

Progetto co-finanziato da



UNIONE  
EUROPEA



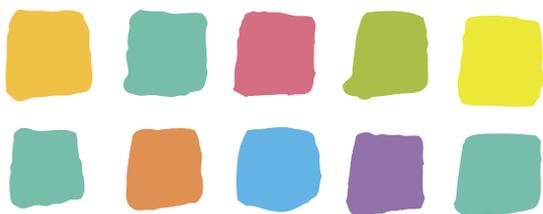
MINISTERO  
DELL'INTERNO

manuale per operatori  
**ASTI**

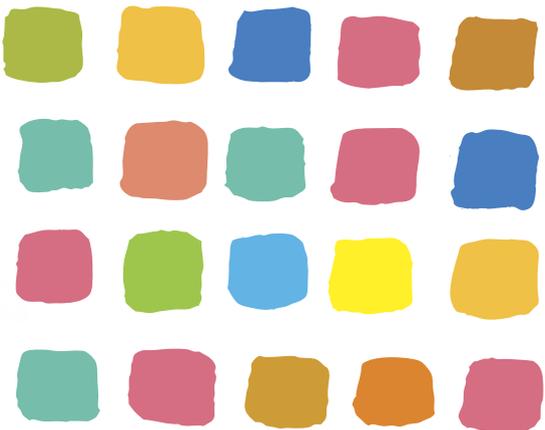
FONDO ASILO, MIGRAZIONE E INTEGRAZIONE (FAMI) 2014-2020  
Obiettivo Specifico 2: Integrazione / Migrazione legale  
Obiettivo Nazionale 3: Capacity building / Scambio di buone Pratiche



