

progetto co-finanziato da



UNIONE  
EUROPEA



MINISTERO  
DELL'INTERNO

Fondo Europeo per l'Integrazione di cittadini di Paesi terzi

manuale per operatori  
**TORINO**

SISTEMA ABITARE: la forza della rete



*appunti di casa*

Progetto promosso da





Questo manuale è prodotto nell'ambito del progetto "SISTEMA ABITARE: la forza della rete" co-finanziato dall'Unione Europea e dal Ministero dell'Interno Italiano - Dipartimento per le libertà civili e l'immigrazione nell'ambito del Fondo Europeo per l'Integrazione di cittadini di Paesi terzi, Azione 6 - Annualità 2013.

I contenuti del testo rientrano sotto la sola responsabilità di C.I.C.S.E.N.E. e degli enti partner del progetto e non rispecchiano necessariamente il punto di vista dell'Unione Europea e del Ministero dell'Interno.

# INDICE

|                                                    |    |
|----------------------------------------------------|----|
| PREMESSA .....                                     | 5  |
| L'AFFITTO .....                                    | 7  |
| L'ACQUISTO .....                                   | 15 |
| L'AFFITTO A RISCATTO .....                         | 21 |
| LO SFRATTO .....                                   | 25 |
| LO.CA.RE. ....                                     | 31 |
| LA CASA POPOLARE .....                             | 37 |
| LE COOPERATIVE DI ABITAZIONE .....                 | 45 |
| IL CONDOMINIO: multiculturalità e convivenza ..... | 51 |
| IL SISTEMA ABITARE .....                           | 57 |



*La casa è un diritto fondamentale di ogni essere umano, il punto di partenza per affrontare ogni giorno la propria vita a prescindere dalla nazionalità di appartenenza; è per le famiglie il luogo del ritrovamento; è per lo straniero la concretizzazione della propria riuscita sociale.*

*Casa e lavoro costituiscono due variabili interdipendenti, sulle quali è necessario agire in modo integrato, mobilitando risorse complementari appartenenti al primo, secondo e terzo settore. Occorre operare in un'ottica di sussidiarietà per progettare congiuntamente nuovi corsi d'azione in grado di prevenire tensioni le cui conseguenze debbono poi essere affrontate, anche economicamente, dalle comunità locali. Il terzo settore, in particolare il volontariato, può costituire un laboratorio ove immaginare con velocità e creatività nuove soluzioni: proposte a basso costo che il primo ed il secondo settore potrebbero poi far proprie e sostenere in un'ottica di bene comune.*

*Al contempo dobbiamo dimostrare intelligenza nella traduzione operativa di un apparato normativo talvolta rigido: occorre "conoscere" e "comprendere" per poi agire nell'interesse del singolo individuo e della collettività. Occorre dialogo, confronto, scambio: le soluzioni esistono, o comunque possono essere ipotizzate con creatività, buon senso, rispetto dei diritti e dei doveri di ciascuno. Le diverse parti che compongono la nostra società – ad esempio inquilini e proprietari – non sono parti in conflitto, ma soggettività che si complementano.*

*Alla luce di tali considerazioni è nato dunque il progetto "SISTEMA ABITARE: la forza della rete", co-finanziato dall'Unione Europea e dal Ministero dell'Interno Italiano – Dipartimento per le libertà civili e l'immigrazione nell'ambito del Fondo Europeo per l'Integrazione di cittadini di Paesi terzi. I partner di progetto sono espressione di competenze, reti, ambiti di intervento diversi, la cui contemporanea mobilitazione sta promuovendo un circuito virtuoso, una rete di attori locali coesa in grado di mettere a disposizione le proprie migliori risorse per sostenere il processo di integrazione abitativa del singolo: il presente manuale è espressione di questo tentativo e intende offrire un supporto formativo e informativo alla quotidiana operatività di chi agisce a beneficio dei molti stranieri presenti sul territorio e della comunità nel suo insieme.*

*Ovviamente non abbiamo la presunzione di essere stati esaustivi o risolutori del problema. Auspichiamo tuttavia che questo nostro lavoro possa costituire un punto di partenza per il consolidamento di un "Sistema" in crescita, dove intelligenze diverse possano convergere nell'ottica del perseguimento di obiettivi comuni: la coesione sociale e lo sviluppo locale.*

Gianfranco Cattai  
Direttore Cicsene e Responsabile del progetto





# L'AFFITTO

## IL CONTRATTO

La locazione di un alloggio implica sempre e comunque, obbligatoriamente, la stipula di un contratto scritto con il proprietario dell'immobile. Non basta un semplice accordo informale o verbale poiché:

- non ha valore legale
- non offre alcuna garanzia alle due parti coinvolte.

## QUALI TIPOLOGIE DI CONTRATTI ESISTONO?

La legge 431 del 9/12/98 prevede la possibilità di stabilire diverse tipologie di contratti. Per maggiori informazioni vedi il sito: [www.camera.it/parlam/leggi/984311.htm](http://www.camera.it/parlam/leggi/984311.htm)

Le diverse tipologie di contratto sono:

- **contratto a canone libero**
- **contratto a canone concordato**
- **contratto ad uso transitorio**
- **contratto per studenti universitari**

## CONTRATTO A CANONE LIBERO

- è definito libero in quanto la definizione del canone è lasciata alla libera trattativa individuale
- ha una durata minima di 4 anni, con possibilità di rinnovo automatico di altri 4 anni salvo diverse necessità del proprietario.

## CONTRATTO A CANONE CONCORDATO

Consente di stabilire un canone di locazione inferiore ai canoni correnti di mercato.

Prevede:

- una durata minima di 3 anni (durata massima 6 anni) con proroga automatica di altri 2 anni
- la stipula utilizzando i modelli contrattuali previsti dalla legge e reperibili presso il Comune di residenza e presso le sedi sindacali firmatarie degli accordi



- la determinazione del canone tenendo conto delle caratteristiche dell'alloggio. Per la Città di Torino il calcolo può essere effettuato presso il Centro Servizi Lo.C.A.Re., il Siset, il Sunia.

### **I vantaggi previsti per il proprietario sono:**

- riduzione del 30% sull'imposta di registro (vedi paragrafo "La registrazione del contratto")
- riduzione del 40,5% sul canone da dichiarare in sede Irpef
- riduzione IMU.

### **I vantaggi previsti per l'inquilino sono:**

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

In alternativa al regime normativo ordinario, il proprietario può optare per il regime alternativo della "**Cedolare Secca**", utilizzando sempre la modalità contrattuale del contratto convenzionato. In questa ipotesi, si applica un'aliquota unica ridotta al 10% sul reddito derivante dal canone dei contratti convenzionati e tale aliquota è sostitutiva di:

- Irpef e relative addizionali;
- imposta di registro;
- imposta di bollo.

### **CONTRATTO AD USO TRANSITORIO**

- questo tipo di contratto può essere stipulato solo nel caso in cui persista una reale esigenza transitoria che deve essere documentata
- il canone previsto è quello concordato (cfr. sopra)
- prevede una durata minima di un mese e massima di 18 mesi.

### **CONTRATTO PER STUDENTI UNIVERSITARI**

- prevede una durata minima di 6 mesi (ed una durata massima di 3 anni) con rinnovo automatico dello stesso alla prima scadenza
- una condizione necessaria per l'applicazione di questo tipo di contratto è che lo studente-inquilino sia uno studente iscritto ad un Corso di Laurea in un Comune diverso da quello di residenza (elemento che deve essere specificato nel contratto)
- questi contratti sono sempre a canone concordato (cfr. sopra).





### **I vantaggi previsti per il proprietario sono:**

- riduzione del 30% sull'imposta di registro (vedi paragrafo "La registrazione del contratto")
- riduzione del 40,5% sul canone da dichiarare in sede Irpef
- riduzione IMU.

Anche qui ci si può avvalere dell'opzione della cedolare secca con le medesime agevolazioni indicate in precedenza.

### **I vantaggi previsti per l'inquilino sono:**

- spesa detraibile per un importo non superiore ai € 2.633,00, se la sede Universitaria ove lo studente è iscritto si trova ad almeno 100 km dalla città di residenza dello studente. La detrazione è calcolata al 19% (sulla denuncia dei redditi propria o dei propri genitori per chi è ancora a carico).

### **LOCAZIONE PARZIALE**

È ammessa la **locazione di porzioni del proprio alloggio** a persone che siano temporaneamente in città, purché

- siano definite chiaramente le camere affittate e gli spazi comuni
- siano quantificate esattamente le spese
- il locatore sia convivente con il conduttore
- sia sottoscritto tra le parti un patto di coabitazione.

Il canone sarà calcolato secondo i parametri dell'accordo territoriale considerando al 100% i metri quadrati di utilizzo esclusivo e al 50% quelli condivisi.

I contratti potranno avere durata da 3 a 6 mesi, oppure da 6 a 18 mesi, senza possibilità di rinnovo.

Per informazioni rivolgersi a Sictet e Sunia.

### **AFFITTARE UN ALLOGGIO: i passaggi da ricordare**

#### **1. Requisiti generalmente richiesti**

- carta d'identità
- codice fiscale
- reddito dimostrabile e regolare
- se straniero: il permesso di soggiorno e i documenti sopra elencati.



## 2. La registrazione del contratto

Una volta stipulato, il contratto di locazione deve sempre essere registrato, purché abbia una durata superiore ai 30 giorni complessivi.

La registrazione va effettuata entro 30 giorni dalla data di stipula del contratto, o dal locatore o dal conduttore.

Si può effettuare nelle seguenti modalità:

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

Occorre consegnare i seguenti documenti:

- almeno **2 copie del contratto** con firma in originale
- richiesta di registrazione con il **modulo RLI**, reperibile allo sportello o scaricabile da internet al sito: [www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Home/CosaDeviFare/Registrazione/](http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Home/CosaDeviFare/Registrazione/)
- ricevuta di pagamento imposta di registro – **modello F23** – reperibile al sito: [www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Home/CosaDeviFare/Versare/F23/Modello+F23/](http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Home/CosaDeviFare/Versare/F23/Modello+F23/)  
L'imposta di registro dovuta per legge è pari al 2% del canone annuo, ammonta ad un minimo di € 67,00 per il primo anno e varia nei successivi. Il pagamento dell'imposta di registro è da dividere (in parti uguali) tra l'inquilino e il proprietario
- marche da bollo: 1 pari a € 16,00 ogni 4 facciate di 100 righe, e apposta su ogni copia (a carico dell'inquilino).

