

LE CHIAVI DI CASA



L'AFFITTO

È obbligatorio stipulare un **contratto di affitto scritto**. Il contratto deve essere **registrato** presso l'Agenzia delle Entrate.

Le spese di registrazione vanno divise a metà tra proprietario e inquilino.

Per stipulare il contratto bisogna fornire i seguenti documenti:

- carta d'identità
- codice fiscale
- reddito dimostrabile e regolare
- se straniero: permesso di soggiorno

L'inquilino, al momento della stipula del contratto di affitto, deve versare al proprietario una **cauzione**, come forma di tutela per il proprietario. L'importo non può superare le 3 mensilità del canone.

Quando l'inquilino lascia l'alloggio, se il pagamento del canone di locazione è sempre stato regolare e l'alloggio non è stato danneggiato, la cauzione deve essere restituita all'inquilino.

Al momento della stipula del contratto il proprietario può richiedere l'anticipo della prima mensilità del canone.

L'affitto deve essere pagato entro il giorno 5 di ogni mese. Di solito il pagamento si effettua tramite bonifico bancario, bollettino, o in contanti chiedendo al proprietario una ricevuta del pagamento completa di marca da bollo da euro 1,81.

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.

SUGGERIMENTI

Richiedere e conservare tutte le ricevute dei versamenti di denaro al proprietario o all'amministratore, con data e firma di chi incassa la somma.



QUALI SPESE DEVE SOSTENERE L'INQUILINO? QUALI IL PROPRIETARIO?

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;
 - ▶ spese per i consumi domestici (luce, gas, telefono).
- Riscaldamento: se centralizzato si paga all'amministratore del condominio, se autonomo viene addebitato sulla bolletta del gas.
- Piccole manutenzioni relative all'alloggio.

A carico del proprietario:

- Spese straordinarie di manutenzione.



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 6, Torino
Tel. 011.56.36.930



LO SFRATTO

Accade quando l'inquilino deve obbligatoriamente lasciare l'alloggio che ha affittato.

Motivi:

- **Alla scadenza del contratto** il proprietario può decidere di non rinnovare l'affitto: deve comunicarlo inviando una raccomandata di disdetta sei mesi prima della scadenza del contratto.
- Se l'inquilino **non paga il canone di locazione** per 2 mesi e/o le spese (riscaldamento se centralizzato, spese condominiali) per una somma pari a 2 mesi di affitto il proprietario invia una lettera in cui chiede all'inquilino di pagare le somme arretrate. Se questo non accade il proprietario si rivolge al tribunale che avvia la pratica per lo sfratto.
- L'inquilino può essere sfrattato anche se commette **gravi violazioni** del contratto di affitto, ad esempio subaffittando l'alloggio.



COSA SI PUÒ FARE QUANDO SI È SFRATTATI

- Rivolgersi al Comune di appartenenza per capire se ci sono delle soluzioni abitative temporanee. A **Torino** ci si può rivolgere al **Servizio Emergenza Abitativa del Comune**, Via Corte d'Appello 10 (da lunedì a venerdì, 8.30 – 12.00).
- Cercare ospitalità temporanea nelle strutture di accoglienza notturna:
 - ▶ Via Carrera 181 (maschile)
tel. 011.712334
 - ▶ Via Traves 7 (maschile e femminile)
tel. 011.4550861
 - ▶ Via Foligno 10, temporaneamente trasferito in Strada delle Ghiacciaie 68, (maschile e femminile)
tel. 011.0588798
 - ▶ Via Sacchi 47 (maschile e femminile e solo per chi non ha mai frequentato i dormitori)
tel. 011.5682885
 - ▶ Via Pacini 18 (femminile)
tel. 011.2481667
 - ▶ Via Osoppo 51 (femminile)
tel. 011.351935



LA CASA POPOLARE

È assegnata dal Comune tramite Bando in base a graduatorie che documentano il grado di bisogno del nucleo familiare.

Il **modulo di domanda** si può trovare presso il proprio Comune di residenza. Per Torino anche presso le Circoscrizioni, Informacittà, URP e sul sito della Città di Torino.

Dove si può conoscere l'esito della domanda effettuata?

La graduatoria viene pubblicata nell'albo pretorio dei Comuni compresi dal Bando e nella sede di ATC (Agenzia Territoriale per la Casa) e indica chi sono i soggetti aventi diritto alla Casa popolare. Man mano che il Comune procede con le assegnazioni contatta e accompagna la persona nell'alloggio assegnato.

PUÒ FARE DOMANDA CHI:

- ha residenza o lavoro a Torino da tre anni continuativi;
- non ha nessuna proprietà nella Regione Piemonte o comunque nessuna proprietà adeguata ai propri bisogni abitativi;
- ha un Indicatore ISEE inferiore a 20.000,00 euro;
- è in condizione di **emergenza abitativa**, cioè è in una delle seguenti situazioni:
 - ▶ sfratto, pignoramento, assegnazione alloggio al coniuge dal quale ci si sta separando;
 - ▶ inabitabilità dell'alloggio;
 - ▶ condizione di profugo o rifugiato;
 - ▶ ospite di dormitori pubblici o di altra struttura pubblica da almeno 3 mesi.

LA SITUAZIONE DI EMERGENZA ABITATIVA deve essere dimostrata tramite documenti (sfratto, livello reddituale).