**D.I.S.CO.R.S.I.**  
*migranti*



*appunti di casa*



Manuale elaborato d'intesa con



Città di ASTI

Progetto promosso da



in partenariato con



in collaborazione con



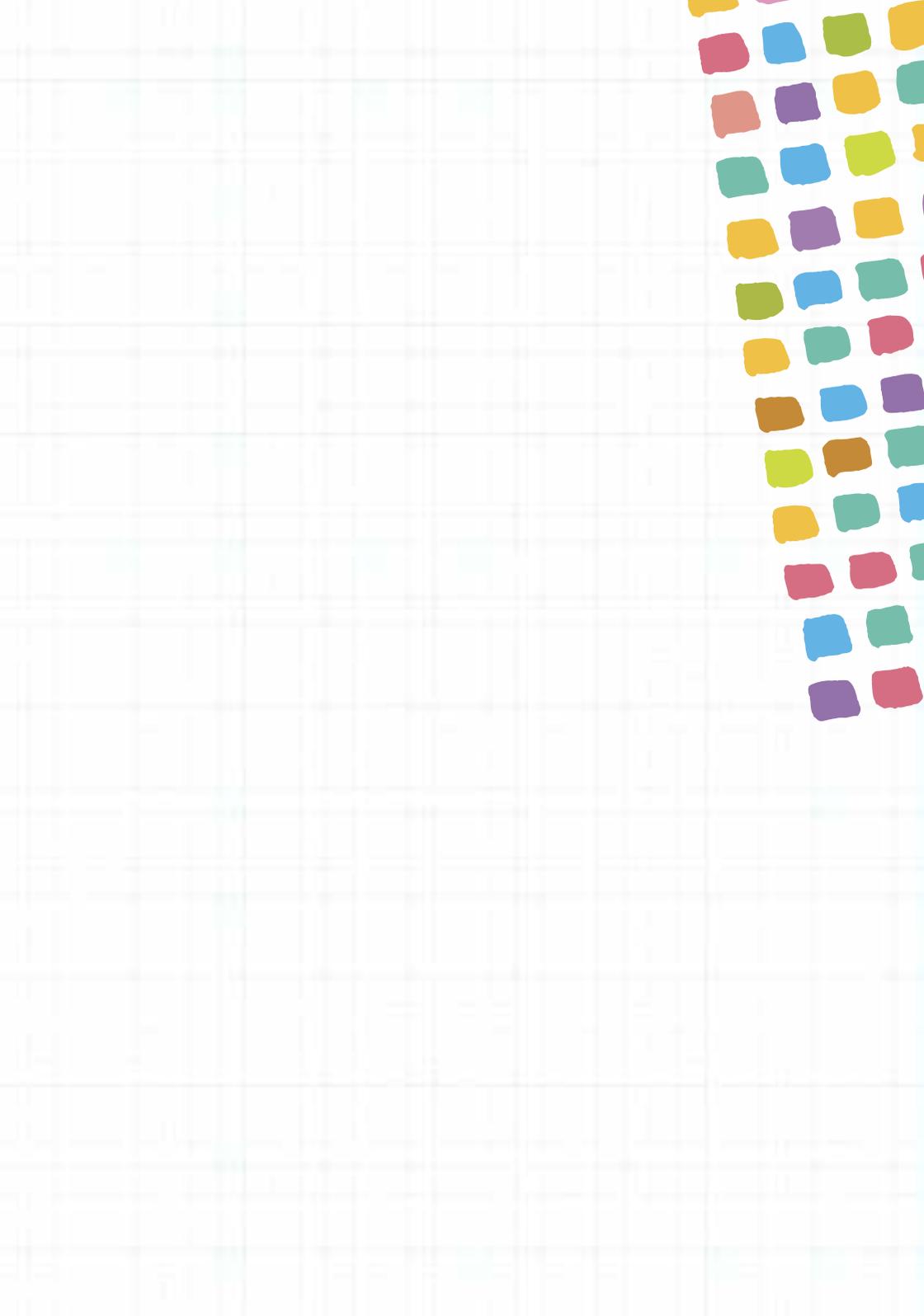


Questo manuale è stato prodotto grazie al contributo dell'Unione Europea del Ministero dell'Interno italiano nel quadro delle attività del progetto "D.I.S.Co.R.S.I Migranti".

Il contenuto della pubblicazione è responsabilità del CICSENE e non si può in alcun caso ritenere rappresentativo della posizione dell'Unione Europea e del Ministero dell'Interno italiano.

Tutti i materiali del progetto "D.I.S.Co.R.S.I Migranti" sono disponibili sul sito: <https://migrazionicop.wordpress.com>

PREMESSA .....	5
L'AFFITTO .....	7
L'ACQUISTO .....	15
L'AFFITTO A RISCATTO .....	21
LO SFRATTO .....	25
AGENZIA SOCIALE PER LA LOCAZIONE C.A.S.A. ....	31
LA CASA POPOLARE .....	35
LE COOPERATIVE DI ABITAZIONE .....	45
IL CONDOMINIO: multiculturalità e convivenza .....	51
IL SISTEMA ABITARE .....	55



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, lavoro e salute** costituiscono **tre 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.

