



LA CASA E CHI CI ABITA

*Guida
per abitare bene
insieme*



laboratorio
via padova



Progetto di supporto all'abitare
e di accompagnamento sociale

UN PROGETTO DI:



CON IL CONTRIBUTO DI:



CON IL SOSTEGNO DI:



Comune di Milano
Direzione Centrale Casa e Demanio
Settore Politiche per la Casa e Valorizzazione Sociale Spazi

LA CASA E CHI CI ABITA

*Come cercare una casa in affitto?
Perché devo pagare le spese
di condominio?
Come vivere meglio
con i miei vicini di casa?*

*Le domande per chi cerca,
compra, affitta una casa sono molte.
In questa guida si trovano le risposte
ad alcuni importanti temi
che riguardano inquilini, proprietari,
condomini.*

*Uno strumento per aiutare i cittadini
a orientarsi sul tema dell'abitare,
con informazioni, approfondimenti,
spiegazioni dei termini tecnici più usati.*

INDICE

1. ABITARE IN PROPRIETÀ

i passi per comprare casa, spese condominiali e obblighi dei proprietari

2. ABITARE IN AFFITTO

diritti, doveri e tipi di contratto

3. L'AMMINISTRATORE E L'ASSEMBLEA CONDOMINIALE

chi è, cosa fa, cosa serve

4. TENERE BENE LA CASA

dritte e consigli sulla manutenzione dell'alloggio

5. VIVERE IN CONDOMINIO: BUONA CONVIVENZA TRA VICINI

dall'immondizia alle prime regole per la convivenza

APPROFONDIMENTI:

6. CERCO CASA IN AFFITTO

che opportunità ci sono?

7. S.O.S. MI SERVE UNA MANO

a chi mi posso rivolgere?

8. GLOSSARIO

parole difficili dell'abitare

1.

ABITARE IN PROPRIETÀ

*i passi per comprare casa, spese
condominiali e obblighi dei proprietari*



Essere proprietari vuol dire avere comprato una casa (da un privato, da un'agenzia, o da un'impresa di costruzioni).

Prima di fare questo importante passo è necessario rivolgersi a un notaio di fiducia per verificare questi aspetti:

- il venditore è il vero proprietario
- il venditore ha la titolarità per vendere l'alloggio
- sulla casa non c'è un' **IPOTECA**
- le spese condominiali sono state pagate tutte
- ci siano tutti i documenti della casa (**PLANIMETRIA CATASTALE** aggiornata)

UN CONSIGLIO

Se chi vende la casa è un'impresa di costruzione è meglio conoscere la situazione economica dell'impresa. Se fallisce si rischia di perdere la casa.

PRIMA DI PAGARE

Bisogna sapere a che punto sono i lavori o se sono finiti.

C'è la possibilità di attivare delle garanzie che mettono in sicurezza i compratori, per esempio una **FIDEJUSSIONE**. Le fidejussioni servono a non perdere i soldi pagati in anticipo.

I PASSI PER COMPRARE CASA

COMPROMESSO

Contratto preliminare con cui ci si impegna a vendere/ comprare la casa. Nel compromesso vengono decisi il prezzo della casa, le modalità di pagamento, i tempi di vendita e l'anticipo che si versa per "prenotare" la casa (**CAPARRA**).

Il compromesso può essere firmato in forma privata (sono presenti solo chi vende e chi compra) o davanti a un notaio (dà maggiori tutele ma ha dei costi aggiuntivi).

È comunque un atto ufficiale.

Gli impegni presi nel compromesso devono essere rispettati. In caso di ripensamenti si possono perdere dei soldi.

ROGITO

È l'atto ufficiale di compravendita della casa e si firma davanti a un notaio. Il notaio deve essere scelto in accordo fra chi compra e chi vende (non può essere imposto!) o, in caso di mancato accordo, da chi paga le spese del notaio.

Se non si conosce bene l'italiano alla firma del rogito deve essere presente un interprete (una persona che conosce l'italiano e la lingua della persona straniera e che può tradurre).

MUTUO

Per avere un prestito per comprare casa ci si rivolge alla banca, che concede un **mutuo**.

Per averlo bisogna dare alla banca alcune garanzie, che dimostrano alla banca di essere in grado di restituire il prestito.

Il mutuo viene restituito a rate.

Se non si pagano le rate del mutuo la banca può vendere la casa all'asta e mandare via chi ci vive dentro.

*Se la casa si trova in un condominio
ci sono dei doveri da rispettare.*

LE SPESE CONDOMINIALI

*Le spese condominiali sono quelle spese
che servono per far funzionare bene
il palazzo.*

Sono divise fra tutti i proprietari in base alla parte di proprietà che uno ha. Se un proprietario dà la casa in affitto può chiedere al suo inquilino (l'abitante che prende in affitto la casa) una parte di queste spese.

LE SPESE CONDOMINIALI SERVONO A PAGARE:

- le persone che si occupano del **CONDOMINIO**,
cioè l'amministratore e, se c'è, il custode o il servizio di pulizia.
- La manutenzione dei servizi e delle parti
che tutti gli abitanti utilizzano
cioè: il riscaldamento, la luce delle scale, l'ascensore, i citofoni,
ecc...