**L'imposta di registro** deve essere pagata **per ciascun anno di locazione**. Si può pagare annualmente l'imposta o anticipare il pagamento delle annualità successive, beneficiando di un piccolo sconto.

Per i contratti a canone concordato è ridotta del 30%.

Il proprietario ha la facoltà di optare per la **cedolare secca**: in questo caso non si paga la tassa di registro, le marche da bollo e il proprietario non può applicare nessun aumento del canone di locazione.

- **telematicamente**

Si tratta di una procedura obbligatoria solo per chi possiede almeno 10 immobili, per gli altri è facoltativa. Si può effettuare sul sito: [www.agenziaentrate.it](http://www.agenziaentrate.it)



Bisogna:

- essere abilitati al servizio telematico Fisconline
- avere un conto corrente presso una delle Banche convenzionate (l'elenco è disponibile al sito sopra indicato).

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

### 3. La cauzione

Per tutelare il proprietario di un appartamento concesso in locazione è previsto il pagamento di un deposito cauzionale (o cauzione). La legge n. 392 del 1978 all'art. 11 disciplina la cauzione e stabilisce che deve corrispondere ad un **importo non superiore a tre mensilità di canone di affitto**.

Essa:

- è una somma di denaro che l'inquilino versa al proprietario al momento della stipula del contratto di affitto
- può essere trattenuta dal proprietario, a titolo di risarcimento danni, nel caso in cui a fine contratto vi siano danni causati dall'inquilino o inadempienze contrattuali
- genera interessi al tasso di interesse legale, interessi che dovrebbero essere annualmente accreditati al conduttore.

Il proprietario dell'immobile è obbligato alla restituzione della cauzione al termine del contratto di locazione nel momento in cui il pagamento sia sempre stato regolare e in assenza di danni. Soltanto dopo che l'inquilino abbia lasciato l'appartamento e consegnato le chiavi gli verranno consegnati la cauzione e gli interessi maturati.

Qualora questa venga trattenuta a titolo di risarcimento danni spetta al proprietario l'onere della prova sui danni causati dall'inquilino.

### 4. Il pagamento dell'affitto

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

In genere il pagamento dell'affitto deve essere **effettuato entro il giorno 5 di ogni mese** secondo modalità decise con il proprietario.



Le modalità di pagamento più utilizzate sono:

- bonifico bancario (garantisce una maggiore tracciabilità)
- bollettino su conto corrente postale o bancario
- in contanti, solo fino a € 999,99 (si dovrà apporre sulla ricevuta fornita dal proprietario una marca da bollo di € 2,00)

Il proprietario può decidere di aggiornare annualmente il valore dell'affitto sulla base dell'indice ISTAT. L'aumento può essere pari al 75% di quest'indice.

## 5. Le spese (ripartizione tra inquilino e proprietario)

### Spese a carico dell'inquilino

#### *Spese ordinarie:*

- servizio di pulizia delle parti comuni (scale, cortili, androne)
- luce delle scale
- ascensore (manutenzione: si paga in base al piano in cui si abita)
- acqua (si paga in base al numero di residenti nell'alloggio).

#### *Spese per i consumi domestici (luce, gas, telefono)*

In genere i contratti per queste forniture sono sottoscritti dall'inquilino.

Gli inquilini si possono trovare davanti a uno dei seguenti casi:

- **l'attivazione delle utenze è già stata effettuata:** l'inquilino deve procedere alla voltura a suo nome (cambiamento dell'intestazione). Per questo tipo di procedura le spese da sostenere sono contenute
- **l'attivazione delle utenze deve essere effettuata:** per questo tipo di procedura le spese sono più elevate (qualche centinaia di euro).

### *Riscaldamento*

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



### **Piccole manutenzioni relative all'alloggio**

Sono tutte le spese collegate e dipendenti dall'uso/usura dell'alloggio.

Va precisato che in genere viene stabilita già al momento della stipula del contratto una quota mensile da versare per le spese ordinarie, cui segue solo a fine anno un conguaglio.

### **Spese a carico del proprietario**

Il proprietario, come disposto per legge, è obbligato solo a occuparsi della **manutenzione straordinaria** (cfr. Codice Civile, Libro Quarto delle obbligazioni, capo VI, art. 1575 e seguenti).

### **6. Interruzione del contratto**

L'inquilino è libero di interrompere il contratto di affitto prima del termine previsto: deve provvedere a comunicarlo al proprietario dell'alloggio **inviando una raccomandata 6 mesi prima** della data in cui intende lasciare l'alloggio e giustificandone il motivo.

Nel caso in cui sia il proprietario a voler interrompere il contratto può farlo, giustificandone i motivi, solo alla prima scadenza utile.

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

## **IL PROGETTO "INSIEME PER LA CASA"**

Il progetto "Insieme per la casa" promosso dalla Fondazione Don Mario Operti in collaborazione con CICSENE e SYNERGICA nasce per facilitare la ricerca di una casa da parte di coloro che sono in difficoltà.

Offre i seguenti servizi di:

- aiuto nella ricerca dell'alloggio
- accompagnamento della persona nelle diverse procedure burocratiche necessarie per l'affitto
- mediazione con il proprietario.

Il progetto prevede un piccolo contributo economico per l'inquilino in alcuni casi specifici.

**Contatti: Fondazione Don Mario Operti – Via Cottolengo 22, Torino, Tel. 011.56.36.951**



## ALCUNI CONTATTI UTILI

### ■ *Per inquilini*

#### **ANIAT CONIA**

Via Pigafetta, 34 - 10129 Torino

Tel. 011.56.83.594

aniat-torino@libero.it

#### **SICET**

Via Madama Cristina, 50 - 10125 Torino

Tel. 011.65.20.151

torino@sicet.it

#### **SUNIA**

Via Carlo Pedrotti, 30 - 10152 Torino

Tel. 011.24.40.936

info@sunia-torino.it

#### **UIL-UNIAT**

Via Bologna, 15A - 10152 Torino

Tel. 011.43.64.184

uniatpiemonte@tiscali.it

### ■ *Per proprietari*

#### **APE – Confedilizia**

Via Nota, 3 - 10122 Torino

Tel. 011.52.14.218 - 011.52.14.648 (segreteria)

segreteria@apetorino.it

#### **ASPPI**

Via Piazzzi, 35 - 10129 Torino

Tel. 011.50.97.244

#### **UPPI**

C.so Palestro, 8 - 10122 Torino

Tel. 011.56.13.413

uppi.torino@tin.it



# L'ACQUISTO

## PRIMA DI ACQUISTARE

Occorre effettuare alcune verifiche avvalendosi dell'appoggio di un'agenzia immobiliare o di un tecnico esterno.

Queste riguardano:

- il venditore (ci si accerta che non sia un soggetto fallibile)
- l'immobile (ci si accerta che sia stato costruito nel rispetto delle norme edilizie e che siano assenti aggravii, ad esempio ipoteche, sull'immobile stesso).

## I PASSI DA SEGUIRE E I DOCUMENTI DA FIRMARE

Sono 3 le tappe principali:

### 1. La proposta di acquisto

Una volta scelta la casa ed effettuate le verifiche necessarie sopra citate, l'acquirente deve "bloccare" il prezzo pattuito: per fare questo deve sottoscrivere una proposta necessariamente scritta e irrevocabile di acquisto, rilasciando un acconto come anticipo sul prezzo totale della casa; tale acconto è di solito pari al 10% circa del valore dell'immobile e si traduce in caparra confirmatoria al momento dell'accettazione da parte del venditore.

Tale proposta è irrevocabile solo per l'acquirente, mentre il proprietario può rifiutarla. Una volta che l'accettazione è avvenuta entrambe le parti saranno obbligate ad adempiere all'impegno preso e sottoscritto.

Di solito la proposta e l'accettazione sono seguiti dal "compromesso", una scrittura integrativa dove si dettaglia meglio l'accordo.

La proposta di acquisto deve contenere i seguenti dati:

- descrizione dell'immobile in oggetto
- dichiarazione di precedente visione dell'immobile da parte dell'acquirente "come visto e piaciuto"
- impegno all'acquisto, con atto pubblico (redatto in forma scritta da un pubblico ufficiale autorizzato), entro una data prefissata



- prezzo e modalità di pagamento
- provvigione del mediatore (qualora si scegliesse di ricorrere ad un'agenzia) e relativi dati dello stesso.

## 2. La promessa di vendita o compromesso

Si tratta del primo contratto tra venditore e compratore, che deve essere obbligatoriamente registrato presso l'Ufficio del Registro, e le spese di registrazione devono essere equamente suddivise tra acquirente e venditore.

Con questo atto le parti si impegnano a concludere un futuro contratto (chiamato **rogito notarile**) nel quale vengono più ampiamente descritte tutte le condizioni stabilite nella **proposta d'acquisto**. Nel compromesso devono essere specificate in modo molto dettagliato tutte le clausole che verranno inserite nel contratto di compravendita (atto di rogito).

### Informazioni essenziali che debbono essere riportate nel compromesso:

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

### La caparra

Quando viene firmato il compromesso l'acquirente deve pagare una somma – la caparra – concordata con il venditore.



Una volta versata la caparra venditore e compratore si impegnano alla stipula del contratto di compravendita. Di solito accade che:

- se dopo aver versato la caparra l'acquirente decide di non comprare più la casa, il venditore ha la facoltà di trattenere la caparra
- se dopo aver versato la caparra il venditore non vuole più vendere, l'acquirente ha diritto di ricevere indietro una somma pari al doppio della caparra versata.

### 3. Il contratto di compravendita o rogito notarile

Ha per oggetto il trasferimento della proprietà. È un atto che deve essere **redatto in forma pubblica da un notaio** alla presenza contemporanea di venditore e compratore. È obbligatorio, pena la nullità, l'**atto scritto**, con l'elenco di tutti gli elementi utili ad individuare l'appartamento.

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

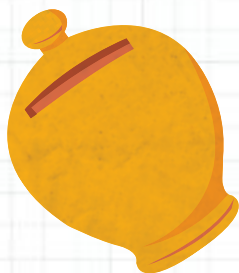
- verificare che il rogito sia pienamente conforme alle clausole stabilite nel compromesso
- redigere l'atto
- calcolare le imposte sulla compravendita
- occuparsi della trascrizione e registrazione dell'atto.