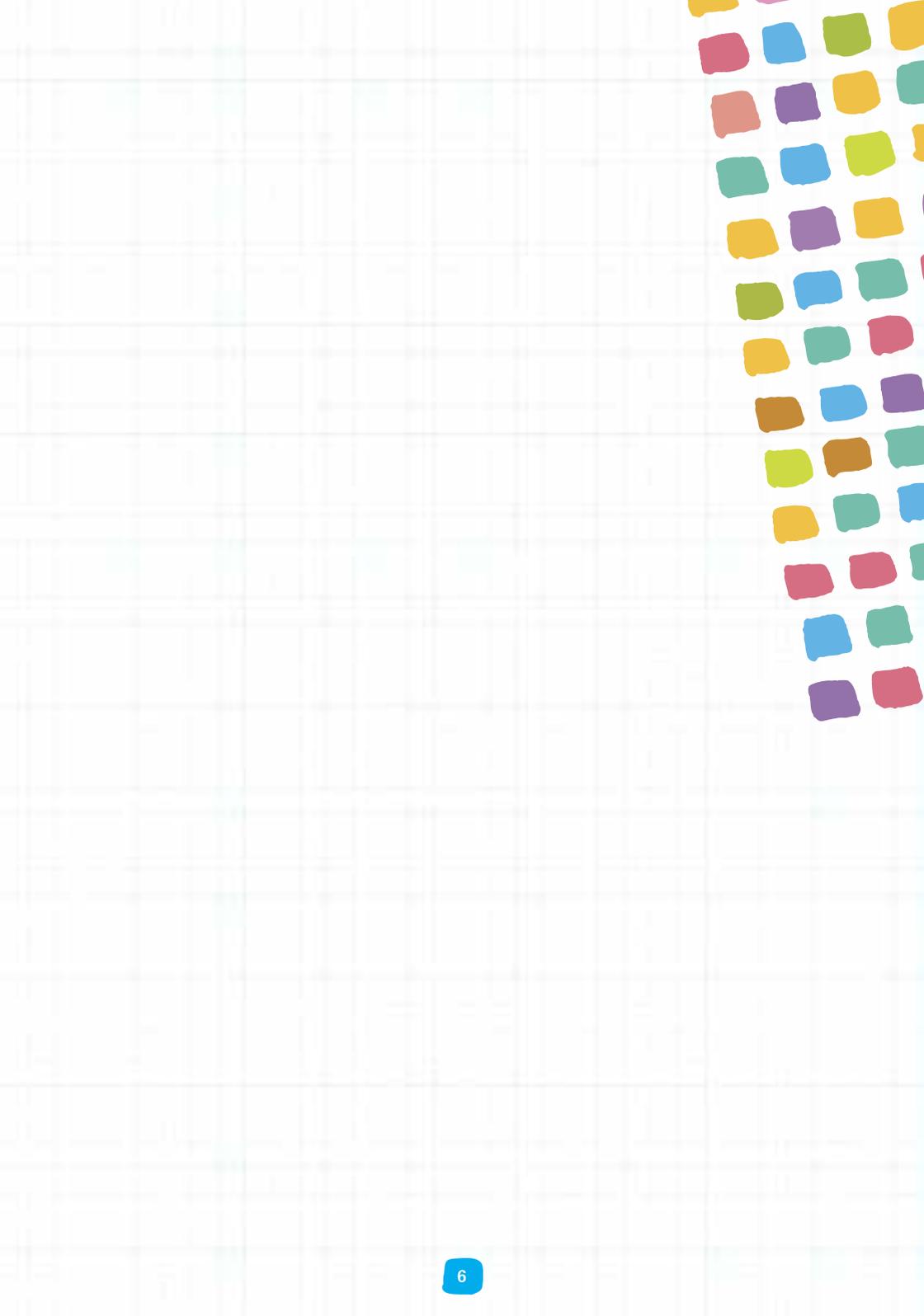
Al contempo dobbiamo dimostrare intelligenza nella traduzione operativa di un apparato normativo talvolta rigido: occorre "conoscere" e "comprendere" per poi agire nell'interesse del singolo individuo e della collettività. Occorre **dialogo, confronto, scambio**: le soluzioni esistono, o comunque possono 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.

Il presente lavoro, oltre ad essere uno degli strumenti di aggiornamento periodicamente messi a disposizione della rete **Sistema Abitare** - [www.sistemaabitare.org](http://www.sistemaabitare.org) - concorre all'obiettivo del progetto "**Discorsi Migranti**", ovvero contribuire a migliorare i servizi di integrazione dei migranti residenti in Piemonte in materia di inclusione abitativa, sanitaria e professionale, tramite un processo di dialogo e cooperazione interregionale tra attori istituzionali e della società civile delle Regioni Piemonte, Auvergne-Rhône-Alpes e Catalogna. Il progetto è promosso dal Consorzio delle Ong Piemontesi e Cicsene è il partner referente per le attività in materia di housing. Il presente manuale si occupa del tema dell'abitare in Piemonte, con focus sui migranti - che nel loro percorso di inclusione locale sperimentano plurimi ostacoli - e più in generale vuole porre attenzione a tutti coloro che, sul territorio, incontrano difficoltà in materia di inserimento abitativo e mantenimento dell'alloggio, tra cui anche molti cittadini di origine italiana che vivono situazioni di fragilità.

Il lavoro in oggetto sintetizza 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  
Presidente Cicsene





# 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 e specializzandi**

## 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 Asti** può essere effet-



tuato presso le organizzazioni dei proprietari, i sindacati degli inquilini, le agenzie immobiliari nonché presso l'Agenzia sociale per la locazione C.A.S.A. (cfr. pag. 31) per i contratti che accedono agli incentivi previsti.