TUTTI SONO OBBLIGATI

A PAGARE LE SPESE

Se un abitante non paga diventa moroso, cioè accumula un debito nei confronti del condominio.

COSA SUCCEDDE SE LE PERSONE

NON PAGANO LE SPESE CONDOMINIALI ?

Se le persone non pagano le spese il condominio si indebita, non riesce più a pagare i fornitori e a garantire i servizi che servono a tutti come, ad esempio:
il riscaldamento, la luce delle scale, le pulizie...
La qualità della vita peggiora per tutti.

Quando un proprietario non paga le spese condominiali l'amministratore può mandare un **DECRETO INGIUNTIVO**, cioè un avviso con la richiesta di versare la sua parte di spese condominiali entro una data scadenza.

Se la persona non paga entro quella scadenza, l'amministratore di condominio può iniziare il pignoramento dei beni di chi ha accumulato il debito per recuperare quanto dovuto.

PAGANO TUTTI LA STESSA CIFRA?

No, le spese delle parti comuni sono suddivise per millesimi, questo vuol dire che ciascuno paga a seconda della grandezza della sua casa e delle sue caratteristiche.

COSA SONO I MILLESIMI?

I millesimi servono per misurare la quota di ogni proprietario. Le spese di condominio vengono calcolate sui millesimi di ciascuno.
La somma delle quote di tutti i proprietari è 1000.

La porzione che spetta a ciascun abitante è calcolata sulla grandezza e sulle caratteristiche dell'appartamento: più la casa è grande e sta ai piani alti, maggiori sono i millesimi del condominio che il proprietario possiede e quindi, anche la quota di spese comuni che deve pagare.

COME FUNZIONA

LA RACCOLTA DELLE SPESE?

Ogni anno l'amministratore prevede le spese che servono per l'anno successivo; questo è il **PREVENTIVO**.

Durante l'anno, l'amministratore registra tutte le spese (uscite). La somma delle spese dell'anno è il **CONSUNTIVO**.

Se il conto consuntivo è maggiore di quanto

programmato, vuol dire che si è speso di più e quindi si avrà un aumento delle spese condominiali.

Se invece il conto consuntivo è minore di quanto l'amministratore ha previsto, ci saranno dei rimborsi oppure si pagherà meno di spese per l'anno successivo.

SPESE STRAORDINARIE

A volte ci sono delle **SPESE STRAORDINARIE**, cioè spese non previste.

Le spese straordinarie ci sono solo quando l'assemblea condominiale decide di fare dei lavori straordinari di manutenzione, imbiancatura o messa in sicurezza.

Le spese straordinarie sono a carico del proprietario. Per decidere di fare delle spese straordinarie l'amministratore deve convocare l'assemblea di condominio. Le spese infatti devono essere approvate in assemblea

*È importante andare all'**assemblea di condominio**: si prendono le decisioni importanti e si controlla il lavoro dell'amministratore.*

2.

ABITARE IN AFFITTO

*diritti, doveri
e tipi di contratto*



*Gli inquilini in affitto sono abitanti che hanno firmato un **contratto di locazione**, cioè un accordo, con il proprietario della casa nella quale vivono.*



Il proprietario deve consegnare l'appartamento in buone condizioni ai suoi inquilini. Chi affitta è responsabile di come usa la casa. Tutto ciò che sta dentro la casa (ad esempio: i rubinetti) è a carico dell'inquilino. Quello che sta all'interno dei muri (ad esempio: gli impianti idraulici) è a carico del proprietario.

LE SPESE

Nel contratto c'è scritto quanto l'inquilino deve pagare ogni anno per l'affitto e per le spese condominiali.

Le spese che deve pagare l'inquilino sono per la gestione e la manutenzione ordinaria: pulizia delle scale, ascensore, portineria, luce e acqua condominiali, riscaldamento, ecc...

Di norma nelle spese condominiali non sono compresi luce e gas: l'inquilino deve fare un contratto apposta e pagare regolarmente le bollette.

Tutti i contratti di locazione, per essere validi, devono essere registrati presso l'Agenzia delle Entrate.



*Puoi chiedere al tuo proprietario di farti vedere la **REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO**.
Avere la registrazione serve per essere in regola.*

PREAVVISO

Nel contratto di locazione viene indicato il numero di mesi di preavviso che il proprietario di casa chiede al suo inquilino.



Se decidi di lasciare la casa devi comunicarlo in anticipo al proprietario, in forma scritta, di solito mandando una raccomandata. Se vai via prima, senza rispettare i mesi di preavviso e senza pagare l'affitto per quei mesi, il proprietario può tenersi la cauzione.

CAUZIONE

Quando si firma il contratto bisogna pagare una cauzione. La cauzione è circa tre affitti. Serve al proprietario per pagare eventuali danni della casa o per coprire affitti mancanti.



Se paghi tutti gli affitti e non fai danni in casa il proprietario deve restituire la cauzione.

IL CONTRATTO DI AFFITTO

Esistono diversi tipi di contratti di **locazione**.