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

### IL RUOLO DELLE AGENZIE IMMOBILIARI

Possono fungere da intermediario tra acquirente e proprietario. Al momento del versamento della caparra viene fatto firmare all'acquirente interessato un impegno/proposta ad acquistare l'immobile, subordinato all'accettazione della proposta da parte del proprietario, che deve esprimersi entro 8/10 giorni. Se nel frattempo il proprietario ha incassato (anche tramite l'agenzia) l'assegno della caparra, la proposta si intende tacitamente accettata.

**La provvigione per l'agenzia va corrisposta sia dal venditore che dal compratore.** Non esiste una legge che indichi quanto un agente possa chiedere: occorre far riferimento agli usi locali e alle indicazioni della Camera di Commercio, che però non sono vincolanti (in Provincia di Torino generalmente ammonta al 3% da ciascuna delle due parti sul prezzo pagato).





Alcune annotazioni:

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

## I MUTUI

Le banche non finanziano normalmente un valore superiore al 70% circa del valore dell'immobile e quindi l'acquirente deve avere immediata disponibilità del 30% circa.

Esistono 3 diverse **tipologie di tassi d'interesse**, da valutare sulla base della situazione del potenziale acquirente e del momento economico:

**1. Tasso fisso:** il tasso di interesse rimane fisso per tutta la durata del mutuo. Ha come vantaggio la possibilità di pianificare con certezza il bilancio familiare, annullando i rischi collegati all'incremento dei tassi. Si consiglia il mutuo a tasso fisso quando:

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

**2. Tasso variabile:** il tasso di interesse varia in funzione dell'andamento di uno o più parametri specificatamente indicati nel contratto di mutuo (Euribor: dato soggetto a quotidiane variazioni calcolate dalla Banca Centrale Europea). Si consiglia il mutuo a tasso variabile quando:

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

**3. Tasso misto:** il tasso fissato inizialmente può essere modificato alle scadenze e alle condizioni stabilite nel contratto. Si consiglia il tasso misto quando:

- si prevede un andamento al rialzo in un primo periodo e magari un ribasso successivo
- il richiedente non vuole decidere subito il tipo di tasso.



### I Documenti richiesti sono:

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

Qualora si stia procedendo all'acquisto della prima casa si può richiedere un mutuo agevolato, che prevede interessi più bassi rispetto a quelli normalmente applicati dalle Banche.

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

### Normativa di riferimento dell'acquisto:

Codice civile art.1470-1509

### QUALI SONO LE SPESE DA SOSTENERE?

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

### QUALI SONO I REQUISITI PER LO STRANIERO?

Lo straniero regolarmente soggiornante in Italia ha diritto di acquistare i beni immobili e l'acquisto può essere effettuato alle stesse condizioni previste per i cittadini italiani.

I requisiti necessari sono:

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

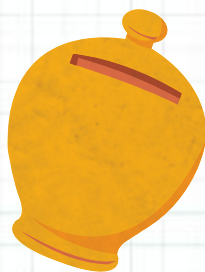
Per coloro che non soddisfano uno di questi requisiti l'acquisto è possibile solo se esiste un accordo specifico tra il Paese di appartenenza e l'Italia.



## CONTATTI UTILI

### UPPI

C.so Palestro, 8  
10122 Torino  
Tel. 011.56.13.413  
[uppi.torino@tin.it](mailto:uppi.torino@tin.it)





# L'AFFITTO A RISCO

## DEFINIZIONE

L'affitto a riscatto comprende molte formule che permettono di detrarre dal prezzo di acquisto in tutto o in parte quanto pagato per la locazione e conseguire vantaggi reciproci per i venditori e compratori/conduttori.

I **soggetti** maggiormente interessati alle varie forme di "affitto a riscatto" sono:

- **privati proprietari**, che intendano vendere uno o più immobili
- **imprese di costruzione** che si vogliano liberare di uno stock di invenduto
- **privati con requisiti creditizi in regola**, con redditi buoni e alte prospettive di sviluppo reddituale e sociale.

Ci sono due condizioni di fatto affinché sia possibile utilizzare un affitto a riscatto:

- il proprietario deve possedere un **immobile inutilizzato**
- l'acquirente/conduttore deve **utilizzare immediatamente l'immobile**, non avendo interesse o possibilità immediate per l'acquisto.

In riferimento a quanto previsto nel Decreto Legge "Sblocca Italia", si prevede il **recupero fiscale del 20% del valore di acquisto dell'immobile** se, entro sei mesi, viene destinato alla locazione con contratti a canone concordato.

## LE DIVERSE FORME CONTRATTUALI DELL'AFFITTO A RISCO

### 1. La locazione con opzione di acquisto

È costituito da due diversi contratti che hanno entrambi vita propria e distinta: un **contratto** (tipico) **di locazione** affiancato da un **contratto** (tipico) **di opzione di acquisto**.

#### Per il conduttore

- **vantaggio**: godere immediatamente del bene in locazione con la possibilità di effettuare l'acquisto al termine del periodo di locazione.



### Per il proprietario

- **vantaggi:** percepire un canone leggermente più alto; poter più facilmente locare un immobile che in realtà ha alcune componenti da ristrutturare
- **svantaggio:** è vincolato dal contratto di locazione e anche dal contratto di opzione di acquisto.

## 2. Contratto di locazione con patto di futura vendita

Locatore e conduttore stabiliscono che, entro il termine contrattuale della locazione, l'immobile in oggetto venga trasferito al conduttore. Il prezzo prefissato della vendita potrà essere parzialmente o integralmente pagato dai canoni corrisposti o da una parte di essi, restando l'eventuale saldo a carico del conduttore.

È un **contratto "atipico misto"** risultato della fusione di due contratti tipici tra di loro dipendenti: la vendita e la locazione. Tale modalità contrattuale costituisce in realtà il **vero "affitto a riscatto"** ed è fra l'altro particolarmente adatta per dare finalizzazione alle nuove forme di **"Social housing"**. Potrebbe permettere facilmente di smaltire gli appartamenti invenduti di nuova costruzione con una formula mista e forme innovative di finanziamento.

### Per il conduttore

- **vantaggio:** poter usufruire dell'immobile pagando un canone che funge da acconto del prezzo prefissato del bene e poter più convenientemente operare migliorie o addizioni
- **svantaggio:** deve necessariamente prevedere tempi medio lunghi per la vendita.

### Per il proprietario

- **vantaggio:** poter richiedere un canone leggermente superiore a quello usuale
- **svantaggio:** tempi lunghi per pervenire ad un trasferimento; impossibilità di cedere a terzi l'immobile; modalità mista del regime contrattuale (da un lato di locazione, dall'altro di vendita).



### 3. Promessa di acquisto con facoltà di recesso per il compratore

Contiene una reciproca promessa di pervenire alla compravendita definitiva di un immobile in un tempo predefinito, rivolta a chi è **orientato ad un acquisto in tempi medi ma che prevede la possibilità di recedere** o, se previsto, di far subentrare un terzo nell'acquisto.

#### Per l'acquirente

- **vantaggio:** utilizzare immediatamente l'immobile prevedendone l'acquisto o il recesso (in questo caso le somme versate come caparra verranno perse) o la sostituzione da parte di un terzo compratore
- **svantaggio:** necessità di particolari forme di garanzia (trascrizione del preliminare, di un congruo e ben calibrato ammontare delle caparre e degli eventuali acconti prezzo, facoltà di nomina di terzo acquirente...).

#### Per il venditore

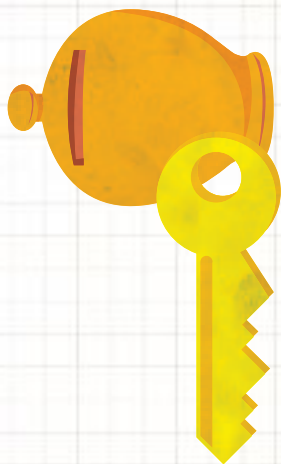
- **vantaggio:** certezza di vendita dell'immobile
- **svantaggio:** necessità di particolari forme di garanzia (trascrizione del preliminare, di un congruo e ben calibrato ammontare delle caparre e degli eventuali acconti prezzo, facoltà di nomina di terzo acquirente...).

### 4. La vendita con patto di riservato dominio (o con riserva di proprietà)

Possibilità di acquistare un bene mediante **pagamento a rate** con la possibilità di **godere di esso da subito**, ottenendone però la proprietà effettiva solo con il pagamento dell'ultima rata e quindi con l'esatta corresponsione del prezzo stabilito (art. 1465 c.c.).

### 5. Preliminare ad effetti anticipati

Le parti concordano, sin dalla sottoscrizione del contratto preliminare, obblighi per il pagamento del prezzo e per la consegna della casa.





## 6. Acquisto di usufrutto a tempo con patto di acquisto della proprietà

L'acquisto dell'usufrutto a tempo con facoltà di acquisto entro un determinato termine della proprietà viene generalmente acquistato da Società e produce una **doppia tipologia di contratto**:

- il solo acquisto a termine dell'usufrutto come opzione per l'acquisto della intera proprietà o
- una vera e propria promessa di acquisto avente effetti obbligatori.

### Per il proprietario

- **vantaggio**: un immediato accollo a terzi di tutti gli oneri fiscali, manutentivi e di responsabilità della proprietà.

### Per il compratore dell'usufrutto a termine

- **vantaggio**: disporre in pieno della proprietà.

## ALCUNI CONTATTI UTILI

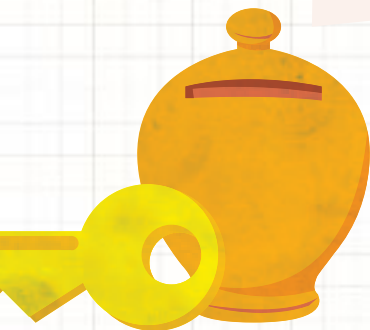
### CONFCOOPERATIVE UNIONE PROVINCIALE DI TORINO

Corso Francia, 15 - 10138 Torino

Tel. 011.43.43.181 - Fax 011.43.42.128

torino@confcooperative.it

www.torino.confcooperative.it





# LO SFRATTO

## DEFINIZIONE GENERALE

È l'ingiunzione fatta all'affittuario/inquilino, da parte del locatore o di un giudice, di lasciare libero l'immobile da lui occupato. È regolato dalla L.n. 431/98

(vedi sito: [www.camera.it/parlam/leggi/984311.htm](http://www.camera.it/parlam/leggi/984311.htm))

e dagli art. 657- 669 del Codice di Procedura Civile.

