



*Ministero del Lavoro della Salute
e delle Politiche Sociali*

Italiano



FONDAZIONE
ISMU
INIZIATIVE E STUDI
SULLA MULTICULTURITÀ

Abitare in Lombardia

Guida per gli immigrati
all'affitto e all'acquisto della casa

LOMBARDIA. COSTRUIAMOLA INSIEME.



Regione Lombardia
Famiglia e Solidarietà Sociale

© Copyright 2009 Fondazione Ismu, Milano
www.ismu.org/radici

La traduzione dei testi è stata realizzata da www.omniatraduzioni.com

Progetto finanziato dal
Ministero del Lavoro, della Salute e delle Politiche Sociali,
promosso dalla Regione Lombardia
e realizzato con la Fondazione Ismu.

Tutti i diritti riservati. È vietata la riproduzione, anche parziale, con qualsiasi mezzo effettuata, compresa la fotocopia, anche a uso interno o didattico, non autorizzata.

Stampato a Milano nel mese di settembre 2009 presso ERSER GRAFICHE

Le dimensioni e la stabilità della presenza straniera in Italia impongono come tema politico centrale, sia a livello nazionale che europeo, l'integrazione dei cittadini immigrati, con particolare riferimento al settore abitativo. L'abitazione riveste infatti un ruolo cruciale ai fini dell'efficace compimento del percorso di integrazione dello straniero sul territorio nazionale e presenta peculiarità tali da giustificare interventi mirati.

Proprio il progressivo stabilizzarsi degli immigrati nel nostro paese ha comportato un superamento delle strutture di sola accoglienza e l'aumento della domanda di abitazioni adatte alle famiglie, anche in conseguenza dell'incremento dei ricongiungimenti familiari.

Tuttavia, la mancanza di reti familiari e amicali di supporto, talvolta la diffidenza dei proprietari e addirittura alcune forme di discriminazione rendono più complesso l'accesso degli stranieri al mercato abitativo, divenuto peraltro, negli ultimi anni, particolarmente oneroso; senza dimenticare inoltre che la problematica del cittadino straniero alla ricerca della casa si incontra e, spesso, si scontra con analoghi bisogni dei cittadini italiani, imponendo quindi l'individuazione di soluzioni che evitino forme di competizione tra fasce deboli e le conseguenti tensioni sociali.

In questo quadro, affinché le risposte siano sempre più efficaci occorre che le pubbliche amministrazioni e il terzo settore continuino con la messa in atto di pratiche di collaborazione, come è avvenuto negli ultimi anni sia per aumentare l'offerta abitativa, sia per contrastare tutte le forme di discriminazione inerenti l'accesso all'alloggio.

Del resto, nella programmazione e attuazione degli interventi finalizzati a favorire l'integrazione sociale dello straniero, in considerazione della presenza di una pluralità di attori istituzionali cui l'ordinamento giuridico assegna competenze nella materia, il Ministero del Lavoro, della Salute e delle Politiche Sociali ha privilegiato un approccio plurisettoriale e sistemico, volto a coprire tutti gli aspetti della vita sociale attraverso il pieno coinvolgimento delle Regioni e degli Enti locali, i quali si configurano come primi recettori dei bisogni e delle istanze provenienti dalla popolazione immigrata residente.

Al riguardo il Ministero, fin dal 2001, ha dedicato particolare attenzione al settore dell'alloggio, attraverso l'esperienza degli accordi di programma con le Regioni, nell'ambito dei quali è stato possibile sviluppare interventi particolarmente innovativi.

Tali interventi sono in linea con quanto previsto nel Rapporto Nazionale sulla Protezione e Inclusione sociale 2008-2010, il quale contempla, tra gli obiettivi prioritari della nuova strategia di inclusione sociale, la promozione di politiche per la casa.

La guida che Vi presentiamo *Abitare in Lombardia. Guida per gli immigrati all'affitto e all'acquisto della casa* si propone non solo come utile strumento per la diffusione di informazioni sul mercato dell'alloggio, ma anche come efficace mezzo di sensibilizzazione della società di accoglienza.

