

# CHIAVI IN MANO

---

Laboratorio di ricerca attiva  
della casa



CIAC

Centro immigrazione  
Asilo  
Cooperazione  
Internazionale  
di Parma e provincia



## CHIAVI IN MANO

### INDICE

1 COSA DEVO SAPERE .....	4
2 COSA DEVO AVERE .....	5
3 DOMANDE CHE DEVI FARTI QUANDO INIZI A CERCARE CASA .....	6
4 COME DEVO CERCARE .....	7
5 COME DEVO PRESENTARMI .....	8
6 IL CONTRATTO .....	9
7 TIPI DI CONTRATTO .....	10
8 FIRMA DEL CONTRATTO .....	11
10 IN CASA .....	13
11 REGOLAMENTO E SPESE CONDOMINIALI .....	14
12 REGOLE E BUONE PRATICHE .....	15
13 LEGENDA: IL CONTRATTO DI LOCAZIONE E LA DISDETTA .....	21
GLOSSARIO .....	26



### LA SITUAZIONE ECONOMICA DI PARTENZA

Prima di iniziare la ricerca della casa dobbiamo sapere quale spesa mensile possiamo affrontare tenendo conto di: costi fissi (affitto) e costi variabili (utenze, spese condominiali, spese personali).

#### AD ESEMPIO:

*Guadagno 1000 € al mese. Ho tre figli, moglie a carico, per vivere mi servono almeno 400 € al mese, per la casa rimangono 600€ di cui 400 per l'affitto e 200 per utenze varie.*

**La casa che si può cercare è di 400 € mensili di affitto.**

### LA SITUAZIONE LAVORATIVA

Il proprietario vuole essere sicuro che pagherai l'affitto, per questo è necessario avere un **contratto di lavoro**, meglio se a tempo indeterminato.

Quando il contratto è precario è meglio decidere di andare a **vivere con altre persone** che abbiano un contratto stabile.



### LE GARANZIE

Il proprietario può chiedere altre garanzie oltre al contratto, ad esempio un amico, un parente o il datore di lavoro potrebbero garantire per te.



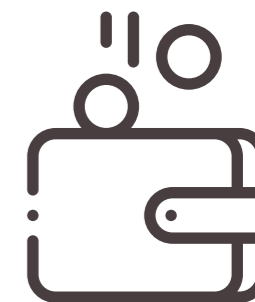
### TEMPO

Dai 2 ai 6 mesi

### RISPARMI

Prendere una casa in affitto è costoso, devi considerare:

- Cauzione (massimo 3 mensilità di affitto)
- Prima mensilità
- Costo agenzia
- Bolli e spese di registrazione
- Attivazione utenze



### DETERMINAZIONE

Non stancarti nel cercare, le case offerte sono poche e a cercare siete in molti. A questo si aggiunge il pregiudizio verso gli stranieri

### IDEE CHIARE

Devi dimostrare di sapere ciò che vuoi e devi saperlo comunicare correttamente



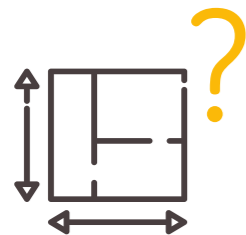
### 3\_DOMANDE CHE DEVI FARTI QUANDO INIZI A CERCARE CASA



Voglio vivere da solo?  
Con la mia famiglia o  
con altre persone?



Quanto posso  
spendere  
di affitto?



Quante stanze deve  
avere la casa?



Quanto può  
distare la casa dal  
luogo di lavoro?



Quali servizi devo avere vicino?  
Scuola? Autobus? Supermercato?

### 4\_COME DEVO CERCARE

#### AGENZIE IMMOBILIARI



Prima di entrare in agenzia è importante aver letto gli annunci e le offerte esposte delle pubblicità sui giornali.  
In agenzia si entra quindi con informazioni precise: *“in merito all’annuncio..... vorrei sapere, ecc.”*. In caso di risposta negativa: *“le mie esigenze sono, cos’altro avete che si avvicinano?”*

#### PRIVATI

Attraverso il passaparola, la lettura degli annunci gratuiti di Boom, Aladino, ecc. o la lettura in bacheche pubbliche come nelle università, ospedali, supermercati, ecc.