## TIPOLOGIE

Sono previste differenti tipologie di sfratto:

### ■ Sfratto per necessità del proprietario

Può verificarsi quando **il proprietario decida di riutilizzare l'appartamento** per i motivi di necessità previsti dalla legge, ovvero:

- › quando un proprietario persona giuridica - che persegua fini sociali, pubblici, culturali, assistenziali, di culto - voglia utilizzare l'immobile per le finalità in questione, offrendo al conduttore un'idonea alternativa abitativa;
- › quando il proprietario intenda destinare l'immobile agli usi: abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli, dei parenti entro il secondo grado;
- › quando il conduttore abbia, nello stesso comune, un idoneo alloggio libero;
- › quando il proprietario debba realizzare dei lavori improrogabili nell'alloggio;
- › quando l'immobile sia situato in un edificio gravemente danneggiato, che debba essere ricostruito o stabilizzato e la permanenza del conduttore sia d'ostacolo ai lavori;
- › quando lo stesso immobile sia in condizioni tali da necessitare interventi di integrale ristrutturazione oppure se l'immobile debba essere demolito o trasformato;
- › quando il proprietario intenda effettuare sopra-elevazioni in un appartamento posto all'ultimo piano, e la presenza



dell'inquilino sia d'ostacolo (in questi ultimi due casi, se il proprietario dopo i lavori concede nuovamente l'immobile in affitto, il precedente affittuario ha diritto di prelazione come da art. 40 della legge 392/78);

- ▶ quando il conduttore non occupi continuativamente l'immobile senza giustificato motivo;
- ▶ quando il locatore intenda vendere a terzi l'immobile e non abbia altri immobili ad uso abitativo - oltre, eventualmente, la propria abitazione (in quest'ultimo caso all'affittuario/conduttore è riconosciuto il diritto di prelazione da esercitare nei modi previsti dalla legge, art. 38/39 legge 392/78).

A seconda del tipo di contratto di locazione stipulato, lo sfratto per necessità del proprietario può avvenire in tempi diversi:

- ▶ **per i contratti liberi**: si può procedere all'attuazione dello sfratto solo dopo il primo quadriennio
- ▶ **per i contratti concordati**: si può procedere all'attuazione dello sfratto dopo la prima scadenza prevista
- ▶ **per i contratti brevi, transitori e per studenti**: non è previsto.

È sempre necessario un ordinario procedimento da promuovere presso il tribunale della zona dove si trova l'immobile e non basta una semplice disdetta. Infatti potrebbe essere necessaria un'istruttoria per verificare le effettive necessità del locatore, fino all'eventuale causa con pronuncia di una sentenza.

#### ■ Disdetta e sfratto per finita locazione

Al momento della scadenza del contratto di locazione il proprietario può decidere di non rinnovarlo. Deve provvedere all'invio di una raccomandata a/r di disdetta, che deve pervenire all'inquilino con un **preavviso di sei mesi** dalla scadenza del contratto.

Il proprietario può rivolgersi (qualora si presentino problemi) al Tribunale, che fissa una data per il rilascio dell'alloggio.

#### ■ Sfratto per morosità

Qualora l'inquilino non provveda al pagamento del canone di affitto e/o spese pari a due mesi di locazione il proprietario può avviare un'ingiunzione di sfratto.

Il proprietario può provvedere in una prima fase a inviare, direttamente, un sollecito di pagamento degli affitti arretrati - entro e non oltre una certa data (generalmente 15 giorni) - per raccomandata a/r (ossia con ricevuta di ritorno).



In un secondo momento, se la morosità permane, il proprietario può rivolgersi al Tribunale (per il tramite di un legale) per avviare la pratica di sfratto che sfocia poi in un'udienza.

In questo caso può succedere che:

- ▶ **l'inquilino si presenti** a tale udienza: in questo caso gli viene data l'opportunità di richiedere il cosiddetto "termine di grazia", ovvero un periodo (di solito 3-4 mesi) entro cui poter pagare, saldando così la morosità
- ▶ **l'inquilino non si presenti** oppure **non si opponga**: lo sfratto viene convalidato ed il Giudice fissa la data per il rilascio dell'immobile (in genere circa un mese dopo la data dell'udienza).

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

È da evidenziare che nei periodi di rinvio dell'esecuzione dello sfratto (e fino a che l'alloggio non viene effettivamente rilasciato) il canone di locazione aumenta per legge del 20%: l'inquilino deve pagare questa maggiorazione, perché altrimenti peggiora la sua situazione. Inoltre, sempre nel periodo di sfratto, si devono continuare a pagare le spese condominiali e al canone si applicano sempre gli scatti ISTAT.

#### ■ Altri motivi di risoluzione del contratto

Il giudice può emettere una sentenza che ordina il rilascio dell'alloggio qualora si accerti un **grave inadempimento** degli obblighi contrattuali da parte dell'inquilino (sub-affitto vietato, cambio d'uso non consentito, etc.). La data del rilascio stabilita dal giudice non è prorogabile.

### LA PROROGA DELLO SFRATTO

Simultaneamente al provvedimento che ordina all'inquilino di rilasciare l'appartamento, il Giudice indica anche la data di rilascio dell'alloggio. Questa data non è prorogabile nei casi di:

- necessità del proprietario
- morosità
- inadempienza contrattuale.





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

### L'ESECUZIONE DELLO SFRATTO: I PASSAGGI

- il proprietario/locatore deve notificare all'inquilino un **atto di precetto**, cioè un'intimazione al rilascio entro 10 giorni con minaccia di azione esecutiva. È preferibile che in questa fase a procedere sia un legale di fiducia. Inoltre è consigliato rivolgersi al sindacato inquilini
- interviene poi l'ufficiale giudiziario che notifica un **preavviso di rilascio** all'inquilino, atto con il quale viene fissato il giorno e l'ora in cui si procederà all'**esecuzione forzata** con l'intervento della forza pubblica
- **l'inquilino sfrattato lascia l'alloggio**: se tale inquilino intende presentare domanda di alloggio pubblico (canale di emergenza abitativa – vedi cap. “Casa Popolare”) deve procurarsi il verbale che attesti il reale rilascio dell'alloggio, redatto in presenza dell'ufficiale giudiziario.

### A CHI CI SI PUÒ RIVOLGERE IN CASO DI SFRATTO

Ci si può rivolgere al **proprio Comune di appartenenza** per sapere se esistono sul territorio delle soluzioni abitative temporanee.

Per il caso specifico della Città di **Torino** ci si può rivolgere al Servizio “**Emergenza Abitativa**” del Comune.

Inoltre è attivo, in molti comuni del Piemonte, il “**Salva-sfratti**”, iniziativa finalizzata ad intervenire con nuovi strumenti di contrasto rispetto all'aumento degli sfratti per morosità nel territorio torinese. Per saperne di più rivolgersi ai comuni di residenza.





A Torino possono essere **soluzioni di emergenza** le case di prima accoglienza notturna. Alcune case accolgono solo uomini, altre solo donne, altre ancora sono ad accoglienza mista, con camere separate tra donne e uomini, come meglio dettagliato sotto:

- Via Carrera, 181 (maschile)  
tel. 011.71.23.34  
42 posti letto - dalle ore 20 alle 8
- Strada delle Ghiacciaie, 68 A (maschile e femminile)  
tel. 011.05.88.798  
24 posti letto
- Via Osoppo, 51 (femminile)  
tel. 011.35.19.35  
13 posti letto
- Via Pacini, 18 (femminile)  
tel. 011.24.81.667  
20 posti letto a partire delle ore 20
- Via Sacchi, 47 (maschile - solo per chi non ha mai frequentato i dormitori)  
tel. 011.56.82.885  
10 posti letto a partire dalle ore 20
- Via Traves, 7 (maschile e femminile)  
tel. 011.45.50.861  
24 posti letto
- Corso Tazzoli, 76 (maschile e femminile)  
tel. 011.30.98.493  
(stagionale da novembre a marzo / emergenza freddo)  
24 posti letto



## ALCUNI CONTATTI UTILI

### **SICET**

Via Madama Cristina, 50 10125 Torino

Tel. 011.65.20.151

[torino@sicet.it](mailto:torino@sicet.it)

### **SUNIA**

Via Carlo Pedrotti 30, 10152 Torino

Tel. 011.24.40.936

[info@sunia-torino.it](mailto:info@sunia-torino.it)

### **Emergenza abitativa del Comune di Torino:**

*Sportello del Settore Bandi e Assegnazioni*

Via Corte d'Appello, 10 (piano terra)

dal Lunedì al Venerdì dalle 8.30 alle 12.00



# Lo.C.A.Re.

## QUAL È IL RUOLO Lo.CA.Re?

Il centro servizi Lo.C.A.Re. è stato creato dal Comune di Torino per favorire l'incontro della domanda e dell'offerta sul mercato privato della locazione. I servizi offerti da Lo.C.A.Re. sono completamente gratuiti.

## CHI SI PUÓ RIVOLGERE A Lo.CA.Re?

### ■ **Proprietari di immobili che possiedono alloggi sfitti**

I proprietari possono avere diritto ad incentivi "una tantum" e garanzie (cfr. punto successivo) se stipulano un regolare contratto di affitto convenzionato (da 3 anni+2 a 6 anni+2), tramite Lo.C.A.Re., con un inquilino indicato da Lo.C.A.Re. in possesso dei requisiti sotto indicati.

### ■ **Affittuari di un alloggio inadeguato o assoggettati a procedure di sfratto (inquilini in emergenza abitativa)**

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

- › avere residenza anagrafica o attività lavorativa da almeno un anno a Torino o in uno dei comuni appartenenti alla medesima rete di agenzie (cfr. sotto Lo.C.A.Re. Metropolitano) all'atto della richiesta di iscrizione;
- › fruire di un reddito derivante da regolare attività lavorativa (dipendente o autonoma) vigente al momento di iscrizione presso Lo.C.A.Re., o da pensione. Il reddito dell'inquilino deve rientrare entro il limite massimo dei € 26.000,00 secondo la dichiarazione ISEE;
- › trovarsi in condizione di emergenza abitativa accertata da Lo.C.A.Re. in sede, sulla base delle linee guida dell'ufficio (vedi cap. "Casa Popolare").