Giuseppe Silveri

Direttore Generale dell'Immigrazione

Ministero del Lavoro, della Salute e delle Politiche sociali

Regione Lombardia, consapevole che l'accesso alla casa è una delle condizioni per favorire l'effettiva integrazione della popolazione immigrata, ha realizzato questa pratica guida multilingue.

Abitare in Lombardia. Guida per gli immigrati all'affitto e all'acquisto della casa si pone come un importante strumento per la diffusione di informazioni utili e corrette relative al mercato dell'alloggio: affronta i passaggi e i nodi principali delle fasi di affitto o di acquisto di una casa, fornendo anche alcuni suggerimenti pratici. Ma non solo: offre indicazioni utili nel caso si intenda fare richiesta di alloggio in Edilizia Residenziale Pubblica e fornisce alcuni chiarimenti sulle regole condominiali, specificando diritti e doveri dei condomini. La finalità della guida è anche quella di favorire una conoscenza delle regole di convivenza, necessarie per garantire relazioni armoniose e pacifiche tra coloro che abitano nel medesimo territorio.

Infine, per un'esigenza di chiarezza, un utile glossario spiega i termini più difficili e un indirizzario rimanda a quegli enti che costituiscono un punto di riferimento nelle questioni relative all'abitazione. La guida si propone inoltre di essere un supporto anche per gli operatori dei servizi e del settore nella loro funzione di orientamento alla ricerca dell'alloggio.

Al fine di raggiungere questi molteplici obiettivi e in relazione all'utenza di riferimento, quella immigrata, si è scelto di presentare i contenuti in un linguaggio semplificato e di tradurli nelle 10 lingue straniere più diffuse nella regione Lombardia (arabo, spagnolo, albanese, inglese, rumeno, tagalog-filippino, cinese, francese, ucraino, portoghese) sulla base delle presenze delle comunità immigrate.

Desidero concludere ringraziando tutti coloro che hanno contribuito alla realizzazione di questo opuscolo, il quale nasce anche dal confronto con diversi attori istituzionali e non che operano nel settore della casa, la cui collaborazione costituisce un valore aggiunto a questo prodotto.

Giulio Boscagli

*Assessore alla Famiglia e alla Solidarietà Sociale
Regione Lombardia*

Il bisogno abitativo nella nostra regione è molto significativo e si presenta sempre più articolato.

Regione Lombardia ha la competenza nella definizione di norme e di programmi per la realizzazione di abitazioni per i ceti meno abbienti e per il sostegno diretto alle famiglie.

L'obiettivo della Regione è quindi di attenuare le difficoltà delle famiglie più deboli nell'affrontare il problema della casa, in primo luogo l'affitto.

Le famiglie vengono aidate mediante la messa a disposizione di abitazioni in affitto, la cui gestione è affidata ai Comuni e alle ALER. In alternativa le famiglie che invece non sono assegnatarie di un'abitazione pubblica possono richiedere contributi diretti per il pagamento del canone d'affitto. Infine le famiglie vengono aidate con contributi per l'acquisto della prima casa.

Si tratta quindi di misure concrete di sostegno che rientrano nelle più generali politiche abitative e sociali della Regione e sono disciplinate da norme regionali.

Sempre più numerosi sono i cittadini nati all'estero che hanno acquistato la prima casa anche grazie al contributo regionale o vivono in abitazioni dei Comuni e dell'ALER. Questo è il risultato dell'assunzione di responsabilità da parte dei cittadini stranieri e della loro capacità di integrazione nella società lombarda.

Il ruolo regionale, d'intesa con il Governo nazionale, è quindi di indirizzo e di collaborazione con i Comuni e le ALER per favorire uno sviluppo armonioso dei nostri quartieri e assicurare le risorse sia per i nuovi interventi che per la riqualificazione del patrimonio esistente.

