisce un elemento di difficile comprensione ed accettazione per il cittadino straniero, abituato spesso, nel suo Paese di provenienza, ad un rapporto più confidenziale, di scambio, reciprocità e amicizia con il vicino. Occorre dunque accompagnarlo a comprendere queste dinamiche, facendosi conoscere ed integrandosi gradualmente nei rapporti di vicinato.

LO SPORTELLO CONDOMINIO

Il Comune collabora da anni con **A.N.A.C.I.** (l'Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari) ospitandone uno sportello informativo sui problemi condominiali nella sede di Lo.C.A.Re. di Corso Vigevano 18/b. Chiunque può rivolgersi gratuitamente allo Sportello A.N.A.C.I. per beneficiare di un'attività di informazione, orientamento e consulenza nell'ambito delle problematiche condominiali sotto il profilo giuridico, legale, tecnico e contabile.

Orario apertura al pubblico A.N.A.C.I. – corso Vigevano 18/b, Torino: giovedì ore 8.30 – 12.30.

Prodotto nell'ambito del progetto FORM-AZIONE CASA

Percorso di aggiornamento e formazione continua degli operatori a servizio dell'utenza straniera in materia di integrazione abitativa



Promosso da

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

In collaborazione 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

Amnesso a contributo nell'ambito del Piano delle politiche sociali territoriali della **Provincia di Torino** - interventi per l'integrazione delle cittadine e dei cittadini stranieri con la partecipazione finanziaria della **Regione Piemonte**