## LE ATTIVITÀ DI Lo.C.A.Re

Le attività svolte dal Centro servizi sono:

- orientamento e supporto nella ricerca di un alloggio privato o nell'ambito dell'edilizia pubblica per l'affittuario che si trova in una delle condizioni sopra indicate;
- intermediazione tra inquilino e proprietario per la stipula di un contratto convenzionato o per la rinegoziazione del contratto in caso di sfratto in corso;
- promozione dei contratti concordati ai sensi dell'art. 2, comma 3 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, che prevedono canoni di locazione inferiori.

## GLI STRUMENTI FORNITI DA Lo.C.A.Re.

Per gli inquilini:

- **agevolazioni fiscali relative alla detrazione IRPEF** calcolate in base al reddito, per un importo annuo della misura di € 495,80 (fino ad un reddito di € 15.493,71) e di € 247,90 (fino ad un reddito di € 30.987,41);
- **contributi a fondo perduto** con importi corrispondenti ad otto mensilità del nuovo canone d'affitto convenzionato per famiglie con un ISEE inferiore ad € 6.186,00, sei mensilità per famiglie con un ISEE inferiore ad € 10.310,00 e quattro mensilità per famiglie con un ISEE fino ad € 26.000,00.

Inoltre, viene erogato un sostegno al reddito dell'inquilino, tramite il pagamento di un numero variabile (da 4 a 8 volte) dell'importo del canone di locazione, in base alle condizioni reddituali dell'inquilino.

Per i proprietari:

- **fondo di garanzia:** a copertura di eventuali inadempimenti dell'inquilino e conseguenti spese, sino alla concorrenza massima di 18 mensilità del canone contrattualmente pattuito nel caso di sopraggiunta morosità incolpevole;
- **agevolazioni fiscali ed incentivi economici per contratto convenzionato.** Nello specifico: il proprietario che stipuli un "contratto convenzionato" con una famiglia segnalata dal Comune di Torino ha diritto ad un incentivo economico differente a seconda della durata contrattuale.

Per maggiori informazioni [www.comune.torino.it/locare/](http://www.comune.torino.it/locare/)



Inoltre sono previsti per i proprietari i seguenti **benefici fiscali**:

- **riduzione dell'I.M.U.**: in sostituzione dell'aliquota prevista per i contratti a mercato libero pari al 1,06 del valore della rendita catastale rivalutata, si applica un'aliquota ridotta pari allo 0,575;
- **riduzione dell'IRPEF**: ai fini della dichiarazione dei redditi, il reddito imponibile derivante al proprietario è ulteriormente ridotto del 30% rispetto ai contratti a mercato libero;
- **riduzione dell'imposta di registro**: è calcolata solo sul 70% del canone annuo (tuttavia, durante il primo anno, l'imposta non può essere inferiore ad € 67,00 a causa della franchigia prevista per legge).

In alternativa al regime normativo ordinario, il proprietario può inoltre optare per la “**Cedolare Secca**” utilizzando sempre la modalità contrattuale del contratto convenzionato. In questa ipotesi si applica un'aliquota unica ridotta al 10% sul reddito derivante dal canone dei contratti convenzionati e tale aliquota è sostitutiva di:

- Irpef e relative addizionali;
- imposta di registro;
- imposta di bollo.

## DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER L'INQUILINO

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

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



L'elenco della documentazione sopra indicata ha solo un valore orientativo e non è da considerarsi esaustivo poiché ogni singola situazione va sempre valutata direttamente da Lo.C.A.Re. caso per caso.

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

### CHE COS'È Lo.C.A.Re. METROPOLITANO?

A partire dal 2007 esiste l'Agenzia Sociale Lo.C.A.Re. Metropolitan, che adotta integralmente il modello di Torino.

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

### SALVASFRATTI

L'iniziativa, finanziata dalla Regione Piemonte attraverso il cd "Fondo morosità incolpevole" istituito presso il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, è **rivolta in via esclusiva ai casi di morosità incolpevole** con uno sfratto ancora in corso.

In questi casi, Lo.C.A.Re. interviene proponendo una rinegoziazione del contratto con il passaggio ad un canone convenzionato di 3 + 2 anni a fronte della chiusura anticipata dello sfratto, garantendo al proprietario:

- il "**Fondo morosità incolpevole**" che copre la morosità accumulata comprensiva di spese legali fino ad un massimo di € 8.000,00;
- un **contributo a fondo perduto** di importo differenziato in base all'ISEE dell'inquilino corrispondente ad otto mensilità del nuovo canone d'affitto convenzionato per famiglie con un ISEE inferiore ad € 6.186,00, sei mensilità per famiglie con un ISEE inferiore ad € 10.310,00 e quattro mensilità per famiglie con un ISEE fino ad € 26.000,00.



## Lo.C.A.Re. Under 35

Possono iscriversi a Lo.C.A.Re. Under 35 i giovani di età non superiore a trentacinque anni che intendano costituire un nuovo nucleo familiare. Il reddito calcolato sarà quello del nucleo famigliare in fase di costituzione.

Restano validi tutti i requisiti previsti per l'accesso a Lo.C.A.Re. precedentemente indicati.

Per venire incontro alle esigenze di autonomia abitativa dei giovani, è inoltre attivo anche il "Progetto C.A.S.A." (per i dettagli: [www.comune.torino.it/infogio/casa/](http://www.comune.torino.it/infogio/casa/)), iniziativa della Città di Torino, in partenariato con la Compagnia di San Paolo, finanziata dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri – Dipartimento della Gioventù.

## CONTATTI

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

[www.comune.torino.it/locare](http://www.comune.torino.it/locare)

[locare@comune.torino.it](mailto:locare@comune.torino.it)







# LA CASA POPOLARE

## CHE COS'È L'ERP?

ERP sta per Edilizia Residenziale Pubblica. Si tratta di alloggi di proprietà pubblica comunemente detti case popolari.

## I DESTINATARI

Categorie di cittadini meno abbienti.

## LO STRUMENTO UTILIZZATO PER L'ASSEGNAZIONE: IL BANDO

Gli assegnatari di case popolari vengono selezionati tramite bando, lo strumento previsto dalla legge per individuare gli aventi titolo all'assegnazione di un alloggio di edilizia sociale sulla base delle condizioni di disagio dei nuclei familiari.

Il Bando si può trovare:

- in generale nell'albo pretorio del Comune di residenza. Per Torino si trova anche sul sito delle politiche abitative [www.comune.torino.it/informacasa](http://www.comune.torino.it/informacasa)
- nelle Circoscrizioni del Comune di Torino o nelle sedi di decentramento dei Comuni compresi nell'ambito territoriale del bando
- nella sede di A.T.C., corso Dante 14, 10134 Torino
- sul Bollettino Ufficiale della Regione (al sito: [www.regione.piemonte.it/governo/bollettino/abbonati/2009/corrente/](http://www.regione.piemonte.it/governo/bollettino/abbonati/2009/corrente/) )  
Ricerca Bando ERP.

## QUALI SONO I REQUISITI RICHIESTI PER PARTECIPARE AL BANDO?

- residenza (o lavoro) a Torino da tre anni continuativi (per tutti, comunitari o extra - comunitari)
- nessuna proprietà (o altro diritto reale esclusivo di godimento) nella Regione Piemonte o comunque idoneo al proprio nucleo familiare
- indicatore ISEE inferiore a € 20.784,77.



## DOV'È REPERIBILE IL MODULO DI DOMANDA?

In generale nel **proprio Comune di residenza**.

**Nel caso specifico di Torino** presso:

- tutte le Circoscrizioni. Gli indirizzi sono disponibili sul sito: [www.comune.torino.it/decentr/](http://www.comune.torino.it/decentr/)
- Informacittà e U.R.P. (P.za Palazzo di Città n.9/A)
- sito [www.comune.torino.it/informacasa](http://www.comune.torino.it/informacasa)

## UN AIUTO PER LA COMPILAZIONE DEL MODULO

- **per chi vive a Torino**: è possibile rivolgersi al Servizio Bandi e Assegnazioni del Comune di Torino, Via Corte d'Appello, 10 10122 Torino
- **per gli iscritti ai sindacati confederali**: presso le differenti sedi sindacali, dove si possono ottenere informazioni e supporto.

## QUANDO PRESENTARE LA DOMANDA?

La domanda si può presentare nei periodi stabiliti dal calendario organizzativo. Le date sono reperibili sul sito:

[www.comune.torino.it/informacasa/](http://www.comune.torino.it/informacasa/)

## DOVE BISOGNA PRESENTARE LA DOMANDA?

- in generale **presso il proprio Comune di residenza**
- **nel caso specifico di Torino**: il modulo di domanda per partecipare al bando di assegnazione può, dopo essere stato debitamente compilato in ogni sua parte e corredato da marca da bollo di € 16,00 essere consegnato presso il **Servizio Bandi e Assegnazioni** del Comune di Torino, Via Corte d'Appello, 10 - 10122 Torino.

Qualora non fosse possibile consegnare a mano tale modulo di domanda si può **inviare per posta con raccomandata a/r** indirizzata esclusivamente al Comune di Torino – Servizio Bandi e Assegnazioni - Via Corte d'Appello, 10 - 10122 Torino. Bisogna, in questo caso, allegare al modulo di domanda debitamente firmato copia del documento di identità del richiedente.



Il modulo può essere consegnato:

- personalmente
- da un componente del nucleo familiare richiedente (se consegnato da altra persona è necessaria una delega corredata da una fotocopia del documento d'identità del delegante).

### QUAL È LA DOCUMENTAZIONE NECESSARIA?

È necessario produrre un'**autocertificazione** di tutti i dati richiesti. Per istituire la pratica bisogna conoscere i redditi lordi di tutti i componenti del nucleo familiare. Si ricordi di produrre e presentare il modulo ISEE.

### COME FUNZIONANO LE PROCEDURE DI SELEZIONE?

La selezione avviene attraverso l'assegnazione di punteggi che vengono attribuiti in ragione delle condizioni sociali, economiche ed abitative autocertificate dai richiedenti in domanda sulla base del regolamento 10/R reperibile al sito: [www.regione.piemonte.it/edilizia/ed\\_nor.htm](http://www.regione.piemonte.it/edilizia/ed_nor.htm)

### CHI SI OCCUPA DELLA REDAZIONE GRADUATORIE?

La redazione delle graduatorie avviene in due passaggi:

- **primo passaggio:** il Comune che emette il bando di concorso raccoglie e istruisce tutte le domande
- **secondo passaggio:** il Comune trasmette le domande alla Commissione Assegnazione Alloggi affinché questa provveda alla formazione della graduatoria provvisoria. La pubblicazione della suddetta graduatoria avviene nell'albo pretorio dei Comuni compresi nell'ambito territoriale del bando e nella sede di A.T.C. (nelle prossime pagine sarà spiegato il ruolo di questo soggetto).