La collaborazione istituzionale è quindi essenziale, in particolare come questa sperimentata con il Ministero del Lavoro, della Salute e delle Politiche Sociali e con l'Assessorato alla Famiglia e Solidarietà Sociale per la redazione di questa guida plurilingue. Si tratta di uno strumento essenziale per poter offrire il miglior servizio possibile, mettendo al centro dell'azione pubblica la persona, i suoi bisogni ma soprattutto scommettendo sulla responsabilità dei cittadini e premiando la capacità di integrazione nel tessuto sociale secondo le norme vigenti: un vero e proprio investimento sociale fondamentale per lo sviluppo delle nostre città.

Mario Scotti

*Assessore alla Casa e Opere Pubbliche
Regione Lombardia*

INDICE

Cercare casa in Lombardia

1. L'affitto

- 1.1 La richiesta di garanzie
- 1.2 Le spese iniziali
- 1.3 Il contratto di locazione
- 1.4 Condividere l'appartamento con altre persone
- 1.5 Pagare l'affitto
- 1.6 La manutenzione
- 1.7 Quando il contratto termina

2. L'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP)

- 2.1 Chi può accedere all'edilizia pubblica
- 2.2 Dove si presenta la domanda
- 2.3 Le modalità di assegnazione

3. Soluzioni abitative temporanee

4. Comprare casa

- 4.1 I passi della compravendita
- 4.2 Le agevolazioni e i contributi per la prima casa

5. Vivere in condominio

- 5.1 Diritti e doveri
- 5.2 La raccolta dei rifiuti
- 5.3 Le spese in comune

6. Annunci immobiliari: consigli per la lettura

7. Lo sapevate che...

8. Indirizzi utili

9. Glossario: le parole più usate

Attenzione nota per il lettore: per le parole sottolineate si rimanda al glossario

CERCARE CASA IN LOMBARDIA

Trovare casa in Lombardia non è un'impresa facile: i prezzi delle abitazioni sono alti e la disponibilità di alloggi in molte zone è scarsa.

Le aree a maggiore tensione abitativa (ovvero dove la differenza fra richiesta e disponibilità di alloggi è più alta) sono Milano città e molti comuni della sua provincia, Brescia, Varese e i loro hinterland.

Per quanto riguarda i prezzi è bene considerare che la vicinanza a servizi pubblici, esercizi commerciali e collegamenti con i trasporti pubblici (autobus, treno, metropolitana...) fa aumentare il costo delle abitazioni. Le case più economiche, quindi, si trovano nei centri più piccoli e nelle aree periferiche all'interno di ogni comune.

Come cercare casa

Il passaparola. Mettete in giro la voce tra conoscenti, amici e colleghi.

La stampa. Chiedete in edicola quali giornali pubblicano gli annunci con le offerte di appartamenti in affitto o in vendita.

Internet. Consultate gli annunci pubblicati nei siti specializzati nell'affitto e nella compravendita.

Agenzie immobiliari. Mettono in contatto chi offre e chi cerca un appartamento in affitto o in vendita. Il costo di questo servizio è pagato sia dal proprietario/venditore che dall'inquilino/acquirente, ma solo una volta concluso il contratto di compravendita o di affitto. Informatevi sempre sulla percentuale di «commissione» richiesta prima di scegliere l'agenzia cui dare l'incarico.

Cooperative e associazioni. Esistono cooperative che costruiscono o ristrutturano case da affittare o vendere ai propri associati a condizioni vantaggiose. Alcune associazioni assistono e accompagnano italiani e immigrati nella ricerca di case in affitto o nell'accesso alla proprietà (si veda cap. 8, alla voce «Cooperative e realtà del terzo settore»).

Attenzione: diffidate di quelle agenzie che vi chiedono soldi prima di trovare casa (e quindi prima di concludere un contratto) o in cambio di una semplice lista di proprietari. Non sono seri: potrebbe trattarsi di una truffa.



1. L'AFFITTO

1.1 La richiesta di garanzie

Quando si cerca un'abitazione è bene sapere che:

- l'affitto deve essere pagato regolarmente;
- l'alloggio deve essere restituito nelle stesse condizioni in cui l'avete trovato;
- l'alloggio non può essere utilizzato come luogo di lavoro;
- il futuro inquilino deve essere in possesso del permesso di soggiorno perché il proprietario rischia la reclusione da 6 mesi a 3 anni e la confisca dell'immobile nel caso affitti a soggetti privi di documentazione idonea a risiedere regolarmente in Italia.