### 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.

**Attenzione:** con Decreto del Ministero delle Infrastrutture 16/01/2017 e successive indicazioni dell'Agenzia delle Entrate, per i contratti concordati stipulati dopo il rinnovo degli Accordi Territoriali è prevista l'attestazione di congruità da parte delle associazioni firmatarie degli accordi stessi. Occorre prendere informazioni presso le associazioni firmatarie indicate al fondo del presente capitolo.

### 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 E SPECIALIZZANDI

- 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).

## 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: [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it) (L'Agenzia - Uffici)

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 scaricabili da internet al sito: [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it) (Strumenti - modelli)
- ricevuta di pagamento imposta di registro – **modello F23** - reperibile al sito: [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it) (Strumenti - modelli). 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.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.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".



## ALCUNI CONTATTI UTILI

### ■ *Per inquilini*

#### **SICET**

Via XX Settembre 10 - 14100 Asti  
tel. 0141 530266  
alessandria.asti@sicet.it

#### **SUNIA**

Piazza Marconi 26 - 14100 Asti  
tel. 0141 533534  
sunia@cgilasti.it

#### **UNIAT**

Corso Alessandria 220 - 14100 Asti  
tel. 0141 592636  
uniatastiul@micso.net

### ■ *Per proprietari*

#### **APPC**

Corso Alfieri 234 - 14100 Asti  
tel. 0141 598291  
romagliolomancini@libero.it

#### **CONFAPPI**

Corso Alfieri 188 - 14100 Asti  
tel. 0141 33117  
confappiasti@hotmail.it

#### **CONFEDILIZIA-APPE**

Via delle Grazie 1 - 14100 Asti  
tel. 0141 353984  
confedilizia.asti@gmail.com

#### **UPPI**

Via Pelletta 25 - 14100 Asti  
tel. 0141 530627  
marco.trincheri.67@alice.it

# L'ACQUISTO



## PRIMA DI ACQUISTARE

Occorre effettuare alcune verifiche avvalendosi dell'appoggio e della consulenza di professionisti del settore (esempio 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 che 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.

La proposta di acquisto deve contenere i seguenti dati:

- descrizione dell'immobile in oggetto
- impegno all'acquisto, con atto pubblico (redatto in forma scritta da un pubblico ufficiale autorizzato), entro una data prefissata.



## 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.

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 o contestualmente all'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 Prestazione Energetica (APE)**, già obbligatorio ad inizio commercializzazione.

### La caparra

Quando viene firmato il compromesso o l'accettazione della proposta, 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 ricevuto 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.

L'acquirente può scegliere di lasciare depositata la somma di caparra presso il notaio fino alla conclusione dell'atto di acquisto.

### IL RUOLO DELLE AGENZIE IMMOBILIARI

Possano 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 breve tempo (15 giorni circa).

Non esiste una legge che indichi quanto un agente possa chiedere di provvigione: 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, indicativamente, non finanziano un valore superiore al 80% circa del valore dell'immobile e quindi l'acquirente deve avere immediata disponibilità del 20% circa.

Esistono 2 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.

### I Documenti richiesti sono:

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

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.

## 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.



## ALCUNI CONTATTI UTILI



### **APPC**

Corso Alfieri 296 – 14100 Asti  
tel. 0141 436782 - 389 2041246  
romagliolomancini@libero.it

### **CONFEDILIZIA - APPE**

Via delle Grazie 1, angolo Piazza Astesano - 14100 Asti  
tel. 0141 353984  
confedilizia.asti@gmail.com

### **CONFAPPI**

Corso Alfieri 188 - 14100 Asti  
tel. 0141 33117  
confappiasti@hotmail.it

### **UPPI**

Via Pelletta 25 - 14100 Asti  
tel. 0141 530627  
marco.trincher0.67@alice.it

## AGENTI IMMOBILIARI

### **ANAMA**

Via Pascoli - 14100 Asti c/o Confcooperative  
tel. 0141 352098  
info@immobiliarevisconti.it

### **FIAIP**

Via Prandone 1 - 14100 Asti  
Tel: 328 0733429  
fiaip.asti@gmail.com

### **FIMAA**

Corso F. Cavallotti 37 - 14100 Asti  
tel. 0141 33117  
info@fimaaasti.it



# L'AFFITTO A RISCATTO



## DEFINIZIONE

L'affitto a riscatto ricomprende 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.