CONTRATTO DI LOCAZIONE 4+4

È il più diffuso, ha una durata di quattro anni e allo scadere del quarto anno può essere rinnovato per altri 4. La cifra dell'affitto viene stabilita liberamente dalle due parti all'inizio del contratto e non cambia per tutta la sua durata. A parte una piccola variazione, ogni anno, dovuta all'adeguamento ISTAT.

L'adeguamento ISTAT è una misura che serve ad adeguare il costo dell'affitto all'andamento dei prezzi e del costo della vita. È una percentuale uguale per tutti e fa cambiare di poco il canone dell'affitto.

CONTRATTO DI LOCAZIONE TEMPORANEA

Può durare fino a 18 mesi e può essere utilizzato solo se gli affittuari sono degli studenti o delle persone che hanno bisogno di casa solo temporaneamente. Il bisogno temporaneo deve avere una motivazione provata e per questo, bisogna allegare al contratto dei documenti che la provino come, ad esempio, il contratto di lavoro precario con una scadenza.

Il canone dell'affitto non può essere deciso dalle parti ma deve rispettare le cifre stabilite dall' Accordo Locale per la città di Milano.

CONTRATTO DI LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO

È un contratto di affitto che ha una durata di 3 anni e si rinnova di altri 2. Deve rispettare le cifre stabilite dall' Accordo Locale per la città di Milano.

INQUILINI IN AFFITTO "IN NERO"

Se non si fa alcun contratto, l'affitto si dice in nero. In caso di affitto in nero sia l'inquilino sia il proprietario non hanno nessuna tutela.

Il proprietario non potrà far valere i suoi diritti, nel caso in cui l'inquilino non paghi, mentre l'inquilino potrà essere buttato fuori, o denunciato, in qualunque momento per "occupazione" o "mancanza del titolo" per restare in quella casa.

L'affitto in nero, nonostante ciò, è molto diffuso.



Se sei un inquilino in affitto in nero è molto importante per te conservare traccia dei pagamenti che fai regolarmente al tuo proprietario di casa. Questo è l'unico modo per dimostrare la tua presenza anche se questo non sempre è sufficiente a ottenere un contratto di affitto regolare. Se sei in affitto in nero non riuscirai a chiedere la residenza in quella casa e potresti avere problemi anche con l'attivazione del contratto della luce o del gas. Se sei straniero, non avere una residenza è un grosso problema per ottenere o rinnovare il tuo permesso di soggiorno.

Se hai un contratto in nero o non registrato puoi denunciare il tuo proprietario all'Agenzia delle Entrate.

Devi avere un documento che dimostra che vivi in quella casa (copia di un contratto di gas e luce per esempio) e che paghi l'affitto (assegno o bonifico). L'Agenzia delle Entrate verifica la tua denuncia e ti applica un contratto di quattro anni, rinnovabile per altri quattro, a un canone più vantaggioso.

Cosa rischia un proprietario che affitta in nero?

Sicuramente delle sanzioni (multe) per non aver dichiarato i redditi correttamente e per il mancato versamento delle imposte di registro.

Le tasse non pagate possono essere recuperate dall'Agenzia delle Entrate. Inoltre può essere oggetto di ulteriori indagini

DOVERI DELL'INQUILINO IN AFFITTO:

- Pagare l'affitto regolarmente
- Pagare le spese condominiali
- Pagare metà della tassa di registrazione del contratto
- Mantenere la casa in buono stato

- Non subaffittare ad altri
- Rispettare i tempi del preavviso se decide di lasciare la casa
- Pagare la tassa del Comune per il servizio della raccolta spazzatura (oggi si chiama TARI)

DOVERI DEL PROPRIETARIO CHE AFFITTA LA CASA:

- registrare il contratto e pagare metà della tassa di registrazione
- restituire la cauzione quando l'inquilino se ne va
- avvisare l'inquilino se non vuole rinnovare il contratto
- fare gli interventi di manutenzione straordinaria

COSA SUCCEDDE SE L'INQUILINO NON PAGA L'AFFITTO?

SFRATTO

Quando un inquilino non paga l'affitto diventa moroso e accumula un debito.

Dopo due mesi di solleciti il proprietario può iniziare lo **SFRATTO** per morosità.

Lo sfratto è il provvedimento del giudice che ordina all'inquilino di lasciare l'appartamento.

Il proprietario può recuperare i suoi soldi chiedendo un **pignoramento** al giudice (sullo stipendio, sul conto corrente o altri beni).

E' VERO CHE SE NON PAGO L'AFFITTO MI DARANNO LA CASA POPOLARE?

No, se ti dicono di non pagare per avere la casa popolare ti prendono in giro.

Anche se non paghi perché non hai i soldi, dopo lo sfratto non ti danno la casa popolare.

Le assegnazioni d'urgenza sono poche e non avvengono automaticamente.

Se si resta senza casa, bisogna rivolgersi ai servizi sociali che, se hanno disponibilità, possono offrire un posto letto temporaneo in un dormitorio o in una comunità.

Smettere di pagare l'affitto per questo motivo è molto rischioso.