Spesso i proprietari, prima di dare una casa in affitto, chiedono alcune garanzie ai futuri inquilini, come, per esempio, dimostrare di avere un reddito sufficiente e un contratto di lavoro regolare e/o di presentare referenze di un datore di lavoro o di un'associazione.

1.2 Le spese iniziali

Prendere casa in affitto comporta alcune spese iniziali:

- **Costi di agenzia.** Solitamente variano in percentuale dal 10% al 20% sull'importo dell'annualità o corrispondono a una mensilità del costo dell'affitto comprese le spese.
- **Deposito cauzionale (caparra).** L'importo di tre mensilità viene dato in deposito al proprietario come garanzia. Questo importo viene restituito con gli interessi al termine della locazione, sempre che l'inquilino non abbia causato danni all'abitazione e che abbia pagato tutte le spese.
- **Registrazione del contratto.** Imposta di registro: 2% del canone di affitto annuo, diviso a metà fra inquilino e proprietario, oltre ai costi delle marche da bollo da apporre sulle copie del contratto.
- **Canone mensile.** Alla firma del contratto si dovrà versare anticipatamente il canone mensile (più spesso trimestrale), più le quote a carico dell'inquilino relative alle spese condominiali.
- **L'allacciamento** o il cambio di intestazione delle utenze (energia elettrica, gas, acqua, telefono) sono a totale carico dell'inquilino.

1.3 Il contratto di locazione

Per legge, quando si affitta una casa, si deve fare un regolare contratto. Il contratto di affitto deve essere scritto in duplice copia, firmato dal proprietario e dall'inquilino e registrato all'Agenzia delle Entrate (ente pubblico che si occupa della gestione, dell'accertamento e del contenzioso in materia fiscale). Consigliamo di firmare una terza copia originale del contratto che potrebbe essere richiesta dalla Questura nelle procedure relative al ricongiungimento familiare.

È il proprietario che deve provvedere alla registrazione iniziale e rinnovarla ogni anno. Le spese di registrazione (2% del canone annuo di locazione) vanno divise a metà fra proprietario e affittuario e vengono addebitate all'inquilino tra le spese condominiali.

Avere un contratto scritto e registrato è importante sia per dimostrare di avere una casa nel momento in cui si richiede il ricongiungimento familiare, sia per sapere quali sono i propri diritti e doveri in caso di conflitti con il proprietario.

Sono previsti vari tipi di contratto. Di seguito riportiamo quelli più diffusi.

Contratto libero. Il prezzo della locazione viene stabilito liberamente e quindi segue l'andamento del mercato. Ha una validità di 4 anni e si rinnova automaticamente per altri 4 se non viene comunicata la disdetta entro 6 mesi dalla suddetta da parte del locatore esclusivamente per motivi di giusta causa previsti dalla legge. Per otto anni le condizioni restano quelle indicate nel contratto. Possono solo essere richiesti gli adeguamenti ISTAT, cioè quella percentuale di aumento che segue l'inflazione e che serve a mantenere invariato il valore dell'importo della locazione.

Contratto a canone concordato. Si può applicare nei comuni ad alta tensione abitativa. Il costo dell'affitto è più basso perché è stabilito in base ad accordi sindacali a livello territoriale e non in base alla volontà del proprietario. Questo contratto dura 3 anni e si rinnova automaticamente per altri 2 se non viene comunicata la disdetta da una delle due parti. Anche in questo caso sono previsti adeguamenti annuali del canone d'affitto, ma solo nella misura del 75% dei parametri ISTAT.

Contratto transitorio. Ha una durata massima di 18 mesi e si applica quando vi è la necessità documentabile di affittare o prendere in affitto per un breve periodo (motivi di lavoro, matrimonio, cure mediche, avvicinamento alla propria sede di lavoro, ecc.). Il contratto non è automaticamente rinnovabile. Se alla scadenza si intende rinnovarlo vanno esplicitamente indicate le ragioni per le quali si ricorre nuovamente a questo tipo di contratto. Nei capoluoghi e nei comuni limitrofi il canone è concordato.