## LE DIVERSE FORME CONTRATTUALI DELL'AFFITTO A RISCATTO

### 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 ASTI

Via XX settembre 26 - 14100 Asti  
 Tel. 0141 357111 fax 0141 357150  
[info@confcooperative.asti.it](mailto:info@confcooperative.asti.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 e le spese legali;
- ▶ **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 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. È sempre bene avviare la richiesta di alloggio pubblico appena si ha la conferma dello sfratto da parte del giudice.

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

Ci si può rivolgere **al proprio Comune di appartenenza** per inoltrare la domanda per l'inserimento in graduatoria di emergenza abitativa, se in possesso dei necessari requisiti (Cfr. capitolo "La casa popolare", pag. 35).

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. (Cfr. capitolo "Agenzia Sociale per la Locazione C.A.S.A.", pag. 31).

Per saperne di più rivolgersi ai comuni di residenza.





## ALCUNI CONTATTI UTILI

### **COMUNE DI ASTI, SETTORE SERVIZI SOCIALI**

Piazza Catena 3 - 14100 Asti (piano terra)

Tel. 0141 399238

[o.lovisolo@comune.asti.it](mailto:o.lovisolo@comune.asti.it)

### **Segretariato Sociale del Comune di Asti**

Largo Scapaccino, 3 - 14100 Asti

*Orario di apertura Sportello casa:*

Mercoledì ore 9 – 12

Giovedì ore 15 - 17

### **SICET**

Via XX Settembre 10 - 14100 Asti

tel. 0141 530266

[alessandria.asti@sicet.it](mailto:alessandria.asti@sicet.it)

### **SUNIA**

Piazza Marconi 26 - 14100 Asti

tel. 0141 533534

[sunia@cgilasti.it](mailto:sunia@cgilasti.it)

### **UNIAT**

Corso Alessandria 220 - 14100 Asti

tel. 0141 592636

[uniatastiuiil@micso.net](mailto:uniatastiuiil@micso.net)



# AGENZIA SOCIALE PER LA LOCAZIONE C.A.S.A.



## CHE COS'È L'AGENZIA SOCIALE PER LA LOCAZIONE C.A.S.A.?

L'Agenzia sociale per la locazione C.A.S.A. è stata creata dal Comune di Asti per accompagnare i potenziali inquilini alla ricerca di abitazioni in affitto sul mercato privato. I servizi offerti sono gratuiti e sono rivolti a particolari fasce della popolazione.

## CHI SI PUÓ RIVOLGERE A C.A.S.A.?

### ▪ Cittadini in cerca di un'abitazione in affitto sul mercato privato

Per poter accedere ai servizi e agli incentivi offerti occorre possedere i seguenti requisiti:

- › essere residenti o esercitare attività lavorativa nel Comune di Asti da almeno un anno
- › avere la cittadinanza italiana o di un paese dell'UE ovvero, per i cittadini non appartenenti all'UE, possesso di regolare permesso di soggiorno
- › avere un indicatore della situazione economica equivalente (nuovo ISEE) non superiore a € 26.000,00
- › non essere proprietari di immobili.

La Commissione comunale sull'emergenza abitativa valuterà le domande, dando priorità ai nuclei familiari particolarmente disagiati o che si trovano in situazioni di emergenza abitativa.

### ▪ Proprietari di immobili che posseggono alloggi sfitti

I proprietari che affittano un alloggio - con regolare contratto a canone concordato applicando una riduzione di almeno il 25% rispetto al massimo importo previsto dall'accordo territoriale vigente - ad un inquilino in possesso dei requisiti previsti dall'Agenzia C.A.S.A. possono godere di particolari incentivi.



## GLI INCENTIVI PREVISTI DALL'AGENZIA SOCIALE PER LA LOCAZIONE C.A.S.A.

Grazie ai fondi regionali ricevuti, l'Agenzia sociale per la locazione potrà erogare, fino ad esaurimento delle disponibilità finanziarie, i seguenti incentivi:

### ■ Per gli inquilini:

contributo a fondo perduto per i locatari di importo corrispondente a otto mensilità di canone per beneficiari con ISEE inferiore a € 6.186,00, sei mensilità del canone per beneficiari con ISEE inferiore a € 10.310,00, quattro mensilità del canone per beneficiari con ISEE fino a € 26.000,00.