CO-ABITARE

*Ogni contratto di affitto
può essere co-intestato a più persone.
Vivere con un coinquilino può essere
un buon modo per risparmiare.*

POSSO INVITARE DEGLI OSPITI?

È sempre possibile tenere ospiti in casa. Per periodi lunghi è meglio avvisare il proprietario della casa.

Se l'ospite è un cittadino straniero extracomunitario, bisogna dichiarare la sua presenza in casa alla questura compilando un modulo gratuito entro 48 ore.

Se la persona ospitata è italiana la dichiarazione deve essere fatta solo se il periodo di ospitalità dura più di 30 giorni.

RICONGIUNGIMENTO FAMILIARE

Se hai una casa regolare e il permesso di soggiorno puoi farti raggiungere in Italia dai tuoi familiari che vivono all'estero.

Per farlo devi chiedere il ricongiungimento familiare. Serve il contratto di affitto o una dichiarazione del proprietario.

La richiesta di ricongiungimento viene valutata dal ministero dell'interno attraverso lo Sportello Unico per l'immigrazione.

La domanda si fa on-line compilando un modulo.

La casa deve essere abbastanza grande per ospitare i tuoi familiari, avrai quindi bisogno del contratto e del certificato di idoneità alloggiativa, rilasciato dal Comune o dall'ASL, che dice il numero massimo di persone che possono vivere in casa.

3.

L'AMMINISTRATORE E L'ASSEMBLEA CONDOMINIALE

chi è, cosa fa, a cosa serve



AMMINISTRATORE

L'amministratore di condominio è la persona che si occupa di gestire il condominio.

i suoi compiti sono:

- far rispettare il regolamento di condominio;
- controllare e fare realizzare i lavori che servono per mantenere in buono stato la casa;
- gestire le spese e il bilancio del condominio;
- raccogliere le quote delle spese condominiali.

ASSEMBLEA CONDOMINIALE

L'assemblea di condominio è la riunione a cui partecipano tutti i proprietari delle case presenti nel condominio.

L'assemblea viene convocata almeno una volta

all'anno, per approvare il bilancio e può essere convocata più volte per discutere di temi specifici, come ad esempio:

- le decisioni che riguardano le spese di manutenzione straordinaria
- la nomina di un nuovo amministratore.

SE L'AMMINISTRATORE NON FA IL SUO DOVERE

Può essere cambiato.

La revoca dell'amministratore può essere deliberata con la maggioranza prevista per la sua nomina oppure con le modalità previste dal regolamento di condominio.

Ci sono motivi gravi per cui può essere revocato dal giudice, anche su ricorso di un solo condomino.

SE L'AMMINISTRATORE NON C'È PIÙ

E l'assemblea non riesce a nominarne un altro, il giudice può provvedere a una nomina d'ufficio.

Basta che anche un solo abitante si rivolga al Tribunale per chiedere la nomina giudiziale.

La nomina dell'amministratore di condominio è obbligatoria se ci sono più di 8 condomini (proprietari).

4.

TENERE BENE LA CASA

*dritte e consigli
sulla manutenzione dell'alloggio*



Ogni abitante è responsabile della pulizia e della buona conservazione del suo appartamento.

È IMPORTANTE RICORDARSI DI:

- Areare bene i locali:
aprire le finestre almeno 2 o 3 volte al giorno e sempre quando si usa la cucina o il bagno.
In questo modo si evita la muffa
- Stendere i panni all'aria aperta
- Imbiancare le pareti
(almeno ogni 3 anni)
- Non chiudere le prese d'aria obbligatorie in cucina
- Non togliere il sifone (piletta di scarico) della doccia per pulirla. E' molto facile svitare il sifone e se succede, si creano delle infiltrazioni nelle case dei vicini per le quali si devono pagare i danni.



Per pagare i danni fatti agli appartamenti dei vicini ci sono assicurazioni molto convenienti. La cosa più frequente che può capitare è l'infiltrazione, basta una piccola perdita nello scarico della lavatrice. Pensaci in tempo per essere più tranquillo.

RISCALDAMENTO

Il riscaldamento può essere centralizzato oppure autonomo. Il riscaldamento centralizzato viene gestito dall'amministratore di condominio e il costo viene addebitato agli inquilini nelle spese condominiali. Se il riscaldamento è autonomo puoi risparmiare con delle piccole attenzioni: lascia il riscaldamento basso ma non spegnerlo mai del tutto, anche se sei fuori casa. La casa si scalda più in fretta e spendi meno.



Se il termosifone è freddo per prima cosa prova a far "sfiatare" l'aria che potrebbe essersi accumulata all'interno, svitando la valvola apposta che, di solito, è a lato dell'apparecchio.

CONSUMI

Spegni le luci quando non ti servono e scegli lampadine a basso consumo.

In alcune ore del giorno e durante il weekend l'elettricità costa meno: puoi approfittarne per fare la lavatrice.

IMPIANTO IDRAULICO E IMPIANTO ELETTRICO

Prima di eseguire delle modifiche agli impianti devi chiedere il permesso al tuo proprietario di casa. I lavori devono essere fatti a norma e devi conservare i documenti che lo provano.