Contratto di sub-affitto. Si usa quando chi ha preso in affitto un appartamento vuole a sua volta dare in affitto una parte di esso, cioè una camera (non tutto l'appartamento), a un'altra persona. Il sub-affitto è possibile solo se non è vietato nel contratto originario. L'inquilino deve comunque comunicare il nominativo del sub-affittuario al proprietario.

Contratto di comodato d'uso. Si applica quando il proprietario di un appartamento ne concede l'uso gratuito a una seconda persona. L'inquilino deve però pagare le quote a suo carico di spese condominiali.

Contratto uso foresteria. Si applica quando è un'azienda a prendere in affitto un appartamento da destinare ai propri dipendenti.

Per tutti i contratti di affitto di natura privatistica è prevista una detrazione fiscale che varia a seconda della tipologia dei contratti e fino a un certo limite di reddito.



Nel contratto è possibile stabilire accordi specifici su cui le parti concordano. Non è però valido un contratto (o una scrittura privata) che preveda oneri o impegni che la legge esclude. Un esempio? Che l'inquilino paghi anche quella parte di spese condominiali che spettano invece al proprietario (si veda paragrafo 5.3), o che il contratto abbia una durata diversa da quanto prescritto dalla legge.

Nel contratto di locazione è importante specificare anche se la casa è in buone condizioni oppure no. Con la stipula del contratto l'inquilino si impegna, infatti, a riconsegnare l'appartamento nelle stesse condizioni in cui l'ha ricevuto, tenuto conto della normale usura dell'alloggio.

1.4 Condividere l'appartamento con altre persone

Se volete condividere l'appartamento con altre persone, è possibile nelle seguenti modalità:

- il contratto è cointestato a tutti gli inquilini;
- il contratto è intestato a uno solo dei coinquilini. L'intestatario del contratto è, a tutti gli effetti, il responsabile dell'appartamento nei confronti del proprietario, il quale deve essere d'accordo sulla presenza degli altri inquilini;
- l'intestatario del contratto sub-affitta parte della casa, ma solo se non è esplicitamente vietato dal contratto o da altro patto stipulato con il proprietario dell'alloggio (il quale deve in ogni caso essere d'accordo).

Se invece volete ospitare amici o parenti per un breve periodo di tempo a titolo gratuito, dovete presentare entro 48 ore una comunicazione alla Questura o al Commissariato di Polizia (oppure al Comune nel caso in cui dove abitate non sia presente un Commissariato), usando l'apposito modulo di «cessione di fabbricato».

1.5 Pagare l'affitto

Il pagamento del canone e degli anticipi delle spese condominiali deve essere fatto entro i termini stabiliti dal contratto. Se pagate in contanti, fatevi sempre rilasciare una ricevuta con la data e la firma del proprietario, oppure pagate con bonifico bancario o vaglia postale in modo da avere sempre documentazione dell'avvenuto pagamento nei tempi previsti.

Conservate qualsiasi documentazione relativa al pagamento dell'affitto poiché può costituire una prova importante in caso di conflitto con il proprietario di casa.

- *Se il proprietario chiede una somma ulteriore rispetto a quella prevista dal contratto è un atto illegale. In questo caso rivolgetevi ai sindacati.*
- *Consigliamo di essere puntuali nel pagamento del canone d'affitto. Il mancato pagamento di una o più mensilità è infatti causa della decadenza del contratto.*



Se il vostro reddito non è sufficiente a garantire il pagamento del canone di locazione è possibile fare domanda per accedere al Fondo Sostegno Affitto della Regione Lombardia. Per ottenere il contributo economico è necessario avere i seguenti requisiti:

- **permesso di soggiorno;**
- **residenza in Lombardia da almeno 5 anni, oppure in Italia da almeno 10 anni;**
- **contratto d'affitto regolare valido e registrato.**

La domanda per la richiesta del contributo va presentata presso il comune di residenza o presso i Centri Autorizzati di Assistenza Fiscale (CAAF).