#### INTERNET



Siti agenzie, pagine FACEBOOK - «Cerco/Offro casa Parma» «Parma annunci cerco...offro» «Cerco/Offro Affitti, Case, Appartamenti»

## 5\_COME DEVO PRESENTARMI

### DARE UNA IMPRESSIONE POSITIVA

Essere puntuale agli appuntamenti, presentarsi ben vestiti, suscitare fiducia e dimostrare affidabilità ad esempio mostrando attenzione per il tema della PULIZIA, dei rapporti con i VICINI...



### DIMOSTRARE CHE SI SA CIO' CHE SI VUOLE

Spiegare che casa si sta cercando, in che zona, con quante camere, quanto si è disposti a pagare....

### MA ANCHE CHE COSA CI SI ASPETTA

Un regolare contratto, che l'appartamento sia affittato in ordine, chiedere se è tutto a norma, di avere copia delle certificazioni, del libretto della caldaia etc...Se ci sono spese condominiali sapere a quanto ammontano e quante e quando sono le rate

### DARE GARANZIE

(se possibile)  
Spiegare che ci sono persone che possono aiutarti e garantire per te

## 6\_IL CONTRATTO



E' un accordo scritto tra proprietario e inquilino e definisce DIRITTI e DOVERI:

- durata del contratto di affitto
- canone mensile
- obbligo di preavviso in caso di recesso anticipato dal contratto
- obblighi relativi alle spese di manutenzione della casa
- obblighi relativi alle modalità di rilascio della casa

### ATTENZIONE !

**Le spese di manutenzione ordinaria** (pulizia caldaia, tinteggio muri, sostituzione sanitari, sostituzione vetri, spese condominiali) **spettano all'inquilino**

Le spese di manutenzione straordinaria (sostituzione caldaia, messa a norma impianti, riparazione tubature rotte o da infiltrazioni) **spettano al proprietario**



CHI ROMPE PAGA!



### ATTENZIONE !

Il contratto deve essere registrato all'**Agenzia dell'Entrate** e consegnata una copia all'inquilino.


**CONTRATTO  
LIBERO**

<b>DURATA</b>	4 anni + 4 di rinnovo automatico
<b>CANONE</b>	Liberamente concordato tra proprietario e inquilino
<b>AGGIORNAMENTI CANONE</b>	Solo aumenti ISTAT per contratti non a cedolare secca
<b>DISDETTA</b>	Inquilino: con lettera raccomandata in base a quanto scritto nel contratto. Proprietario: con lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza del contratto


**CONTRATTO  
A CANONE  
CONCORDATO**

<b>DURATA</b>	3 anni + 2 di rinnovo automatico
<b>CANONE</b>	Fissato entro le fasce definite dai Comuni ad alta densità abitativa e organizzazioni sindacali di categoria
<b>AGGIORNAMENTI CANONE</b>	Solo aumenti ISTAT per contratti non a cedolare secca
<b>DISDETTA</b>	Inquilino: in ogni momento con con lettera raccomandata in base a quanto scritto nel contratto. Proprietario: almeno sei mesi prima della scadenza del contratto


**DEPOSITO CAUZIONALE (O CAPARRA)**

Alla firma del contratto, a garanzia dell'integrità dell'immobile, l'inquilino versa al proprietario una somma chiamata cauzione che non può superare tre mensilità di affitto. La cauzione viene **restituita** allo scadere del contratto con l'applicazione di interesse legale.

Il proprietario deve restituire la cauzione al momento del rilascio dell'immobile e può trattenere in tutto o in parte la cauzione qualora l'immobile abbia subito dei **danni** imputabili all'inquilino o non siano state pagate le **spese condominiali**.

**ATTENZIONE!** *E' molto importante far firmare un verbale di rilascio!*

**REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO**

Entro 30 giorni dalla stipula, il contratto di affitto deve essere registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

**Ogni anno** la registrazione deve essere rinnovata solo per i contratti che non sono in cedolare secca. Le spese di registrazione sono suddivise in parti eguali tra il proprietario e l'inquilino. I bolli sono a carico dell'inquilino.


**ANNULLAMENTO DEL CONTRATTO**

Solitamente il canone di affitto deve essere pagato anticipato al proprietario tutti i mesi. Se l'inquilino non paga entro 20 giorni dalla scadenza e l'importo non pagato supera una mensilità, il proprietario può richiedere la procedura di sfratto per morosità.

## 9\_ATTENZIONE!

! Se il contratto **non è registrato non è valido** per dimostrare di avere un alloggio idoneo ai fini del rinnovo del permesso di soggiorno.