MUFFA

Non appena si presenta una macchia di umidità o di muffa, non aspettare! Intervieni subito lavando la macchia sulla parete con acqua e candeggina o con prodotti appositi antimuffa.

La candeggina disinfetta e ritarda la nuova formazione della muffa.

Se non intervieni subito, la situazione può degenerare fino a provocare danni più grossi alle pareti.

Per ripararli dovrai spendere di più.

La muffa si presenta quando l'appartamento è umido.

Per prevenire o limitare la muffa ricordati di:

- Areare bene i locali, cioè aprire le finestre più volte al giorno e ogni volta che cucini o usi la doccia
- Stendere all'aria aperta, sul balcone se ti è possibile oppure a finestre aperte
- Imbiancare ogni due anni, scegliendo un prodotto traspirante

INFILTRAZIONI

Ogni volta che noti una macchia di umidità non attendere. Prova a capire assieme al tuo vicino di casa cos'è successo. Se non riuscite a trovare subito la causa chiamate il proprietario o l'amministratore di condominio per fare insieme delle verifiche.

REVISIONI E CERTIFICAZIONI

Ogni inquilino (anche in affitto!) ha il compito di controllare e tenere a norma gli impianti della casa. La pulizia dello scaldabagno elettrico va fatta ogni 2 anni mentre ogni 4 anni bisogna fare la revisione della caldaia/scaldabagno a gas.

SPAZI COMUNI

Tutti fanno la propria parte per tenere bene gli spazi comuni.

Le scale, il cortile e i pianerottoli del condominio sono luoghi importanti. Se gli spazi comuni migliorano, migliora anche il tuo ambiente di vita.

- Non lasciare sacchi della pattumiera o oggetti ingombranti fuori dalla porta di ingresso.
- Rispetta le regole della raccolta differenziata e le indicazioni del regolamento di condominio.



se non sai fare la raccolta differenziata chiedi al tuo amministratore o a un vicino di casa.

AMSA distribuisce materiali tradotti in tante lingue diverse con le regole per la raccolta differenziata. Chiedi al tuo amministratore di distribuirli in condominio.

<http://www.amsa.it>

SMALTIRE

RIFIUTI INGOMBRANTI

Se devi smaltire dei rifiuti ingombranti (es: materassi, tv, mobili) non lasciarli in strada o in cortile.

AMSA passa a ritirarli gratuitamente prendendo un appuntamento al numero verde: **800 33 22 99**.

BOMBOLE DEL GAS

Se gli impianti a gas a uso domestico non sono allacciati alla rete di distribuzione è diffuso l'utilizzo di bombole.

ATTENZIONE!

Un utilizzo errato delle bombole o la scarsa manutenzione degli impianti stessi sono causa di incidenti domestici.

Bisogna utilizzarle correttamente e fare la manutenzione!

Se vuoi consigli o informazioni su riscaldamento, consumi e risparmio energetico puoi rivolgerti allo **Sportello Energia del Comune di Milano**.

Tel. **02 884 68 300**

da lunedì a giovedì dalle ore 10:00 alle ore 13:00

<https://www.comune.milano.it/wps/portal/ist/it/servizi/ambiente/Energia/Sportello+Energia>

5.

VIVERE IN CONDOMINIO: LE REGOLE COMUNI

*dall'immondizia
alle prime regole per la convivenza*



LE REGOLE DEL CONDOMINIO

Ogni condominio ha un proprio regolamento che raccoglie le regole da rispettare per vivere bene, senza disturbarsi a vicenda.

Nel regolamento viene indicato, per esempio:

- come e quando è possibile usare il cortile
- gli orari nei quali è meglio non fare rumore
- il modo di comportarsi negli spazi comuni.

SE HAI DEI DUBBI SUL REGOLAMENTO

Puoi contattare l'amministratore che è la persona che ha l'incarico di farlo rispettare.

A fianco delle regole scritte del regolamento condominiale esistono regole non scritte che dipendono dalle abitudini e dal buon senso.

Essere tolleranti aiuta a vivere bene con i propri vicini di casa. Allo stesso modo è meglio evitare comportamenti che danno fastidio, come la musica ad alto volume.

Ricorda che tanti problemi si risolvono semplicemente parlandone e confrontandosi.



Il gioco dei bambini in cortile è tutelato da una delibera del Comune di Milano che è stata inserita anche nell'attuale Regolamento Edilizio. Deve essere inserita e approvata in ogni regolamento di condominio.

L'APPARTAMENTO

È la casa degli abitanti.

L'appartamento è lo spazio privato che ciascuno di noi usa a seconda dei suoi bisogni e delle sue abitudini.



Limita i rumori troppo forti fuori e i comportamenti che danno fastidio, sarà più semplice convivere con i tuoi vicini.

LE SCALE E I PIANEROTTOLI

sono spazi comuni, luoghi di passaggio e di incontro.



lascia libero il passaggio, non depositare oggetti davanti alla tua porta o sul pianerottolo.

L'ASCENSORE

è di tutti, anche di chi non lo usa.