1.6 La manutenzione

Le spese a carico dell'inquilino

La piccola e ordinaria manutenzione è a carico dell'inquilino che deve mantenere l'appartamento in buone condizioni. Un esempio? L'inquilino è tenuto a fare riparare un rubinetto se perde e a fare controllare periodicamente la caldaia come previsto per legge.

Le spese per la sostituzione di impianti (ad esempio la caldaia) o i lavori di ristrutturazione spettano invece al proprietario. Attenzione però: se l'inquilino rovina impianti o attrezzature per scarsa attenzione, allora deve pagare di tasca propria le spese di riparazione o di sostituzione.

Prima di prendere una casa in affitto controllate lo stato dell'immobile. Se ci sono parti in cattivo stato chiedete che vengano sistemate. In alternativa, potete mettervi d'accordo con il proprietario e provvedere voi ai lavori, scalando eventualmente il costo dall'affitto. Tali accordi devono essere scritti nel contratto o in una scrittura privata allegata al contratto.

1.7 Quando il contratto termina

La disdetta

La disdetta deve essere comunicata per iscritto con lettera raccomandata.

- Il proprietario può recedere dal contratto per:
 - necessità (per motivi familiari o personali, o se l'appartamento deve essere venduto o ristrutturato) alla prima scadenza del contratto;
 - finita locazione, alla scadenza definitiva del contratto, inviando la comunicazione almeno 6 mesi prima della scadenza.
- Se previsto dal contratto l'inquilino può recedere in qualunque momento, ma deve comunicarlo almeno 6 mesi prima. Significa quindi che i diritti e i doveri derivanti dal contratto durano ancora 6 mesi da quel momento, compreso l'obbligo di pagare l'affitto. Se non previsto dal contratto, l'inquilino può recedere anticipatamente solo per gravi motivi.

Se si vuole far continuare il contratto

Alla scadenza definitiva, ad esempio dopo 8 anni (4+4) con il contratto a canone libero, se il proprietario non invia la disdetta nei tempi stabiliti, il contratto si intende rinnovato automaticamente.

Se invece il proprietario, pur volendo continuare a darvi in affitto la casa, vuole cambiare alcune condizioni del contratto (per esempio, il canone), deve inviare la disdetta per il vecchio contratto e farne uno nuovo.

Lo sfratto

È una decisione del giudice (su richiesta del proprietario) che obbliga l'inquilino a lasciare la casa entro un determinato tempo. Si ha uno sfratto quando l'inquilino:

- è moroso, cioè non paga quanto dovuto;

- non rispetta il contratto: ad esempio, ha sub-affittato senza autorizzazione, oppure ha provocato gravi danni all'appartamento;
- non lascia libero l'alloggio nonostante una regolare disdetta per finita locazione o per necessità del proprietario.

Quando lo sfratto è dovuto a finita locazione (ma solo in questo caso) l'inquilino può chiedere al giudice una proroga del termine (ma non sempre si ottiene) che normalmente non supera i 6 mesi. In particolari circostanze (in caso di portatori di handicap, anziani e disoccupati), la proroga può raggiungere i 18 mesi.

Terminato anche l'eventuale periodo di proroga, se l'inquilino ancora rifiuta di lasciare libera la casa, può essere allontanato obbligatoriamente con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario e della Forza Pubblica.

2. L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Abitazioni costruite con fondi pubblici («case popolari») vengono assegnate in affitto a persone o famiglie in base a graduatorie pubbliche comunali. Sono destinate a chi, famiglia o singolo, ha maggiori problemi a trovare un alloggio sul mercato privato a causa di condizioni economiche limitate. Il canone è più basso dell'affitto di mercato. Occorre tuttavia tenere presente che le domande di alloggio superano abbondantemente le abitazioni disponibili e perciò l'accettazione della domanda non comporta necessariamente l'assegnazione di un alloggio.