! **E' illegale** richiedere un **pagamento in nero**

! Richiedere sempre al proprietario o all'amministratore di condominio la **ricevuta di pagamento dell'affitto**. Nella ricevuta devono essere indicati: il nome di chi paga, il nome di chi riceve i soldi, l'importo esatto della somma pagata, la causale del pagamento, la data e la firma di chi riceve i soldi.



! **Conservate** qualsiasi **ricevuta di pagamento**, qualsiasi biglietto, anche scritto a mano, le fotocopie di ogni assegno o dei bonifici di pagamento: possono costituire prove importanti in caso dobbiate sostenere una causa contro il proprietario.

! In caso di **vendita dell'abitazione affittata**, il nuovo proprietario ha l'obbligo di proseguire il contratto sino alla scadenza.

## 10\_IN CASA



E' vietato **subaffittare** la casa a meno che non sia previsto dal contratto e in ogni caso occorre chiedere il permesso al proprietario



Se si **ospita** una persona per un periodo nella propria casa si ha l'obbligo di darne comunicazione alla Questura



E' possibile lasciare la casa dandone **preavviso** come previsto dal contratto ( 3 o 6 mesi ). Se si lascia la casa senza preavviso si è tenuti al pagamento dell'affitto per il tempo previsto



Se **non viene pagato l'affitto** con regolarità dopo 20 giorni di ritardo scattano le sanzioni per morosità tra cui anche l'annullamento del contratto



In caso di **mancato pagamento** o scadenza del contratto il proprietario può avviare lo SFRATTO

# 11\_REGOLAMENTO E SPESE CONDOMINIALI



I condomini con più di 8 unità abitative hanno un amministratore condominiale che si occupa di controllare che gli inquilini rispettino il **regolamento condominiale**.

## REGOLAMENTO CONDOMINIALE



Stabilisce degli orari in cui non è possibile fare rumori negli spazi condominiali comuni



Stabilisce il divieto di inquinamento acustico e odori fastidiosi di cucina



Stabilisce regole per l'utilizzo e la fruizione di spazi condominiali comuni



## SPESE ORDINARIE E STRAORDINARIE

### Ordinaria amministrazione

- Manutenzione della caldaia
- Riparazione piccoli guasti

### Straordinaria amministrazione

- Interventi strutturali

ATTENZIONE !

Ogni intervento che produca anche una miglioria dell'appartamento deve essere autorizzato dal proprietario di casa. Non è possibile fare interventi strutturali ( abbattere muri..)



## 12 REGOLE E BUONE PRATICHE





## REGOLE DELLA BUONA CONVIVENZA IN CONDOMINIO



Il regolamento condominiale definisce **diritti e obblighi di ciascun abitante dell'edificio**. Di seguito si riportano alcune regole fondamentali di buon vicinato generalmente presenti nel regolamento condominiale e che comunque dovrebbero essere rispettate per mantenere una **pacifica convivenza**.



### SCHIAMAZZI E RUMORI

È vietato disturbare i vicini con schiamazzi e rumori molesti, usare elettrodomestici rumorosi, tenere stereo, tv e radio a volume alto e, in ogni caso, produrre rumori udibili dai vicini a qualsiasi ora ma, specificatamente, nei seguenti **orari di riposo**:  
**22.00 - 9.00;**  
**14.00 - 16.00;**



### LANCIO DI IMMONDIZIA

È sempre vietato gettare rifiuti e oggetti dalle finestre e dai balconi



### OCCUPAZIONE DEGLI SPAZI COMUNI

È vietato occupare o ingombrare aree comuni (scale, terrazze comuni, giardini, ecc...) con biciclette, passeggini per bambini, oggetti, ecc...



### ACQUA DALLE FINESTRE

È vietato gettare acqua dalle finestre e dai balconi. Non si può far gocciolare acqua da piante e vasi appesi a finestre e terrazze



### OGGETTI STESI E BIANCHERIA

È vietato stendere biancheria o altro all'esterno dei balconi e delle finestre che affacciano sulla strada, salvo che il regolamento condominiale non lo consenta. E' in ogni caso proibito stendere biancheria sgocciolante. E' consentito farlo all'interno dei propri balconi o finestre aperte su cortili interni al condominio



## REGOLE DELLA BUONA CONVIVENZA IN CONDOMINIO



### BATTITURA DI TAPPETI, PANNI E ZERBINI

La battitura di tappeti, panni e zerbini non può essere fatta all'interno del vano scale, delle aree comuni e dalle finestre sulla strada. Può essere consentita in alcune ore definite dal regolamento condominiale