### ■ Per i proprietari:

contributo a fondo perduto di € 1.500,00 per i proprietari che accettano di affittare a canone concordato almeno inferiore al 25% rispetto al massimo importo previsto dall'accordo territoriale vigente.

Oltre agli incentivi messi a disposizione dall'Agenzia sociale, proprietari e inquilini godranno dei benefici fiscali e delle agevolazioni previste per la sottoscrizione dei contratti a canone concordato, oltre ad una riduzione dell'IMU definita annualmente dal Comune di Asti.

## DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER INOLTARE DOMANDA DA PARTE DELL'INQUILINO

L'inquilino per ottenere la verifica dei requisiti previsti per l'accesso ai servizi e incentivi di C.A.S.A. deve compilare l'apposita domanda corredata dei seguenti documenti:

- fotocopia del documento di riconoscimento e se extra comunitario del permesso di soggiorno o carta di soggiorno
- dichiarazione nuovo ISEE
- eventuale documentazione relativa ai redditi percepiti.





## SALVASFRATTI

L'iniziativa, finanziata dalla Regione Piemonte attraverso il "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, l'Agenzia Sociale per la locazione C.A.S.A. interviene proponendo al proprietario due alternative:

1. **una rinegoziazione del contratto** con il passaggio ad un canone convenzionato di 3 + 2 anni a fronte della chiusura anticipata dello sfratto, accordando un contributo a copertura delle morosità pregresse fino ad € 8.000,00 e la corrispondenza della caparra e di 12 mensilità di canone di locazione sul nuovo contratto nel limite del contributo massimo concedibile di € 12.000,00
2. **la sospensione concordata dell'esecuzione dello sfratto** per il tempo necessario al reperimento di una nuova soluzione a fronte del pagamento del canone per i mesi di rinvio nel limite del contributo massimo concedibile di € 6.000,00





## CONTATTI

### **Segretariato Sociale del Comune di Asti**

Largo Scapaccino, 3 - 14100 Asti

*Orario di apertura Sportello casa:*

Mercoledì ore 9 – 12

Giovedì ore 15 - 17

### **Agenzia sociale per la locazione C.A.S.A.**

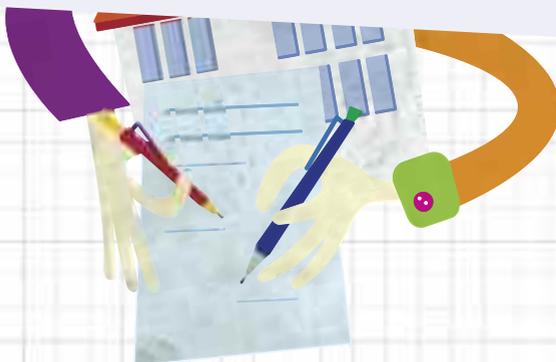
c/o Settore servizi sociali del Comune di Asti

Piazza Catena, 3

14100 Asti

Tel. 0141 399273

[www.comune.asti.it](http://www.comune.asti.it)







## DOV'È REPERIBILE IL MODULO DI DOMANDA?

In generale nel **Comune che ha emesso il bando**

**Nel caso specifico di Asti** presso:

- Il Servizio “Segretariato Sociale” (cfr. capitolo Agenzia Sociale per la Locazione C.A.S.A.)
- URP del Comune di Asti (piazza San Secondo 1)
- Sito [www.comune.asti.it](http://www.comune.asti.it)

## UN AIUTO PER LA COMPILAZIONE DEL MODULO

- **Presso il comune** che ha emesso il bando a cui si intende presentare domanda
- **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. I bandi vengono pubblicati di norma ogni 4 anni.

## DOVE BISOGNA PRESENTARE LA DOMANDA?

- in generale **presso il Comune che ha emesso il bando** a cui si intende partecipare;
- nel caso specifico di **Asti**: 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 “**Segretariato Sociale**” del Comune di Asti.

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 Asti – Ufficio protocollo, Piazza San Secondo 1, 14100 Asti. 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?

La domanda si struttura in forma di **autocertificazione**. Per istituire la pratica bisogna conoscere i redditi lordi di tutti i componenti del nucleo familiare. Si ricordi di produrre e presentare il modulo relativo all'ISEE in corso di validità.