### IN CHE CASO SI PUÒ FARE RICORSO? E DOVE?

- Si può fare ricorso qualora il soggetto che ha presentato domanda ritenga che ci sia stato un errore nell'attribuzione del punteggio nella graduatoria provvisoria
- i termini di presentazione del ricorso sono entro 30 giorni dall'emissione della graduatoria stessa
- la Commissione Assegnazione Alloggi è il soggetto predisposto a esaminare e valutare tutti i ricorsi





- per i concorrenti che hanno ottenuto lo stesso punteggio viene effettuato un sorteggio solo nel momento in cui termina l'esame dei ricorsi
- il processo, sopra descritto, genera una graduatoria che diventa definitiva ed è pubblicata secondo le stesse modalità stabilite per la graduatoria provvisoria.

È opportuno comunque rivolgersi al Sindacato Inquilini.

### CHI SI OCCUPA DELL'ASSEGNAZIONE ALLOGGI?

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

### DOVE SI POSSONO REPERIRE LE INFORMAZIONI?

- in generale: **presso il proprio Comune di Residenza**
- nel caso specifico di **Torino: Sportello Casa**, Via Corte d'Appello 10 - da lunedì a venerdì ore 8.30-12.00.

### DISTINZIONE TRA RUOLO DEL COMUNE E DI A.T.C.

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

**L'A.T.C.:** (Agenzia Territoriale per la Casa) è l'ente ausiliario della Regione Piemonte che gestisce il patrimonio immobiliare di edilizia sociale nelle differenti province. L'A.T.C. ha anche il compito di progettazione e di riqualificazione degli edifici che gestisce.

### COME VIENE DETERMINATO IL CANONE DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI?

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

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



## Per saperne di più:

- L.R n 3/2010  
[www.arianna.consiglioregionale.piemonte.it/base/coord/c2010003.html#19](http://www.arianna.consiglioregionale.piemonte.it/base/coord/c2010003.html#19)
- Regolamento regionale n. 14/R  
[www.regione.piemonte.it/governo/bollettino/abboati/2011/40/attach/re201114.pdf](http://www.regione.piemonte.it/governo/bollettino/abboati/2011/40/attach/re201114.pdf)

## LA STIPULA DELLA CONVENZIONE DI LOCAZIONE

Una volta ottenuta l'assegnazione di un alloggio l'assegnatario deve recarsi in A.T.C. per la stipula della convenzione di locazione. Le spese di contratto devono essere versate in un'unica soluzione e non possono essere rateizzate: in caso di difficoltà è sempre bene rivolgersi ad A.T.C. per valutare insieme la situazione.

**È importante che l'assegnatario si presenti per la stipula della convenzione nel giorno stabilito, perché la mancata presentazione senza preavviso rischia un sanzionamento e anche l'annullamento dell'assegnazione dell'alloggio.**

## CENSIMENTO

Ogni due anni, l'A.T.C. realizza un censimento socio-economico dei nuclei assegnatari, per verificare se esistano ancora i requisiti per la permanenza nell'appartamento e per aggiornare, dove necessario, i canoni di locazione, qualora il reddito o la composizione del nucleo familiare siano nel frattempo cambiati.

**NB: il censimento è obbligatorio per tutti gli inquilini, pena la perdita dell'alloggio.**

## IN CASO DI MOROSITÀ

- l'A.T.C. si occupa della riscossione dei canoni di affitto. Dopo 3 mesi di morosità (salvo che la morosità non sia riconosciuta incolpevole come da L.R. 3/2010), l'A.T.C. si attiva per il recupero della morosità inviando una **lettera di diffida** e viene intimato il pagamento entro 60 giorni;
- qualora il **pagamento dei canoni arretrati non avvenga entro 60 giorni** l'A.T.C. è costretto a chiedere al Comune l'**avvio di procedura di decadenza** o in casi estremi si rivolge al Tribunale per notificare un decreto ingiuntivo ed avviare la pratica di sfratto.

**NB:** anche la violazione grave e ripetuta del regolamento disciplinante l'uso degli alloggi può condurre alla rescissione del contratto.



## REQUISITI PER MANTENERE L'ALLOGGIO

**La casa popolare non è un diritto ereditario.** Qui di seguito i requisiti necessari perché un familiare possa mantenere l'alloggio:

- in caso di decesso dell'assegnatario, può subentrare nell'alloggio chi è residente nella famiglia anagrafica del deceduto da almeno un anno prima del decesso ed è stato registrato nel censimento A.T.C. come componente del nucleo familiare
- nel caso di trasferimento dell'assegnatario dopo almeno 5 anni di permanenza nell'alloggio, può subentrare chi è stato con lui almeno da 3 anni comprovati da residenza anagrafica e da censimento A.T.C.

**NB:** È indispensabile **chiedere sempre l'autorizzazione all'A.T.C.** per l'ingresso di nuovo ospite nell'alloggio per motivi di studio, parentela, convivenza more uxorio, salute, lavoro o detenzione.

Si rammenta che l'ospitalità abusiva, configurando una cessione parziale dell'alloggio, comporta la rescissione della convenzione di locazione.

## L'EMERGENZA ABITATIVA

La legge che regola l'Edilizia Sociale destina una parte di alloggi a chi si trova nella condizione di **emergenza abitativa**. Rientrano tra le situazioni di emergenza abitativa quelle dei nuclei che:

- sono assoggettati a procedure esecutive di sfratto per morosità incolpevole o a decreto di trasferimento conseguente a procedura esecutiva immobiliare (pignoramento) o a rilascio dell'abitazione coniugale a seguito di sentenza di assegnazione all'altro coniuge o quando si riceve l'atto di notifica dello sfratto per finita locazione;
- devono forzatamente rilasciare l'alloggio a seguito di ordinanza di sgombero definitiva o in conseguenza di eventi calamitosi che lo rendano inutilizzabile;
- abitano in un alloggio dichiarato, dalla competente azienda sanitaria locale, non idoneo all'abitazione, in relazione alle condizioni di salute di uno o più degli occupanti;



- si trovano nella condizione di profughi o rifugiati;
- siano ospiti da almeno tre mesi di dormitori pubblici o di altra struttura alloggiativa procurata a titolo temporaneo dagli organi preposti all'assistenza pubblica.

Per **presentare domanda per emergenza abitativa** bisogna essere cittadini **residenti a Torino da 3 anni**.

In generale per tali procedure occorre rivolgersi al proprio Comune di residenza.

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

Per maggiori dettagli vedere il sito [www.comune.torino.it](http://www.comune.torino.it)

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

### CHE COS'È IL FONDO NAZIONALE A SOSTEGNO DELLA LOCAZIONE?

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

La Regione Piemonte, ad ogni edizione del bando, definisce i criteri per l'ammissibilità; il bando è poi gestito dai Comuni che raccolgono le domande, le istruiscono ed effettuano i pagamenti non appena la Regione Piemonte distribuisce i fondi.





## CHE COS'È IL FONDO SOCIALE REGIONALE A SOSTEGNO DELLE MOROSITÀ INCOLPEVOLI?

Si rivolge esclusivamente agli **assegnatari di alloggi ERP** che si trovino in condizione di morosità incolpevole. Con i regolamenti della L.R. 3/2010, entrati in vigore nel gennaio 2012, cambiano i criteri d'accesso a tale fondo.

Per avere accesso al fondo, sono indispensabili due requisiti:

- avere un indicatore ISEE non superiore a circa € 6.000,00 per il nucleo familiare (l'importo corretto è definito annualmente dalla Regione Piemonte);
- avere effettuato pagamenti sulle bollette dell'anno di riferimento pari al 14% del reddito imponibile del nucleo e comunque non inferiori a € 480,00 (queste condizioni però sono decise annualmente dalla Regione Piemonte).

È importante regolarizzare la propria posizione nel rispetto del nuovo regolamento. Se non si effettueranno i pagamenti previsti e non sarà presentata la documentazione necessaria entro i termini previsti, non si potrà accedere al fondo sociale e la morosità sarà considerata colpevole.



# LE COOPERATIVE di ABITAZIONE



## DEFINIZIONE

Una cooperativa di abitazione è una società cooperativa, a responsabilità limitata, costituita e formata da persone che diventano soci per realizzare immobili da assegnare a se stessi in proprietà individuale o in godimento alle migliori condizioni. La costruzione avviene grazie ai capitali apportati dai soci.

Esistono tre diverse forme di cooperative di abitazione:

- 1. a proprietà indivisa:** i soci aderiscono alla cooperativa con l'intento di ottenere l'assegnazione in godimento a tempo indeterminato di un alloggio (è, praticamente, un contratto di locazione a tempo indeterminato);
- 2. a proprietà divisa:** i soci aderiscono alla cooperativa con lo scopo di ottenere l'assegnazione in proprietà di un alloggio;
- 3. a proprietà mista:** l'alloggio può essere assegnato sia in proprietà che in godimento.

Il funzionamento di una cooperativa di abitazione è regolato dalle Leggi, dallo Statuto e dai Regolamenti Interni.

## I VANTAGGI DI SCEGLIERE UNA COOPERATIVA DI ABITAZIONE

- il socio della cooperativa è “committente” della sua casa;
- la cooperativa ha stipulato convenzioni con importanti istituti di credito che consentono ai soci di accedere a mutui vantaggiosi. I tassi per il calcolo degli interessi a carico del socio sono generalmente inferiori rispetto a quelli di mercato;
- in caso di contributi regionali, la cooperativa fornisce assistenza gratuita ai soci per accedervi;
- la cooperativa garantisce piani di pagamento personalizzati per i propri soci;
- nel definire le modalità di pagamento la Cooperativa cerca sempre di tutelare il socio tenendo conto delle sue possibilità.