### CONTROLLO SUI FIGLI E SICUREZZA

I genitori sono tenuti a sorvegliare i propri figli affinché non facciano danni o disturbino i vicini con giochi o schiamazzi, specialmente nelle ore dedicate al riposo



### OGGETTI E MATERIALI NEGLI SCARICHI

È vietato gettare negli scarichi (gabinetti, cucine, ecc...) materiale che possa ingombrare le tubazioni di scarico (pannolini, assorbenti, cotone, spugne, grassi e olii)



### MATERIALI PERICOLOSI O NOCIVI PER LA SALUTE

È vietato utilizzare i locali o l'abitazione come deposito di materiale pericoloso o emanante esalazioni nocive e sgradevoli



### LUCI NEGLI SPAZI COMUNI

È vietato lasciare accese lampadine nelle cantine e negli altri luoghi



### NORME DI BUON VICINATO

Tutti i condomini sono tenuti ad osservare e far osservare le norme di buon vicinato con reciproco rispetto e tolleranza, evitando ogni motivo di molestia e disturbo agli altri o che possa recare danno al decoro dell'edificio



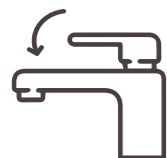
## BUONE PRATICHE PER IL RISPARMIO ENERGETICO



Bastano pochi gesti per risparmiare sui costi di gas, energia elettrica e acqua: fai del bene al tuo conto e all'ambiente!



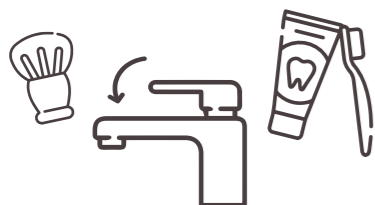
### COME RISPARMIARE ACQUA



VERIFICA CHE I RUBINETTI SIANO BEN CHIUSI E RIPARA QUELLI CHE GOCCIOLANO



PREFERISCI LA DOCCIA AL BAGNO



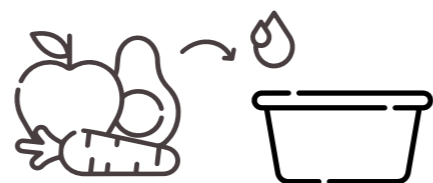
CHIUDI IL RUBINETTO MENTRE TI LAVI I DENTI O FAI LA BARBA



FAI DOCCE VELOCI



CONTROLLA REGOLARMENTE IL CONTATORE



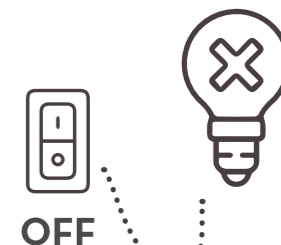
LAVA FRUTTA E VERDURA METTENDOLE IN UNA BACINELLA



### COME RISPARMIARE ENERGIA ELETTRICA



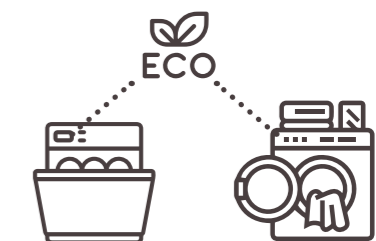
UTILIZZA LAMPADINE LED A RISPARMIO ENERGETICO



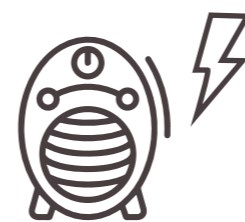
SPEGNI SEMPRE LE LUCI QUANDO ESCI DA UNA STANZA E ILLUMINA SOLO QUANDO È NECESSARIO



SPEGNI GLI ELETTRODOMESTICI CHE NON UTILIZZI, STACCA LA SPINA!



UTILIZZA I PROGRAMMI ECO E FAI ANDARE LA LAVATRICE E LA LAVASTOVIGLIE A PIENO CARICO



FAI ATTENZIONE: LE STUFETTE ELETTRICHE CONSUMANO MOLTO!