GLI IMPIANTI

Sono il riscaldamento, le fognature, l'acqua, il gas, l'elettricità, l'impianto antincendio e l'ascensore. Gli impianti servono a far funzionare bene la casa.



Controlla gli impianti che si trovano nella tua casa e riparali prima che diventino pericolosi. Per gli impianti di tutti invece ci pensa l'amministratore e ciascuno paga la sua quota con le spese condominiali.

IL CORTILE

È lo spazio all'aperto di tutti gli abitanti. Si può usare per giocare e per incontrarsi rispettando gli orari del regolamento.



Si può entrare in bicicletta ma non si possono parcheggiare dentro né auto né motorini.

SPAZI PER LA PATTUMIERA

In questo luogo si raccoglie la pattumiera del condominio. I bidoni sono diversi e servono per fare la raccolta differenziata.



Separare i rifiuti è importante, rispetta l'ambiente e ti fa risparmiare. Se non si rispetta la raccolta differenziata arrivano le MULTE che tutti devono pagare.

6.

CERCO CASA IN AFFITTO

*che possibilità
ci sono?*



RISPONDERE

ALL'ANNUNCIO DI UN PRIVATO

Ci sono siti internet, giornali e luoghi pubblici dove è possibile trovare annunci di case in affitto da privati. Rispondere all'annuncio di un privato può essere conveniente perché si risparmiano le spese per il servizio di mediazione.



In alcuni casi il proprietario può chiedere una caparra per l'affitto. La caparra è una quota che serve a "bloccare" l'appartamento.

Così il proprietario si impegna a non farlo vedere a nessun altro prima di ricevere una conferma da parte di chi chiede la casa.

Se l'inquilino decide di non firmare più il contratto la caparra non viene restituita; se è il proprietario invece a cambiare idea dovrà restituire il doppio della caparra a chi gliela ha versata.

Versare la caparra può essere molto rischioso!

Per questo è meglio non pagare in contanti e farsi dare una ricevuta. È sempre meglio anche avere i contatti (telefono, indirizzo) del proprietario.

RIVOLGERSI

A UN'AGENZIA IMMOBILIARE

Le agenzie immobiliari offrono a proprietari e inquilini un servizio di mediazione immobiliare. Raccolgono una selezione di case da dare in affitto per conto dei proprietari e si occupano di tutte le pratiche

necessarie (contratto, ecc.)

Aiutano chi cerca casa e trovare il giusto appartamento. Se la mediazione riesce chiedono in cambio una quota che paga il loro lavoro.

Di solito la quota richiesta dalle agenzie corrisponde a un mese di affitto oppure al 10% dell'affitto annuale. Le agenzie valutano l'affidabilità degli affittuari prima di presentarli ai proprietari. Per questo chiedono i documenti, il tipo di lavoro e le ultime buste paga.



Vittima di discriminazione?

La legge vieta la discriminazione per motivi etnici, nazionali, di razza o di religione.

Non è possibile quindi affittare a prezzo diverso o chiedere garanzie differenti a seconda della nazionalità.

*Se ti capita, puoi fare denuncia e contattare l'UNAR l'ufficio nazionale anti discriminazioni al numero verde gratuito: **800.90.10.10**.*

RIVOLGERSI

A UNA COOPERATIVA DI ABITANTI

Le cooperative di abitanti (a proprietà indivisa) ristrutturano o costruiscono nuove case per darle in affitto ai loro soci a prezzi convenienti.

Per ottenere una casa in affitto da una cooperativa bisogna iscriversi, diventare soci e aspettare il proprio turno nella lista di prenotazione.

Per diventare soci bisogna versare una quota sociale.

La quota richiesta dalla cooperativa può essere molto diversa e dipende dallo statuto della cooperativa. Il contratto di affitto delle cooperative non ha una scadenza e si chiama assegnazione in godimento.



Ci sono cooperative che chiedono una quota minima per l'iscrizione, intorno ai 50 euro e cooperative che chiedono dai 1000 euro fino al 30% del valore della casa come quota sociale.

FARE DOMANDA PER UNA CASA IN AFFITTO A CANONE MODERATO

Per ottenere una casa in affitto a prezzi più bassi di quelli del mercato privato, si può partecipare ai bandi che offrono case in affitto a canone moderato o convenzionato (housing sociale).

Le case in affitto a canone moderato possono essere di proprietà pubblica, di cooperative o di altri enti privati.

Per fare domanda si partecipa a un bando pubblico. Bisogna presentare la candidatura entro la data di scadenza e avere dei requisiti particolari che vengono elencati nel bando.

I requisiti sono controllati dalla Regione Lombardia e il più importante riguarda il reddito.

Non bisogna avere un reddito superiore a 40.000 euro l'anno (valore ISEE-ERP).

FARE DOMANDA PER UNA CASA POPOLARE

(Alloggi ERP: Edilizia Residenziale Pubblica)

Per ottenere in affitto una casa popolare (alloggi di edilizia residenziale pubblica) bisogna iscriversi alla graduatoria ERP.

Il bando per l'iscrizione alla graduatoria ERP viene attivato due volte l'anno, di solito in primavera e in autunno.