## 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](http://www.regione.piemonte.it/edilizia) (Disciplina sull'Edilizia Sociale – Norme e regolamenti – Regolamenti attuativi)

## 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 pre-istruisce tutte le domande
- **secondo passaggio:** il Comune trasmette le domande alla Commissione Assegnazione Alloggi affinché questa provveda alla formazione della graduatoria provvisoria e poi definitiva. 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 stata un'errata valutazione delle condizioni necessarie all'attribuzione dei punteggi, o se nel frattempo sono subentrate significative modifiche delle condizioni
- 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.





## CHI SI OCCUPA DELL'ASSEGNAZIONE ALLOGGI?

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

## DOVE SI POSSONO REPERIRE LE INFORMAZIONI?

- In generale: **presso il Comune che ha emesso il bando**
- Nel caso specifico di **Asti**: Servizio “**Segretariato Sociale**”

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

**Il Comune**: emette il bando di selezione, raccoglie le domande 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. istruisce le domande, stila la graduatoria, stipula i contratti con gli assegnatari, e ha 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.

- Legge Regionale n 3/2010

[www.regione.piemonte.it/edilizia](http://www.regione.piemonte.it/edilizia) (Disciplina sull'Edilizia Sociale – Norme e regolamenti)

- Regolamento regionale n. 14/R

[www.regione.piemonte.it/edilizia](http://www.regione.piemonte.it/edilizia) (Disciplina sull'Edilizia Sociale – Norme e regolamenti – Regolamenti attuativi)



## 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.

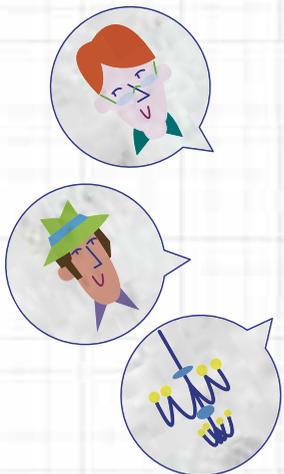
## CENSIMENTO

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., che si occupa della riscossione degli affitti, dopo **3 mesi** di morosità nel pagamento, ai sensi della Legge Regionale, informa il Comune che ha disposto l'assegnazione e l'assegnatario medesimo;
- il Comune, nel termine stabilito di **due mesi**, deve svolgere gli opportuni accertamenti, fornendo ad A.T.C. riscontro sulla possibilità dell'assegnatario a corrispondere quanto dovuto, con eventuali disposizioni di poter sanare la posizione di morosità anche attraverso la sottoscrizione di apposito piano di rientro sostenibile, che prevede l'acconto pari alla prima rata, in modo tale che A.T.C. possa concordarlo con l'utente;
- trascorso il suddetto termine, qualora il Comune non abbia fornito alcun riscontro ad A.T.C. oppure l'assegnatario non abbia provveduto a sanare la posizione, A.T.C. procede all'avvio del procedimento di decadenza dall'assegnazione, chiedendone il pronunciamento al Comune, con contestuale comunicazione all'assegnatario;





- se entro **1 mese** dal ricevimento della richiesta, il Comune non provvede al pronunciamento della decadenza, l'eventuale morosità successivamente maturata dall'assegnatario e ogni altro costo sopportato dall'ente gestore sono posti a carico del comune medesimo;
- il provvedimento di decadenza deve contenere un termine per il rilascio dell'alloggio non superiore a **tre mesi** e costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggio e compete al Comune che lo ha adottato darne esecuzione;
- A.T.C. può anche attivare la procedura civilistica, per recuperare gli affitti non pagati, che può arrivare anche allo sfratto, in caso permanesse il mancato pagamento;
- per rientri da eventuali debiti e per concordare piani di rateizzazione, gli assegnatari di casa popolare possono prendere appuntamento allo 0141 380913;

**NB: sulla base della legge regionale 3 del 2010 e s.m.i.:**

**L'assegnatario decade dal titolo a mantenere l'alloggio condotto in locazione se**, successivamente alla stipula della convenzione di locazione:

- non occupa l'alloggio entro sessanta giorni dalla stipula della convenzione, salva la dimostrazione di un legittimo impedimento;
- trasferisce volontariamente altrove la residenza o abbandona volontariamente l'alloggio per un periodo superiore a tre mesi, salva preventiva autorizzazione dell'ente gestore;
- non produce, nonostante apposita diffida, la documentazione richiesta per il censimento
- acquisisce proprietà su alloggio di categoria catastale A1, A2, A7, A8, A9 e A10 ubicato nel territorio regionale;
- cede l'alloggio assegnato al di fuori di specifici casi previsti dalla legge.