ACQUISTA ELETTRODOMESTICI DI CLASSE A++



## COME RISPARMIARE SUI COSTI DEL GAS



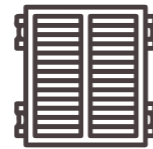
REGOLA LA TEMPERATURA DELL'AMBIENTE DI CASA A NON PIÙ DI 18 - 19 GRADI



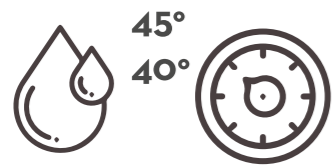
MANTIENI UNA TEMPERATURA COSTANTE: QUANDO IL RISCALDAMENTO È ACCESO TIENI CHIUSE LE FINESTRE



QUANDO CUCINI COPRI LE PENTOLE CON I LORO COPERCHI: LA COTTURA SARÀ PIÙ VELOCE!



CHIUDI LE PERSIANE O LE TAPPARELLE DI NOTTE



REGOLA LA TEMPERATURA DELL'ACQUA DEI SANITARI TRA I 40 E I 45 GRADI



RICORDATI DI FARE LA MANUTENZIONE DELLA CALDAIA REGOLARMENTE, UNA VOLTA ALL'ANNO



## 13 LEGENDA: IL CONTRATTO DI LOCAZIONE E LA DISDETTA

# CONTRATTO DI LOCAZIONE A USO ABITATIVO: FAC-SIMILE CONTRATTO DI AFFITTO 4+4

È chi dà in affitto la sua casa

È chi prende una casa in affitto, si chiama anche **INQUILINO**

**STIPULARE:** scrivere e firmare un accordo, un contratto  
**CONVENIRE:** essere d'accordo, stabilire insieme delle regole

**ATTENZIONE!** quando lascerete la casa dovranno esserci la stessa tipologia e quantità di mobili.

Questi dati si riferiscono al **CATASTO** dove sono indicati i dati di riconoscimento e il valore (rendita catastale) di tutte le case

**TACITAMENTE RINNOVATO** significa che dopo 4 anni in automatico si rinnova per altri 4 anni, senza firmare altro contratto

Dopo altri 4 anni puoi chiedere nuove condizioni di contratto o rinunciare al contratto, cioè avvisare il proprietario che lascerai la casa. la comunicazione va data entro 6 mesi dalla scadenza del contratto. **ATTENZIONE:** non basta una telefonata o un messaggio, si deve scrivere una lettera raccomandata!

Solo le persone indicate nel contratto e i conviventi possono vivere nella casa

La casa non può diventare un negozio, non può diventare un albergo dove affitti le camere, non può diventare un ufficio

Non è possibile abbattere muri, cambiare porte, cambiare finestre, cambiare cucina o bagno, pavimenti senza il **PERMESSO** del proprietario. Anche se ci sembra più bello e funzionale, comodo dobbiamo **SEMPRE** chiedere il permesso

Il/la sig./sig.ra \_\_\_\_\_, nato/a a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_,  
C.F. \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), Via \_\_\_\_\_  
n. \_\_\_\_\_, in prosieguo indicato/a come **LOCATORE/LOCATRICE** e  
Il/la sig./sig.ra \_\_\_\_\_, nato/a a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_,  
C.F. \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), Via \_\_\_\_\_  
n. \_\_\_\_\_, in prosieguo indicato/a come **CONDUTTORE/CONDUTTRICE**

stipulano e convengono il presente contratto di locazione, regolato dagli articoli seguenti:

## Art. 1 – INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE E OGGETTO DEL CONTRATTO

Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, per proprio uso abitativo ed esclusivo, l'unità immobiliare sita in \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), alla Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, scala \_\_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_, interno \_\_\_\_\_, composta da \_\_\_\_\_ vani oltre cucina [se presente] e servizi e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (es. cantina, posto auto, ecc.):

**QUI SEGUE UNA DESCRIZIONE DELLA CASA. ATTENZIONE: ALCUNE CASE HANNO IL GIARDINO O IL CORTILE. DEVONO ESSERE SPECIFICATE SUL CONTRATTO LA POSSIBILITÀ E LE MODALITÀ DI GODIMENTO**

\_\_\_\_\_, per una superficie complessiva di circa \_\_\_\_\_ mq., non arredata / arredata come da **elenco dettagliato**, sottoscritto dai contraenti, che si allega al presente a costituire parte integrante del contratto, identificato nel NCEU di \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), Sezione \_\_\_\_\_, al Foglio \_\_\_\_\_, Particella \_\_\_\_\_, Sub. \_\_\_\_\_, Categoria \_\_\_\_\_, Classe \_\_\_\_\_, Rendita Catastale Euro \_\_\_\_\_, tabella millesimale pari a \_\_\_\_\_/1000.