È possibile fare domanda presso le sedi dei sindacati inquilini, alcuni uffici comunali e i servizi di volta in volta convenzionati.

Una volta chiusa la fase di raccolta delle candidature, la graduatoria viene aggiornata e pubblicata.

A ciascuno viene assegnato un punteggio che dipende dal reddito e dalle caratteristiche sociali della famiglia (quanti figli minorenni, quanti anziani a carico, presenza di disabili eccetera).

Le persone con maggiore urgenza sono ai primi posti della graduatoria e saranno chiamate prima.

Alle persone e alle famiglie che hanno un reddito inferiore a 14.000 euro l'anno (valore ISEE-ERP) viene proposto un affitto a canone sociale; il costo dell'affitto si adegua alle esigenze del nucleo familiare.



L'iscrizione alle graduatorie dura 3 anni. Se non si è stati chiamati bisogna rinnovare l'iscrizione.

AGENZIA SOCIALE PER LA LOCAZIONE

A Milano è attiva **Milano Abitare**, l'Agenzia sociale per la locazione. **Se stai cercando una casa a un costo sostenibile puoi iscriverti all'agenzia.**

Le persone con un reddito intermedio (I.S.E.E. max. 26.000€) possono trovare un alloggio a canoni inferiori a quelli del libero mercato.

Gli inquilini possono anche ottenere un sostegno con il microcredito per pagare le spese come l'anticipo o la cauzione per il nuovo contratto, oppure per altre spese correnti come quelle di trasloco o per far fronte a eventuali brevi episodi di morosità incolpevole.

tel. +39 02 3551310

e-mail info@milanoabitare.org

web <https://www.milanoabitare.org/>

7.

S.O.S. MI SERVE UNA MANO

*a chi mi posso
rivolgere?*

SOS



Faccio fatica a pagare l'affitto e rischio lo sfratto

CONTRIBUTO MOROSITÀ INCONSAPEVOLE

Il Comune di Milano ogni tanto pubblica dei bandi per assegnare contributi a copertura del mancato pagamento dell'affitto e per rallentare le procedure di sfratto.

Il contributo viene concesso solo agli inquilini con alcune caratteristiche. Tutte le informazioni possono essere richieste al numero di telefono **020202**.

La domanda deve essere presentata all'Ufficio Protocollo del proprio Consiglio di Zona (per Viale Padova la zona di competenza è la zona 2).

Consiglio di Zona 2

Viale Zara 100 - Milano

sportello: martedì - mercoledì - giovedì | orario 09.30/12.15.
tel. +39 02 0202

Ho problemi con il mio proprietario

SICET

Sindacato Inquilini Casa e Territorio

Milano Sede Centrale

via Benedetto Marcello n° 18 - Milano

tel. +39 02 29522100 - fax +39 02 29521797

milano.segreteria@sicet.it

www.sicet.it

SUNIA

Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari

Via del Giambellino 115 - Milano

tel. +39 02 4235006 - fax +39 02 4222300

segreteria@sunia-milano.it

www.sunia-milano.it

UI

Unione Inquilini

Via Belinzaghi 11 - Milano

tel. +39 02 89076733 - fax +39 02 89076734

unioneinquilini.milano@gmail.com

www.unioneinquilini.it

Ho problemi con i miei inquilini

ASSOEDILIZIA

Associazioni di Rappresentanza dei Proprietari

Via Meravigli 3 - 20123 Milano

tel. +39 02 885591 - fax +39 02 8900711

info@assoedilizia.mi.it

www.assoedilizia.com

APU

Associazione Proprietari Utenti

Via Giambellino 115 - Milano

tel. +39 02 48958106

segreteria@sunia-milano.it

www.sunia-milano.it

ASPPI

Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari

Via Archimede 22 - Milano

tel. +39 02 76110167 – fax: +39 02 70105947

info@asppimilano.it

www.asppimilano.it

UPPI

Unione Piccoli Proprietari Immobiliari

Via Pancaldo 1/3 - Milano

tel. +39 02 2047734 - +39 02 76022974

info@uppi-milano.it

www.uppi-milano.it

*Voglio affittare
la mia casa*

MILANO ABITARE

Agenzia Sociale per la Locazione

offre ai proprietari di casa che vogliono affittare a canone concordato un servizio di mediazione con gli inquilini e una serie di garanzie sul pagamento degli affitti.

tel. +39 02.3551310

info@milanoabitare.org

www.milanoabitare.org

ANACI

Sportello Consulenza Condominiale

servizio gratuito di informazione e orientamento alla gestione e amministrazione condominiale

c/o Centri Aggregativi Multifunzionali (CAM)

viale Zara 100 e via Padova 118 - solo su appuntamento

tel +39 02 88462830

8.

GLOSSARIO

*parole difficili
dell'abitare*

A-Z

CAPARRA

È una somma di denaro che si versa a garanzia del rispetto di un contratto (per esempio il contratto di affitto).

CONDOMINIO

Il condominio nasce quando uno stabile viene diviso in diverse proprietà.