## VANTAGGI FISCALI

- deducibilità della rendita catastale di ciascuna unità immobiliare adibita ad abitazione principale dei soci assegnatari e delle relative pertinenze;
- obbligo di garanzia da un eventuale fallimento della società ai soci futuri assegnatari degli immobili da costruire attraverso una fidejussione/una polizza assicurativa di durata decennale;
- esenzione dall'imposta di bollo;
- esenzione dall'imposta di registro;
- riduzione ad un quarto dell'imposta sulle concessioni governative;
- detraibilità per gli interessi su mutui ipotecari.

## ALCUNI SUGGERIMENTI PRATICI

Prima di iscriversi ad una cooperativa è bene adottare alcune precauzioni:

- rivolgersi a cooperative la cui data di costituzione non sia troppo recente, che risultino aderenti ad associazioni riconosciute e collegate a strutture nazionali e regionali;
- diffidare delle cooperative che richiedono quote associative troppo elevate;
- accertarsi che la definizione di "cooperativa di abitazione" non costituisca solo un'etichetta dietro la quale si possono nascondere imprese edili con esclusivi fini speculativi;
- informarsi personalmente presso gli uffici comunali preposti all'edilizia economica e popolare;
- informarsi sulla serietà e solidità della cooperativa, sui lavori già realizzati e, se possibile, sentendo direttamente i cittadini che hanno già avuto a che fare con la cooperativa a cui ci si vuole associare.

## CHI PUÓ DIVENTARE SOCIO DI UNA COOPERATIVA

Possono essere ammessi come soci tutti coloro che abbiano esigenza immediata o in prospettiva, di acquisire un alloggio.



## COME SI ACQUISISCE L'ALLOGGIO IN COOPERATIVA

L'assegnazione in proprietà o in godimento di un alloggio dalla cooperativa al socio segue una procedura specifica, che prevede alcuni passaggi importanti:

- **il bando:** viene pubblicato dopo aver individuato l'area, predisposto il progetto ed ipotizzato i costi, e i soci possono iscriversi;
- **la prenotazione:** i soci che hanno partecipato al bando effettuano la scelta dell'alloggio desiderato, sulla base di una graduatoria, compilando una richiesta di prenotazione predisposta dagli uffici;
- **l'assegnazione:** conferisce al socio il diritto ad ottenere la consegna dell'alloggio, una volta ultimato.

## REQUISITI PER ACQUISIRE UNA CASA TRAMITE COOPERATIVA

L'acquisizione della casa in cooperativa non prevede, di per sé, requisiti particolari da parte del cittadino, se non quello, obbligatorio, di essere o diventare socio. I requisiti, invece, sono richiesti quando la cooperativa realizza particolari interventi, usufruendo eventualmente di agevolazioni (ad esempio costruzione di alloggi su terreni di proprietà pubblica, convenzioni con il Comune per applicare prezzi concordati, fruizione di contributi pubblici).

## DALLA COSTRUZIONE DELL'ALLOGGIO ALLA CONSEGNA: I PASSI FONDAMENTALI

### 1. La progettazione

È affidata a progettisti esterni che definiscono le caratteristiche tipologiche, i metri quadrati di riferimento per unità abitativa, le soluzioni architettoniche, i prospetti

### 2. Il prezzo dell'alloggio

Il costo dell'alloggio (cui andrà aggiunta l'I.V.A. di legge) è formato principalmente da:

- costo dell'area
- oneri comunali
- costo del progetto, direzione dei lavori, costo sicurezza sui cantieri



- costo di costruzione
- contributo alle spese generali, oneri finanziari, rischi, imprevisti e rafforzamento patrimoniale
- dimensioni e planimetria dell'alloggio.

### 3. La realizzazione

Viene effettuata da parte dell'impresa cui la cooperativa ha appaltato la costruzione e prevede:

- assemblee con i soci assegnatari
- incontri individuali con ogni singolo socio.

### 4. La consegna

Il socio in regola con i versamenti ritira le chiavi ed entra in possesso della sua abitazione acquisendo tutti i relativi diritti e gli obblighi (compresi quelli di natura fiscale).

### 5. Il rogito

È l'assegnazione dell'abitazione per atto pubblico (rogito), alla presenza del notaio indicato dalla Cooperativa.

## ULTERIORI GARANZIE A TUTELA DEL SOCIO

A tutela del socio la cooperativa cerca innanzitutto di prevenire, il più possibile, la presenza di difetti costruttivi. Le azioni che possono essere attuate sono molteplici:

- predisposizione dei contratti di appalto dettagliati e completi;
- appalto della costruzione ad imprese che offrano garanzie di serietà, in regola con le norme di sicurezza nei cantieri;
- utilizzo di tecnici esperti e competenti.

Per far fronte agli eventuali problemi che fossero ancora presenti dopo la consegna, la cooperativa può prevedere:

- la possibilità di ricorrere a collaudi tecnico-amministrativi, fatti da professionisti;
- la predisposizione di contratti di appalto che contengono clausole di garanzia in presenza di vizi evidenti o difformità al capitolato;
- la stipula di una polizza assicurativa.



## PILLOLE INFORMATIVE CONCLUSIVE

La **superficie di un'unità immobiliare** può essere calcolata in modo diverso e più precisamente:

- superficie **utile abitabile**: è la superficie del pavimento dell'alloggio, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro;
- superficie **complessiva**: cioè quella utile abitabile aumentata del 60% della somma delle superfici non residenziali dell'appartamento (esempio: garage, cantine, soffitte e locali tecnici);
- superficie **commerciale o vendibile** è la superficie dell'alloggio, comprensiva di divisori interni, pareti esterne, divisori tra unità immobiliari, e tra queste e le parti comuni, oltre a cantina, garage e soffitte considerate in percentuale.

Il **capitale sociale** nella cooperativa rappresenta il finanziamento indispensabile per attivare l'attività di impresa e, dunque, indirizza la prestazione di ciascun socio al conseguimento di uno scopo comune per lo svolgimento in forma collettiva di un'attività economica.

## ALCUNI CONTATTI UTILI

### CONFCOOPERATIVE UNIONE PROVINCIALE DI TORINO

Corso Francia, 15 - 10138 Torino

Tel. 011.43.43.181 - Fax 011.43.42.128

[torino@confcooperative.it](mailto:torino@confcooperative.it)

[www.torino.confcooperative.it](http://www.torino.confcooperative.it)





# IL CONDOMINIO: multiculturalità e convivenza



Una sistemazione abitativa stabile e adeguata è un diritto fondamentale dell'individuo - indipendentemente dalla nazionalità di appartenenza - ed è premessa per il suo buon inserimento nella vita sociale del territorio e quindi per una sua buona integrazione in loco. L'accesso alla casa è il primo passo per vivere pienamente la comunità e la città.

È la dimensione abitativa il luogo ove identità diverse si incontrano e si scontrano, la realtà nella quale si gioca primariamente la scommessa dell'integrazione. È la casa il primo spazio dove l'individuo deve potersi sentire a suo agio, nel rispetto degli altri e venendo rispettato a sua volta.

Non sempre la convivenza risulta semplice: esistono **tante diverse percezioni dell'abitare**, ciascuna legata a riferimenti culturali soggettivi e ad abitudini differenti. Essa comporta un confronto continuo, che a volte può generare piccole conflittualità e difficoltà. Nel territorio provinciale torinese convivono più di 160 nazionalità differenti, ciascuna delle quali portatrice di un suo bagaglio culturale, di tradizioni, di usi e consuetudini diverse.

È dunque importante stimolare ed accompagnare un processo di **comprensione reciproca** interno alla comunità, smussando gli elementi di conflitto potenzialmente emergenti ed incentivando il dialogo, il confronto, lo scambio: il nuovo cittadino di origini straniere deve essere guidato al rispetto delle norme, delle consuetudini vigenti in Italia così come il cittadino di origini italiane deve essere accompagnato alla comprensione delle peculiarità distintive delle "culture altre" con le quali quotidianamente si rapporta.

## IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Nel momento in cui si va a vivere in un alloggio sito all'interno di un condominio occorre informarsi sul regolamento condo-



miniale vigente in quel condominio. Ogni assemblea condominiale stabilisce le proprie regole interne che debbono essere rispettate da tutti i condomini/inquilini.

In genere tali regole riguardano i diritti e gli obblighi di proprietari e inquilini circa l'uso degli spazi/beni comuni, i limiti all'uso degli spazi/beni assegnati in proprietà, la ripartizione delle spese, la tutela del decoro dell'edificio.

Il regolamento condominiale in genere **vieta di**:

- svolgere attività rumorose prima delle ore 8.00 e dopo le ore 22.00;
- lasciare aperto il portone d'ingresso del condominio;
- collocare autoveicoli, biciclette, carrozzine ed altri mezzi nelle parti comuni coperte e scoperte, riservate al passaggio di tutti i condomini;
- depositare materiale negli spazi comuni e organizzare attività non concordate con l'amministratore ed i condomini;
- 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;
- lasciare immondizie all'esterno delle porte o in altro luogo comune. Esse dovranno essere depositate (chiuse in sacchi di plastica) negli appositi contenitori;
- lavare auto e motocicli negli spazi comuni coperti e scoperti.

Il regolamento in genere **consente di**:

- stendere panni, indumenti, bucato soltanto nelle finestre e terrazze affacciate sui cortili interni o all'interno degli appartamenti
- installare antenne televisive diverse da quelle condominiali, previa autorizzazione all'amministratore.

Occorre evidenziare che:

- 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;



- oltre alle norme scritte esistono regole non scritte che derivano dalle abitudini, dal buon senso, dalla cortesia, dalla tolleranza;
- per limitare la conflittualità con i propri vicini è sempre conveniente stabilire dei buoni rapporti di vicinato.

## IL RUOLO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

Va precisato che l'amministratore interloquisce tendenzialmente solo con il proprietario dell'alloggio e non è obbligato a intrattenere rapporti con gli inquilini. Dipende, pertanto, dal buon senso e dalla disponibilità dell'amministratore rispondere a quesiti su sollecitazione dell'inquilino.

## LE SPESE DEL CONDOMINIO

Ogni condominio prevede spese di gestione e manutenzione comuni, ripartite tra i diversi proprietari sulla base del valore della propria unità immobiliare. Quando questa viene data in affitto tali spese debbono essere pagate dall'inquilino e solo le spese di manutenzione straordinaria sono a carico del proprietario (cfr. capitolo affitto).