## Art. 2 – DURATA DELLA LOCAZIONE, DISDETTA E RINNOVAZIONE

Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 (quattro), a partire dal \_\_\_\_\_ con scadenza il \_\_\_\_\_, e, salvo disdetta esplicita da comunicarsi ai sensi di legge, si intenderà **tacitamente rinnovato alla scadenza per ulteriori anni 4.** Alla seconda scadenza del contratto ciascuna delle parti potrà attivarsi per il rinnovo a nuove condizioni oppure per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata a/r da inviare alla controparte almeno **6 (sei) mesi prima della scadenza.**

La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento; in mancanza di risposta, ovvero di accordo, il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della comunicazione finalizzata all'attivazione della procedura per il rinnovo a nuove condizioni o alla rinuncia al rinnovo il contratto si rinnoverà tacitamente per anni 4 (quattro) alle medesime condizioni.

## Art. 3 – VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO E DIVIETO DI INNOVAZIONI

L'unità immobiliare è concessa per uso esclusivo di abitazione del/della Conduttore/Conduttrice e delle persone attualmente con lui **conviventi** con **divieto di cambio d'uso**, anche temporaneo, dell'immobile locato (uso civile abitazione) e di cessione anche parziale del contratto. Salvo preventiva ed espressa autorizzazione del/della Locatore/Locatrice, il/la Conduttore/Conduttrice non potrà apportare alcun tipo di **modifica all'immobile** locato assumendo le caratteristiche dell'innovazione, né potrà compiere alcun lavoro, addizioni e/o miglioramenti e/o trasformazioni sull'unità immobiliare.

Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali e ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito.

**RECEDERE DA UN CONTRATTO** significa mettere fine al contratto, all'accordo. Non puoi farlo senza avvisare perché hai degli obblighi verso l'altra parte

Cambio di lavoro che ti obbliga a cambiare città, motivi di salute, motivi familiari

Il canone è l'affitto che paghi ogni mese

Di solito sono le spese per le pulizie delle scale e l'acqua comune, piccole riparazioni (ad. Es. sostituzioni di lampadine o di rubinetti

Il documento dalla banca, o dalla posta, quando fai un bonifico

è il ritardo nel pagamento o nel fare una cosa che si è obbligati a fare. **COSTITUIRE IN MORA IL CONDUTTORE** significa che il proprietario manda una lettera raccomandata chiedendo che venga pagato quanto dovuto altrimenti porrà fine al contratto. **ATTENZIONE:** se si avvia il procedimento di **SFRATTO** dovrai pagare affitto arretrato e avvocato!! Può esserci il pignoramento dello stipendio cioè il giudice autorizza il proprietario a prendere i soldi dal tuo stipendio

Vedi la tabella D

Ai solito 3 mensilità di affitto che vengono date in anticipo a titolo di cauzione e vengono utilizzati dal proprietario per eventuali danni da te causati alla casa o ai mobili

Quando lascerai la casa dovrai lasciarla come l'hai trovata. Non vuol dire che se i mobili erano nuovi dovrai ricomprarli nuovi ma vuol dire che se c'era un letto dovrai lasciarlo anche se magari lo hai acquistato tu perché col tempo il vecchio letto si è rotto.

Il Regolamento condominiale dà le regole di convivenza comune. Ci sono scritti ad esempio le modalità e i tempi di utilizzo degli spazi comuni come il giardino e il corridoio, c'è scritto se puoi o non puoi avere un animale in casa, c'è scritto da che ora a che ora non si può fare rumore per rispettare il silenzio e il riposo altrui. Se hai dei figli ad esempio non potranno saltare sul pavimento la mattina presto e dopo pranzo.

## Art. 4 – RECESSO DEL CONDUTTORE

Il/la Conduttore/Conduttrice, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto, previa comunicazione al/alla Locatore/Locatrice mediante lettera raccomandata A.R. con preavviso di 6 (sei) mesi.

## Art. 5 – CANONE E PAGAMENTO

Le parti pattuiscono il canone annuo in € \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_) da pagarsi in \_\_\_\_\_ rate mensili/trimestrali uguali anticipate, ciascuna dell'importo di € \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_), entro i primi 5 giorni di ogni mese presso il domicilio del Locatore o secondo modalità da stabilire di comune accordo tra le parti unitamente a un acconto mensile di euro \_\_\_\_\_ per spese **condominali accessorie salvo** conguaglio a fine anno.

