



Provincia di Grosseto



Regione Toscana

I Comuni
della provincia di Grosseto

Progetto "Il Ponte"

Immigrati?
Informazioni

LA CASA



La casa



Il contratto d'affitto

La trattativa per la stipula di un contratto di affitto o di un rinnovo di un contratto di locazione è un momento molto importante ed è necessario sapere cosa prevedono i vari tipi di contratti che possono essere sottoscritti. Alla stipula di un contratto un inquilino può essere assistito da una organizzazione sindacale (Rif. legge 431/98).

I contratti di affitto sono validi solo se sono scritti e devono essere registrati, l'imposta di registro è fissata al 2% del canone annuo e deve essere pagata per metà dall'inquilino e per metà dal proprietario. Se il contratto di affitto non viene registrato né l'inquilino, né il proprietario possono avvalersi delle agevolazioni fiscali previste dalla legge. Se il proprietario impone un contratto non scritto per evadere il fisco, l'inquilino può rivolgersi al Giudice e ottenere un normale contratto e la restituzione di tutto il denaro incassato dal proprietario in eccedenza e in nero.

La legge italiana che regola i contratti di affitto è la 431 del 1998. La legge prevede quattro forme di contratto tra un inquilino ed il proprietario dell'abitazione:

1. un contratto della durata di 4 anni (rinnovabile per altri 4 anni), detto libero ed in cui il canone di affitto è stabilito appunto, liberamente. Questo genere di contratto ha il vantaggio di poter essere valido per un periodo lungo (fino ad 8 anni) in cui il canone non varia. Allo scadere del 4 anno di affitto il proprietario può decidere di non affittare più il locale solo per motivi di necessità abitativa, per ristrutturazioni o per vendita della casa.
2. un contratto della durata di 3 anni, detto a canone calmierato, in cui il canone di affitto è definito attraverso accordi sindacali stipulati a livello locale. Questo genere di affitto ha un canone più basso nei confronti della media dei prezzi di mercato. Le tabelle in cui sono riportati i parametri per stabilire il canone di affitto si possono trovare presso gli uffici del Comune o presso le sedi delle organizzazioni sindacali degli inquilini. Secondo questo genere di contratto in assenza di disdetta il contratto è rinnovato automaticamente, ma se allo scadere dei primi 3 anni l'inquilino ed il proprietario della casa non riescono ad accordarsi per ottenere un rinnovo del contratto, l'inquilino può rimanere per altri 2 anni nell'abitazione alle stesse condizioni del contratto scaduto. L'inquilino può avvalersi della possibilità di recesso anticipato dal contratto. Il contratto deve essere scritto seguendo lo schema di contratto allegato al Decreto Ministeriale 5/3/99 e recepito dagli accordi ministeriali.
3. un contratto della durata di 18 mesi detto transitorio. Per ottenere questo particolare genere di contratto devono sussistere esigenze transitorie reali o del proprietario o dell'inquilino e devono essere espressamente indicate. Il canone di questo genere di affitto non può superare nelle aree metropolitane e nei capoluoghi di provincia, quello stabilito dagli accordi territoriali del canone concertato. Se alla scadenza del contratto non sussistono più i motivi di transitorietà, il contratto si trasforma in un contratto a canone calmierato. I contratti di questo tipo devono essere redatti utilizzando uno schema tipo di contratto allegato al Decreto Ministeriale 5/3/99.

4. un contratto per studenti universitari. Questo contratto, che non può superare una durata di 36 mesi è definito nei Comuni con sedi universitarie, attraverso accordi tra le Aziende per il diritto allo studio, le associazioni degli studenti, i sindacati degli inquilini e quelli della proprietà immobiliare. Il proprietario non può risolvere il contratto prima della sua naturale scadenza. Il contratto è rinnovabile. I contratti di questo tipo devono essere redatti utilizzando uno schema tipo di contratto allegato al Decreto Ministeriale 5/3/99.

Il comodato

Il comodato è un particolare contratto d'affitto che prevede l'uso gratuito dell'appartamento, quindi non è consentito pagare un affitto. Se il proprietario per evadere il fisco stipula questo genere di contratto, ma percepisce ugualmente un affitto, l'inquilino in grado di dimostrare il fatto deve denunciarlo.

Il subaffitto

Il subaffitto totale dell'immobile a terze persone è vietato e può essere considerato causa di sfratto per l'inquilino.

Il subaffitto parziale dell'immobile, che ne permette l'utilizzo sia dell'inquilino che di altre persone è consentito a meno che non sia proibito da un'esplicita clausola del contratto. Nel caso che il subaffitto parziale sia consentito l'inquilino ha il dovere di comunicare al locatore il nome della persona residente nel locale, la durata del contratto ed i vani subaffittati.

Le spese per l'appartamento

Oltre alle spese della corrente elettrica, dell'acqua e del gas o del riscaldamento dell'appartamento, sono a carico dell'inquilino per il 90% anche le spese delle parti in comune del condominio come il servizio di pulizia, la gestione della corrente dell'ascensore e delle scale, le spese per il portiere.

Le riparazioni necessarie all'appartamento, escluse quelle di piccola e ordinaria manutenzione, sono a carico del proprietario che ha inoltre la completa responsabilità per i difetti ed i guasti dell'immobile e degli impianti.