**NB:** ogni inquilino ha diritto di richiedere sempre il dettaglio di tali spese.

## LE REGOLE DELLA RACCOLTA DEI RIFIUTI

La raccolta differenziata dei rifiuti domestici (plastica, carta, vetro, alluminio, umido) è oggi una prassi consolidata nella maggior parte dei Comuni. In genere il modo di separare i rifiuti varia da Comune a Comune.

Per sapere quali sono le regole della raccolta rifiuti presso il proprio Comune di residenza si possono richiedere informazioni ai vicini di casa, al custode (laddove è presente) o all'amministratore di condominio.

A volte la cattiva gestione di questa pratica può generare conflittualità tra i condomini e, pertanto è consigliabile svolgere in modo corretto la raccolta per evitare sanzioni amministrative. È importante evidenziare che tali sanzioni ricadono su tutti i condomini, non solo su chi sbaglia.

Tutti i cittadini devono pagare una tassa per lo smaltimento dei rifiuti detta **TARES** (Tributo Comunale sui Rifiuti e sui Servizi) introdotta nel dicembre 2011 in sostituzione della vecchia TARSU. Il suo importo dipende dalle caratteristiche dell'abitazione.





Per approfondimenti sulla TARES nel Comune di Torino vedi [www.comune.torino.it/tasse/tares/](http://www.comune.torino.it/tasse/tares/).

Per maggiori informazioni si può contattare:

AMIAT - Via Giordano Bruno, 25

Numero Verde: 800 017 277

## LA MANUTENZIONE

La corretta manutenzione di un alloggio è importante per diversi motivi:

- favorisce un risparmio economico
- permette di mantenere un ambiente sano
- permette di garantire un ambiente sicuro per chi vive nell'alloggio e per il vicinato
- è indice di civiltà.

Alcuni consigli utili:

- pulire l'alloggio quotidianamente e settimanalmente
- ricorrere a tecnici specializzati per i controlli periodici (come il controllo dell'impianto del gas e dell'impianto elettrico)
- monitorare lo stato dei serramenti e dei pavimenti e di generale conservazione dell'alloggio
- concordare con il proprietario qualunque intervento di manutenzione.

## LE RELAZIONI CON IL VICINATO

Soprattutto nelle regioni del Nord Italia e specialmente in area urbana è più difficoltoso innescare rapporti amichevoli con i vicini di casa: i rapporti sono spesso superficiali e di solito ci si limita al semplice saluto. Questo atteggiamento è talvolta percepito come sinonimo di rifiuto, soprattutto per le culture che vivono la casa come il luogo di socializzazione per eccellenza; in realtà è solo l'espressione di un tratto culturale radicato in loco.



Per un nuovo cittadino di origini straniere abituato - nel suo Paese di provenienza - ad un rapporto più confidenziale, di scambio, reciprocità e amicizia con il vicino, questo atteggiamento può essere difficilmente compreso. È pertanto utile accompagnarlo a comprendere queste dinamiche, facendosi conoscere ed integrandosi gradualmente nei rapporti di vicinato.

## LO SPORTELLO DEL CONDOMINIO

L'Amministrazione Comunale di Torino collabora da anni con **A.N.A.C.I.** (l'Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari) ospitando 2 sportelli informativi sui problemi condominiali:

- nella sede di **Lo.C.A.Re.** di via Corte d'Appello, 10, operativo ogni giovedì, orario 8.30-12.30
- presso la **Cascina Roccafranca**, Via Rubino 45, operativo ogni venerdì, orario 9.00-12.00

Chiunque può rivolgersi gratuitamente agli Sportelli A.N.A.C.I. per beneficiare di un'attività di informazione, orientamento e consulenza nell'ambito delle problematiche condominiali sotto il profilo giuridico, legale, tecnico e contabile.







# IL SISTEMA ABITARE

## DI CHE COSA SI TRATTA?

Il “Sistema Abitare” è una rete di enti molto diversi tra loro (Enti Locali, Fondazioni, Associazioni, Cooperative, Banche, Soggetti privati profit e no profit) impegnati nella promozione dell'accesso all'alloggio secondo modalità condivise, assumendo comportamenti eticamente corretti, nel rispetto delle norme vigenti e della dignità umana. Esso si propone di:

- costituire una rete di soggetti operanti sul territorio in modo simmetrico e condiviso in materia di abitare, garantendo il passaggio di informazioni e la collaborazione tra soggetti diversi
- contribuire a diffondere tra gli enti operativi sul territorio comportamenti di eccellenza tramite la qualità, la correttezza, l'omogeneità e l'inequivocabilità delle informazioni trasmesse ai beneficiari, la trasparenza e la verificabilità dell'operato
- proporre e sperimentare sul territorio strumenti e soluzioni di accompagnamento all'abitare innovative, quanto più possibile rispondenti ai bisogni delle persone e alle caratteristiche socio-economiche del territorio.



## IL SENSO DEL SISTEMA

Mette in relazione una pluralità di soggetti eterogenei, ciascuno dei quali impegnato - secondo la propria mission – nel perseguimento dei propri obiettivi. Sono soggetti che:

- scelgono di ragionare secondo un'ottica di complementarietà e sussidiarietà, condividendo etica, principi ed approccio
- scelgono di scambiarsi informazioni e di mettere a disposizione della rete le proprie competenze, avvalendosi al contempo di quelle altrui
- tentano, per il tramite della rete, di affrontare e risolvere, nel modo più rapido possibile, i problemi degli utenti che ad essi si rivolgono, e lo fanno usufruendo della rete proprio quale strumento di facilitazione.



## LE ORIGINI

- nasce nel 2013 nell'ambito del "Progetto abitare: stranieri e casa" ed è il frutto di un percorso di lavoro comune condotto da alcuni enti pubblici e privati che, sul territorio provinciale torinese, si occupano di favorire l'accesso all'alloggio per le fasce deboli della popolazione
- nasce dalla rilevazione di un bisogno di uniformità, chiarezza, semplicità informativa ed operativa in materia di abitare
- è frutto della volontà dei soggetti che a vario titolo lavorano sul tema dell'inserimento abitativo e che hanno deciso di uniformare il loro modo di agire sull'argomento e di collaborare in maniera sistemica.

## OGGI

- Il **Sistema Abitare in crescita**: sul territorio torinese sono circa una cinquantina i soggetti ad oggi coinvolti nella rete (aprile 2015), e siamo in fase di ampliamento
- Il **Sistema Abitare su scala regionale**: si mette a disposizione dei territori interessati, per avviare percorsi di condivisione e di crescita comune, nell'ottica di elaborare risposte e strategie condivise



## CHI PUÓ ENTRARE A FARNE PARTE?

Qualsiasi ente pubblico o privato, attivo nel settore profit o no profit - qualora sia impegnato nel settore dell'abitare con finalità sociali - può proporsi per sottoscrivere il Protocollo di Intesa del Sistema Abitare.

Per presentare la propria domanda di adesione al Sistema Abitare occorre rivolgersi alla segreteria del Coordinamento, ai recapiti indicati in calce al presente capitolo.

## IL PROTOCOLLO: quali vantaggi e quali doveri per chi lo sottoscrive?

### Vantaggi:

- godere di un marchio che sintetizza la qualità del proprio agire
- poter beneficiare degli strumenti formativi, informativi ed operativi validati
- accrescere le proprie competenze e conoscenze in materia di abitare



- poter entrare a far parte di una rete di soggetti attivi sul tema dell'abitare
- ampliare l'offerta e la gamma di soluzioni coerenti con i reali bisogni delle persone.

### Doveri:

- agire nel pieno rispetto delle norme condivise attraverso la sottoscrizione del Protocollo, veicolando informazioni corrette ai beneficiari e rispettandone sempre la dignità
- accettare un monitoraggio ed aggiornamento periodico
- utilizzare e diffondere gli strumenti elaborati dal Coordinamento del Sistema Abitare
- promuovere il Sistema Abitare entro le proprie reti di contatti.

### QUALI SONO GLI STRUMENTI MESSI A DISPOSIZIONE DAL SISTEMA ABITARE?

- un programma informatico disponibile al sito **www.sistemaabitare.org** in grado di offrire orientamento abitativo semplice/immediato a partire dall'imputazione, in un semplice questionario on line, di alcuni dati relativi alla persona, alle sue condizioni socio-economiche, al suo bisogno abitativo
- moduli formativi per operatori
- occasioni laboratoriali di co-progettazione, riflessione congiunta tra stakeholders
- manuali formativo/operativi a supporto degli operatori
- micro sessioni di orientamento/accompagnamento al buon abitare
- kit di accoglienza multilingue a supporto del singolo cittadino
- garanzie e piano mutualistico salvaffitto residenziale per fasce a rischio povertà.

#### C.I.C.S.E.N.E.

Via Borgosesia 30, 10145 Torino  
Tel. 011.74.12.435  
cicsene@cicsene.org  
[www.cicsene.it](http://www.cicsene.it)



[www.sistemaabitare.org](http://www.sistemaabitare.org)



Grafica: zazi - torino  
Illustrazioni: Monica Fucini



**CICSENE**

Via Borgosesia, 30 ■ 10145 TORINO  
Tel. 011.74.12.435  
[www.cicsene.it](http://www.cicsene.it)

**COMUNE DI TORINO**

*Direzione Edilizia Residenziale Pubblica*  
Via Corte d'Appello, 10 ■ 10122 TORINO  
[www.comune.torino.it/informacasa](http://www.comune.torino.it/informacasa)

**FONDAZIONE DON MARIO OPERTI onlus**

Via Cottolengo, 22 ■ 10153 TORINO  
Tel. 011.56.36.951  
[www.fondazioneoperti.it](http://www.fondazioneoperti.it)

**CONFCOOPERATIVE Unione Provinciale di Torino**

Corso Francia, 15 ■ 10138 TORINO  
Tel. 011.43.43.181  
[www.torino.confcooperative.it](http://www.torino.confcooperative.it)

**CONSORZIO COPEA - Società Cooperativa Edilizia**

Via Beaumont, 19 ■ 10138 TORINO  
Tel. 011.50.69.816  
[www.consorziocopea.com](http://www.consorziocopea.com)

**STRANAIDEA s.c.s. - Impresa Sociale onlus**

Via Paolo Veronese, 202 ■ 10148 TORINO  
Tel. 011.38.41.531  
[www.stranaidea.it](http://www.stranaidea.it)

**SYNERGICA s.c.s.**

Piazza Peyron, 26 ■ 10143 TORINO  
Tel. 011.20.72.276  
[www.synergicato.it](http://www.synergicato.it)