Il pagamento deve risultare dalla **quietanza** rilasciata dal/dalla Locatore/Locatrice o da un suo rappresentante.

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato o ritardato pagamento, totale o parziale, del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori, trascorsi i termini di cui all'art. 5 della legge 392/1978, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari a una mensilità del canone), costituisce **in mora il Conduttore**, e darà diritto al Locatore di chiedere la risoluzione del contratto, come per legge, oltre al risarcimento degli eventuali danni, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 55 e ss., legge 27 luglio 1978, n. 392.

## Art. 6 – AGGIORNAMENTO E REVISIONE DEL CANONE

Il canone inizialmente pattuito non sarà/sarà aggiornato annualmente dall'inizio del secondo anno di locazione nella misura del \_\_\_\_\_% della variazione, accertata dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

## Art. 7 – ONERI ACCESSORI

La somma convenuta come corrispettivo della locazione non è comprensiva degli oneri accessori. Il/la Conduttore/Conduttrice si impegna a prendere interamente in carico le spese relative alla gestione e all'**ordinaria manutenzione** dell'immobile indipendente. Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l'allegato A.

## Art. 8 – DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto il/la Conduttore/Conduttrice corrisponde al/alla Locatore/Locatrice, quale deposito cauzionale, l'importo di euro \_\_\_\_\_ pari a \_\_\_\_\_ mensilità del canone di locazione pattuito. È fatto divieto alle Parti di imputare tale somma a titolo di acconto sul canone dovuto. La somma versata a titolo di cauzione sarà restituita al/alla Conduttore/Conduttrice al termine della locazione, previa verifica dello stato di conservazione dell'immobile e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

## Art. 9 – CONSEGNA

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare **hello stato in cui l'ha ricevuta**, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno; si impegna, altresì, a rispettare le norme del **regolamento** dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue: .....  
..... ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna. — 91 — 15-3-2017 GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA Serie generale - n. 62

Il proprietario, l'amministratore di condominio possono accedere alla casa dopo averti comunicato il giorno e l'ora. Non può entrare in casa senza preavviso

significa che l'inquilino affitta ad un'altra persona. Se il contratto prevede il divieto di subaffitto e non rispetti il divieto il proprietario può mettere fine al contratto. Puoi chiedere al proprietario se puoi sub affittare con mesi di anticipo.

Significa che, nel caso in cui il proprietario voglia vendere la casa, dovrà chiedere a te se sei interessato e valutare per prima la tua offerta di acquisto

ATTENZIONE! Il proprietario non può cambiare le regole in gioco! Dovrà fare una proposta scritta di modifica del contratto che tu potrai accettare o non accettare. Dovrete essere d'accordo.

#### Art. 11 - ACCESSO

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione. Nel caso in cui il locatore intenda vendere o, in caso di recesso anticipato del conduttore, locare l'unità immobiliare, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:

#### Art. 12 - SUBLOCAZIONE

Il/la Conduttore/Conduttrice si impegna a non cedere a terzi in sublocazione né a dare in comodato, in tutto in parte, l'unità immobiliare, pena risoluzione di diritto del contratto. L'eventuale richiesta di sublocazione dovrà essere comunicata al/alla Locatore/Locatrice con almeno sei mesi di anticipo.

Il/la Locatore/Locatrice si impegna a rispondere al/alla Conduttore/Conduttrice entro 30 giorni dalla ricezione della richiesta, autorizzando o negando la sublocazione. Decorso trenta giorni dalla notifica, in caso di mancata risposta da parte della locatrice, l'autorizzazione si intende tacitamente negata.

#### Art. 13 - DIRITTO DI PRELAZIONE

Il Conduttore ha/non ha diritto di prelazione nella vendita, da esercitarsi secondo gli artt. 38, 39 e 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

#### Art. 14 - MODIFICA DELLE CLAUSOLE CONTRATTUALI

Qualsiasi modificazione e/o integrazione e/o aggiornamento della clausole del presente contratto dovrà avvenire, a pena di efficacia, su espresso accordo delle parti e non potrà essere provata se non mediante atto scritto.

#### Art. 15 - ONERI FISCALI E DI REGISTRAZIONE

Le spese di registrazione e tutti gli oneri derivanti dal perfezionamento ai sensi di legge del presente contratto si intendono a carico \_\_\_\_\_. Il/la Locatore/Locatrice provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al/alla Conduttore/Conduttrice. Per quanto non previsto si farà riferimento alle leggi vigenti e alle norme del codice civile.