Recesso del contratto

L'inquilino può recedere in anticipo alla scadenza del contratto solo se questa possibilità è espressa chiaramente nel contratto o, indipendentemente da quello che prevede il contratto se esistono gravi motivi per cui sia necessario lasciare l'abitazione come per esempio trasferimenti per lavoro, gravi situazioni familiari. Di regola l'inquilino deve avvisare il proprietario che lascerà la casa in affitto almeno 6 mesi prima.

Il proprietario dell'appartamento per poter recedere dal contratto deve attendere le relative scadenze inviando la disdetta all'inquilino entro i termini previsti.

Lo sfratto

Lo sfratto è quel provvedimento emesso dal Giudice attraverso il quale all'inquilino viene ordinato di lasciare l'abitazione libera entro una certa data.

Lo sfratto può essere emesso:

- per finita locazione alla scadenza del contratto;
- per necessità del proprietario di riutilizzare l'alloggio per motivi di necessità previsti dalla legge o per ristrutturazioni;
- per morosità, nel caso di mancato pagamento dell'affitto (devono essere trascorsi almeno 20 giorni dalla scadenza del pagamento);
- per gravi inadempimenti dell'inquilino accertati dal Giudice.

Nel caso in cui sia emesso un provvedimento di sfratto per morosità e sussistano difficoltà economiche, l'inquilino può chiedere al magistrato un termine per il pagamento dei canoni scaduti che non può comunque superare i 90 giorni.

La data indicata nello sfratto, entro la quale l'inquilino deve lasciare la casa, non è prorogabile nei casi in cui si ha in corso uno sfratto per morosità, necessità e inadempienza contrattuale; la data può essere invece prorogata per finita locazione, nei capoluoghi di provincia e nei Comuni ad alta densità abitativa. In questo caso è possibile chiedere al giudice una proroga che normalmente non può superare i 6 mesi, ma in particolari situazioni, quando a subire lo sfratto sono anziani, portatori di handicap, disoccupati, ecc. può raggiungere i 18 mesi. Terminati i tempi concessi dalle eventuali proroghe o alla data fissata dal Giudice, l'inquilino deve rilasciare la casa al proprietario, se non lo fa interviene la Forza Pubblica.

Si deve comunque ricordare che possono far emettere ordini di sfratto solamente quei proprietari in regola con le leggi sulla locazione degli immobili.

Acquistare una casa



Lo straniero regolarmente soggiornante in Italia ha diritto di **acquistare** beni immobili in Italia*. Gli stranieri titolari di carta di soggiorno e gli stranieri regolarmente soggiornanti, **iscritti nelle liste di collocamento** o che esercitano **regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo**, hanno diritto, dunque, ad accedere, a **condizioni di parità con i cittadini italiani**, agli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

*Riferimenti di Legge. art. 2, comma 5 del d.lgs. n. 286/98 (Testo unico sull'immigrazione); art. 40, comma 6, del Testo Unico.

Edilizia economica e popolare

A.T.E.R. Azienda Territoriale Edilizia Residenziale Grosseto
Via Arno, 2 - 58100 GROSSETO - Tel. 0564 423411 - Fax 0564 422112

Le organizzazioni per gli inquilini

S.U.N.I.A. Grosseto - Viale Manetti, 24 - Tel. 0564 26224 0564 26224

Tramite il S.I.C.E.T. (sindacato inquilini casa e territorio) la CISL offre un servizio di informazioni sul problema CASA e di tutela per gli INQUILINI: - Informazioni e calcoli equo canone. - Patti in deroga. - Controlli sui contratti di affitto. - Tutela legale per contenzioso e sfratti. Informazioni alloggi ATER. Il servizio è operante nelle sedi CISL di: GROSSETO via della Pace, 164; ORBETELLO via Ricasoli, 43; FOLLONICA via Bicchocci, 41.

Unione inquilini Grosseto

Orbetello, Via Parini 7 - tel. e fax 0564 490905 - tel. e fax 0564 865251

Le organizzazioni dei proprietari di case

Associazione piccoli proprietari di case
GROSSETO, Via della Pace 154 - tel. 0564 23895

Gli Sportelli per gli immigrati in provincia di Grosseto

ZONA GROSSETANA:

Comune di Grosseto, Via Verdi 5 - tel. 0564 427798 - fax 0564 425229

ZONA AMIATA GROSSETANA:

Comunità Montana, Località San Lorenzo - tel. 0564 969618

ZONA COLLINE METALLIFERE:

Massa Marittima c/o A.S.L., viale Risorgimento 8 - tel 0566 909425 0566 904087

Comune di Follonica, Ufficio URP - tel. 0566/59223

Follonica, sede dei Servizi Sociali - tel. 0566 59367 0566 59254

Comune di Monterotondo Marittimo, Via Bardelloni 74 - tel. 0566 917004

Comune di Montieri, Piazza Gramsci 4 - tel. 0566 997722 0566 997800 - fax 0566 34361

Comune di Gavorrano, Piazza Buozzi 16 - tel. 0566 843241 0566 843224

Scarlino Scalo c/o AUSER, Viale Matteotti - tel.0566/34361

ZONA COLLINE ALBEGNA:

Comune di Monte Argentario, Piazza dei Rioni 8 - tel 0564 811925 fax 0564 812044

Comune di Capalbio, Via Nova - tel. 0564 896006

Comune di Orbetello, Piazza Repubblica - tel e fax 0564 850213

Comune di Manciano, Piazza Magenta 1 - tel 0564/62531





**per il tuo futuro.
In Italia**