Per la Città di Torino la domanda va presentata presso lo sportello del **Servizio Bandi e Assegnazioni** di Via Corte d'Appello 10 (da lunedì a venerdì, 8.30 – 12.00) utilizzando moduli appositi.

Per Torino può fare domanda chi è residente in città da almeno 3 anni.



CENTRO SERVIZI LO.CA.RE.

Si rivolge a coloro che vivono in un alloggio inadeguato o sono stati sfrattati.

Per poter cercare casa attraverso Lo.Ca.Re. e ottenere il relativo attestato con validità annuale bisogna essere residenti a Torino da almeno un anno, avere un reddito regolare e trovarsi in condizione di emergenza abitativa.

L'inquilino che affitta casa tramite Lo.Ca.Re. ha diritto ad agevolazioni fiscali e un contributo pari a 1.600,00 euro.

Per la documentazione da produrre rivolgersi presso lo sportello di:

Lo.Ca.Re., Via Corte D'Appello 14/D, Torino
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

Esiste anche **LO.CA.RE. METROPOLITANO**, che dà lo stesso servizio ed è istituito presso i seguenti comuni:

Alpignano, Collegno, Grugliasco, Moncalieri, Nichelino, Orbassano, Piovasasco, Rivalta, Rivoli, Settimo Torinese, Venaria Reale e Borgaro Torinese.



L'ACQUISTO

Quando si trova la casa da acquistare, per bloccare il prezzo concordato bisogna sottoscrivere una **proposta di acquisto**.

Per l'acquirente è irrevocabile, mentre il proprietario può rifiutarla. Una volta che entrambe le parti accettano sottoscrivendo la proposta si procede al **compromesso**, dove sono specificate nel modo più dettagliato possibile tutte le clausole che verranno inserite nel **contratto di compravendita** (rogito), che si stipula davanti ad un notaio. Il notaio deve essere pagato dall'acquirente.



I MUTUI

Si può richiedere ad una banca un mutuo per un valore non superiore al 70-75% dell'immobile.

I documenti richiesti per accedere al servizio sono:

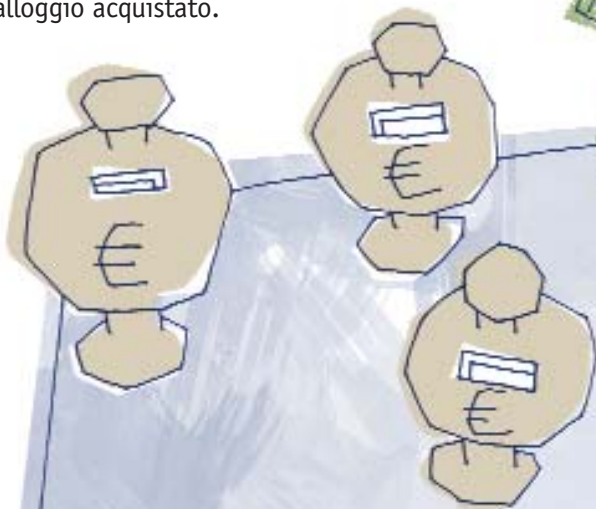
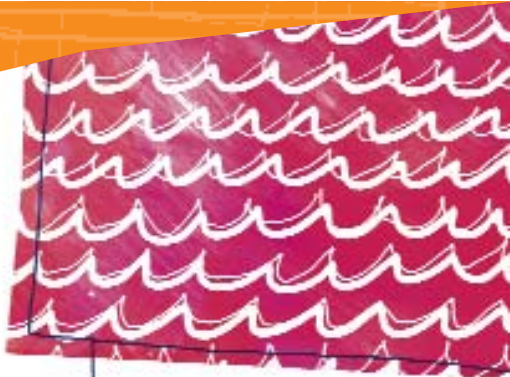
- documento d'identità e codice fiscale
- busta paga
- dichiarazione dei redditi.

L'erogazione del mutuo ha un costo.

NOTE IMPORTANTI

- È **obbligatoria la registrazione** del compromesso presso l'Ufficio del Registro con spese equamente ripartite tra le parti.
- Al momento della firma del compromesso 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.

Bisogna tenere presente che, **oltre al costo dell'alloggio, occorre sostenere altre spese** (costo della registrazione del compromesso preliminare, parcella del notaio per l'atto di compravendita, imposte varie, la provvigione dell'agenzia immobiliare per chi sceglie di rivolgersi ad essa). L'ammontare di tali spese varia in funzione del valore dell'alloggio acquistato.



VIVERE IN CONDOMINIO

Ogni condominio stabilisce le proprie regole interne delle quali bisogna informarsi quando ci si trasferisce in un nuovo alloggio.

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;



LO SPORTELLO CONDOMINIO

Presso la sede di LO.CA.RE. di Corso Vigevano 18/b a Torino esiste uno sportello informativo gestito da A.N.A.C.I. (Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari) che svolge gratuitamente attività di informazione e consulenza per i problemi condominiali.

- è vietato lasciare immondizie all'esterno delle porte o in altro luogo comune. Esse dovranno essere depositate (chiusi 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.



SUGGERIMENTI

La miglior cosa da fare è stabilire un rapporto cordiale con i vicini di casa cercando di rispettare le consuetudini del luogo in cui si abita.

I rapporti tra vicini di casa si limitano spesso al semplice saluto. E' bene comunque cercare di costruire gradualmente, nel tempo, un rapporto più amichevole che facilita la convivenza.

Nei casi in cui si verificano gravi problemi è bene rivolgersi subito all'amministratore del condominio.



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