#### Art. 16 - ELEZIONE DI DOMICILIO

A tutti gli effetti del presente contratto e ai fini delle comunicazioni di legge, le parti eleggono ciascuna il proprio domicilio rispettivamente:

- Il/la Locatore/Locatrice presso \_\_\_\_\_;
- Il/la Conduttore/Conduttrice presso \_\_\_\_\_.

#### Art. 17 - DIRITTO APPLICABILE

Il presente contratto è regolato dalla legge italiana e, per quanto non espressamente disciplinato dalla presente pattuizione, le Parti fanno espresso rinvio alle disposizioni vigenti del codice civile, della legge 27 luglio 1978, n. 392, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali, in quanto applicabili, nonché (ove presente) al Regolamento del condominio di cui il Conduttore dichiara di aver preso conoscenza mediante lettura integrale del testo.

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 del codice civile le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute ai seguenti punti: 2) Durata della locazione, disdetta e rinnovazione; 3) Vincolo di destinazione d'uso e divieto di innovazioni; 4) Aggiornamento e revisione del canone; 5) Oneri accessori; 6) Deposito cauzionale; 7) Sublocazione; 8) Modifica alle clausole contrattuali; 9) Oneri fiscali e di registrazione.

Letto, approvato e sottoscritto.

Luogo, data \_\_\_\_\_

Il Conduttore

Il Locatore

## DISDETTA AFFITTO FAC SIMILE

Nome dell'Inquilino Indirizzo

Cap e città

Codice Fiscale

Oggetto: Disdetta del contratto di locazione n. \_\_\_\_\_, registrato in data \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_\_, presso l'Agenzia delle Entrate di \_\_\_\_\_.

Egregio Signor \_\_\_\_\_, lo sottoscritto/a \_\_\_\_\_, nato/a a \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_, CAP \_\_\_\_\_, in Via/Piazza \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_, in qualità di CONDUTTORE, del contratto di affitto n. \_\_\_\_\_, registrato in data \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_\_, presso l'Agenzia delle Entrate di \_\_\_\_\_, sono a comunicarvi, con la presente, la mia volontà di rescindere il suddetto atto di affitto, relativo all'immobile di sua proprietà, ubicato in Via/Piazza \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_, a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), secondo i termini stabiliti nell'art. 4 legge 392/78. L'immobile sarà libero, quindi, in data \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_\_.

Luogo e Data

Spett.le Nome del Locatario Indirizzo Cap Città Codice Fiscale

IN FEDE \_\_\_\_\_

## 14 GLOSSARIO

### PAROLE IN CHIARO

**AFFITTUARIO:** è la persona che riceve la casa in affitto

**CANONE:** quanto dovuto mensilmente al proprietario per l'affitto della casa

**CONCORDATO:** è un tipo di contratto che dura 3+2 anni e il canone non è libero

**CONDUTTORE:** persona che prende in affitto una casa

**DEPOSITO CAUZIONALE:** sono mensilità di affitto date in anticipo, Significa che i soldi restano al proprietario sino alla conclusione del contratto per poi essere restituiti se non sono stati fatti danni

**DIRITTO DI PRELAZIONE:** è il diritto dell'affittuario di fare una proposta di acquisto della casa, se in vendita, e che la sua proposta venga considerata dal proprietario, prima delle altre.

**DISDETTA:** è la comunicazione con cui si mette fine al contratto di affitto e può essere fatta dall'affittuario e dal locatario

**INQUILINO:** chi abita nella casa in affitto

**LOCATARIO:** persona che prende in affitto una casa

**LOCATORE:** persona che dà in affitto una casa

**MORA:** è il ritardo nel pagamento dell'affitto

**PROPRIETARIO:** chi ha la proprietà della casa

**SFRATTO:** è un procedimento davanti al giudice con cui il locatore chiede che l'inquilino lasci la casa perché non ha pagato l'affitto o perché il contratto è scaduto.

**SUBLOCAZIONE:** l'affitto da parte dell'inquilino ad un'altra persona che non è nel contratto tra inquilino e locatario

**TACITO RINNOVO:** I contratti si possono rinnovare alla scadenza, per il tempo previsto dal contratto. Tacito equivale ad automatico.

CHIAVI IN MANO | CIAC

Centro immigrazione  
Asilo  
Cooperazione  
Internazionale  
di Parma e provincia  
onlus

In collaborazione con



CON IL SOSTEGNO DI