I suoi componenti, i condomini, sono allo stesso tempo unici proprietari delle unità abitative acquistate, avute in dono o ereditate, e comproprietari, tutti insieme, di alcune parti comuni dello stabile.

Si ha un condominio quando l'immobile è di proprietà di più di due abitanti diversi. I numero minimo di condomini necessari alla nomina obbligatoria dell'amministratore è da 8 in su.

Se l'amministratore non è necessario restano comunque gli obblighi fiscali del condominio di cui si deve occupare un condomino, volontariamente e in accordo con gli altri proprietari.

CONSUNTIVO

È l'elenco di tutte le uscite e le entrate dell'anno (o esercizio condominiale). Può essere molto dettagliato

(ogni singola spesa viene scritta con la data corrispondente) o sintetico (viene scritta solo la somma degli importi dei gruppi di spese per tema).

Tutti gli abitanti possono consultare la documentazione delle spese di condominio chiedendo all'amministratore.

DECRETO INGIUNTIVO

È il provvedimento attraverso il quale il giudice competente, su richiesta del titolare di un credito certo, liquido ed esigibile, fondato su prova scritta, ingiunge al debitore di pagare una determinata somma o consegnare una determinata quantità di cose entro il termine di quaranta giorni dalla notifica, avvertendolo che entro lo stesso termine potrà opporsi e che, in mancanza di opposizione, si procederà ad esecuzione forzata.

FIDEJUSSIONE

È una garanzia prestata da una persona singola o una società che si impegna a rispondere di un obbligo assunto da un debitore. Per esempio può essere richiesta una fidejussione sul pagamento dell'affitto: in caso

l'inquilino non riesca a pagare, il fideiussore interviene per garantire al proprietario i pagamenti.

Farsi rilasciare una fidejussione ha un costo che dipende dal tipo di fidejussione, dalla durata, dalla somma garantita e da altri parametri.

IPOTECA

È un diritto reale di garanzia su un immobile.

Se una casa è ipotecata, chi ha prestato i soldi per l'acquisto (di solito una banca) può chiedere la vendita forzata o l'espropriazione del bene se non gli vengono restituiti i soldi dal debitore.

L'ipoteca in caso di cambio di proprietario 'segue' la casa se il debito non è stato finito di pagare.

PLANIMETRIA CATASTALE

È la piantina della casa che rappresenta come è registrata al Catasto.

Serve quando si compra o si vende casa, o per alcuni documenti di soggiorno. La piantina catastale riporta le informazioni ufficiali su una proprietà immobiliare (per esempio, l'indirizzo esatto,

se appartiene alla categoria abitazione, negozio oppure ufficio, ecc..).

PREVENTIVO

È una stima delle spese di condominio da affrontare nel nuovo anno.

Di solito si basa sul consuntivo dell'anno prima e deve essere approvato dall'assemblea.

È costituito dalle voci di spesa e dagli importi corrispondenti. Deve essere inviato ai condomini prima dell'assemblea in cui si deve approvare. Se viene approvato viene suddiviso fra gli abitanti.

REGISTRAZIONE CONTRATTO

Tutti i contratti di affitto devono essere registrati dal proprietario o dall'inquilino entro 30 giorni dalla data di firma del contratto. Il costo della registrazione del contratto si divide a metà. Possono essere registrati ogni anno oppure pagando una volta sola per la durata della prima stipula (di solito quattro anni) pagando di più.

In questo caso si risparmia, ma se si dà la disdetta prima della fine del contratto non si recupera quanto pagato.

SPESE STRAORDINARIE

Sono quelle spese che derivano da situazioni impreviste oppure che non si potevano evitare attraverso la manutenzione ordinaria.

Le spese straordinarie devono essere deliberate dall'assemblea, che costituisce un fondo speciale per sostenerle.

dell'Ufficiale Giudiziario con l'assistenza eventuale della forza pubblica.

SFRATTO

È il provvedimento per cui il giudice obbliga l'inquilino a restituire l'alloggio al locatore (di solito il proprietario).

Lo sfratto può essere richiesto per finita locazione (in prossimità della scadenza del contratto, se non c'è accordo fra proprietario e inquilino) e per morosità (per mancati pagamenti dell'affitto).

La procedura inizia con un avviso all'inquilino che deve essere notificata all'inquilino. In caso di sfratto per morosità questa deve essere attestata dal giudice.

Se l'inquilino non si presenta alla seduta il giudice convalida lo sfratto che diventa esecutivo dopo 30 giorni.

Se dopo 30 giorni l'inquilino non lascia la casa viene notificato un atto di precetto, dopo il quale si procede allo sgombero da parte

Il nostro ringraziamento va a tutte le associazioni, le organizzazioni, i gruppi informali e i cittadini di Via Padova e Zona 2 che ci hanno aiutato nelle varie attività del Laboratorio Via Padova.

Progetto grafico a cura di rete smarketing°
www.smarketing.it

tutte le icone utilizzate nella pubblicazione sono sotto licenza public domain:
- le icone in copertina sono del progetto collaborativo www.thenounproject.com
- le icone delle pagine interne sono opera di rete smarketing°



laboratorio
via padova