**L'assegnatario rischia l'annullamento dell'assegnazione se:**

- perde uno o più dei requisiti prima della stipula della convenzione di locazione;
- rifiuta di stipulare la convenzione di locazione relativa ad un alloggio adeguato alla composizione del nucleo.



### L'assegnatario rischia la rescissione della convenzione se:

- cede, in tutto o in parte, l'alloggio a terzi o ne muta la destinazione d'uso;
- apporta modificazioni all'alloggio non autorizzate dall'ente gestore;
- adotta comportamenti penalmente perseguibili, viola gravemente e ripetutamente le norme di civile convivenza contenute nelle regolamentazioni disciplinanti l'uso degli alloggi.

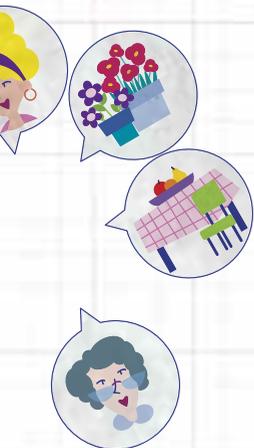
### REQUISITI PER MANTENERE L'ALLOGGIO

**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. o dichiarato ad 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. o dichiarazione ad 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 regolamenta 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 rientrare in una delle 5 tipologie sopra menzionate e rivolgersi al proprio comune di residenza.

Per il caso specifico di **Asti** le domande vanno presentate presso il Servizio "**Segretariato Sociale**" (cfr capitolo Agenzia Sociale per la locazione della C.A.S.A.) - utilizzando i moduli predisposti dal Comune e presentando la documentazione che attesti la propria condizione di emergenza.

**Per maggiori dettagli** vedere il sito [www.comune.asti.it](http://www.comune.asti.it) alla sezione "Settori – Servizi – Uffici"



## 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.

Nelle ultime due annualità non è stato più finanziato e pertanto la raccolta delle domande è stata sospesa.

## 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 PUÒ 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 ASTI

Via XX settembre 26

14100 Asti

Tel. 0141 357111

fax 0141 357150

info@confcooperative.asti.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 astigiano convivono più di 115 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 (chiusi 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 **TARI** (Tassa sui Rifiuti). Il suo importo dipende dalle caratteristiche dell'abitazione (metratura e numero dei componenti del nucleo familiare).





Per maggior informazioni sulla TARI nel Comune di Asti consulta il sito [www.comune.asti.it](http://www.comune.asti.it) seguendo il percorso: come fare per / pagare le tasse / tassa sui rifiuti 2015.

## 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.

# 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 complementarità 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 è in continua crescita: sono ad oggi 95 i soggetti coinvolti nella rete (marzo 2018) e siamo in fase di ampliamento su scala regionale.

Il Sistema Abitare, infatti, 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
- una **sezione FAQ** riportante i quesiti più frequentemente posti dagli operatori attivi sul tema, con relative risposte
- una **Newsletter trimestrale**, strumento di informazione e condivisione tra i membri del Sistema Abitare
- **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.



#### SISTEMA ABITARE

Referente per il Coordinamento

**C.I.C.S.E.N.E.**

Via Borgosesia 30, 10145 Torino

Tel. 011.74.12.435

info@sistemaabitare.org

www.sistemaabitare.org







Grafica: zazi - torino  
Illustrazioni: Monica Fucini

**Aggiornamento a maggio 2018**



**RIFERIMENTI UTILI**

**CICSENE**

Via Borgosesia, 30 ■ 10145 TORINO  
Tel. 011.74.12.435  
cicsene@cicsene.org  
www.cicsene.it

**COMUNE DI ASTI**

*Settore Servizi Sociali*  
Piazza Catena, 3 ■ 14100 ASTI  
Tel 0141.399238  
o.lovisolo@comune.asti.it  
www.comune.asti.it