2.1 Chi può accedere all'edilizia pubblica

In Lombardia può fare domanda chi:

- è residente (cioè regolarmente iscritto in anagrafe) o lavora in un comune della regione da almeno 5 anni nel momento in cui presenta la domanda e, se straniero, ha regolare permesso di soggiorno di almeno due anni e lavora regolarmente;
- ha un reddito ISEE-ERP che non supera il limite stabilito dalla normativa vigente;
- è residente o lavora nel comune dove si presenta la domanda;
- non è proprietario in Italia o all'estero di un altro alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare;
- non è stato sfrattato per morosità da alloggi ERP negli ultimi 5 anni;
- non è stato occupante senza titolo (abusivo) di alloggi ERP negli ultimi 5 anni.

La continuità di residenza è un criterio fondamentale per accedere alla casa popolare. Quindi se cambiate residenza spostandovi in un'altra regione, gli anni di residenza maturati fino a quel momento non verranno più conteggiati.



2.2 Dove si presenta la domanda

- Nel Comune di residenza o di lavoro;
- presso la sede ALER (Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale) se delegata dal Comune;
- nei CAAF e presso i sindacati inquilini per un'eventuale assistenza se delegati;
- limitatamente per gli alloggi a canone moderato anche presso privati (esempio cooperative edilizie, imprese, ecc.). Per conoscere chi sono i privati e dove presentare domanda di alloggi a canone moderato è possibile collegarsi al sito Direzione Casa OO.PP. della Regione Lombardia e seguire il percorso: www.casa.regione.lombardia.it.

2.3 Le modalità di assegnazione

L'assegnazione in affitto viene fatta dai Comuni secondo una graduatoria formata in base alla situazione economica, familiare e abitativa delle persone/famiglie che hanno presentato la domanda.

In casi di particolare e accertata gravità, soprattutto in situazioni in cui sono coinvolti bambini, malati o invalidi, il Comune può assegnare l'alloggio in base a una procedura d'urgenza.

Dopo l'assegnazione, l'ALER o il Comune stipulano un contratto di affitto con il nucleo familiare. Il canone di locazione è quello sociale e varia a seconda delle condizioni sociali ed economiche della famiglia e delle caratteristiche dell'alloggio (collocazione, metratura, stato di conservazione, ecc.).



Per chi vuole trasferirsi in Lombardia per un breve periodo di tempo per motivi di lavoro, studio, ricerca o per assistere un familiare, si prevede la possibilità di assegnare alloggi in affitto temporaneo, in base a una specifica graduatoria e secondo la disponibilità. In questo caso occorre risiedere a più di 30 km di distanza dal luogo di lavoro, studio o cura. Per sapere se esistono alloggi di questo tipo contattate l'ALER o il Comune.

3. SOLUZIONI ABITATIVE TEMPORANEE

In alcuni comuni esistono strutture di accoglienza pubbliche o private (dormitori, pensionati, centri di accoglienza, comunità per madri sole con minori, strutture protette per persone in difficoltà...) che offrono un numero limitato di sistemazioni per periodi di tempo variabili (una sola notte o periodi più lunghi). Le condizioni per l'ammissione sono differenti: in alcuni casi non sono previste, in altri invece è necessario fare un colloquio preliminare, essere segnalati dai servizi sociali, avere un regolare permesso di soggiorno. Alcune di queste strutture sono gratuite, altre invece richiedono il pagamento di una retta (giornaliera, settimanale o mensile). In tali strutture sono talvolta offerti servizi integrativi a disposizione degli ospiti: per esempio viene offerto sostegno alla ricerca di un alloggio e/o di un'occupazione, aiuto allo svolgimento delle pratiche burocratiche, corsi di alfabetizzazione linguistica, ecc. Per sapere dove si trovano e come accedervi, rivolgetevi ai servizi sociali del Comune, agli sportelli per immigrati dei Comuni, ai Centri Ascolto della Caritas o consultate la banca dati delle strutture che accolgono immigrati in Lombardia sul sito www.ismu.org/orim/accoglienza.

4. COMPRARE CASA

4.1 I passi della compravendita

Gli stranieri regolarmente soggiornanti in Italia hanno diritto (indipendentemente dalla loro nazionalità) ad acquistare una casa. La casa può essere comprata da un privato, da una società o da una società costruttrice.

1. Alcuni aspetti da tenere sotto controllo prima di comprare

È importante andare dal notaio di fiducia per accertarsi che:

- il venditore sia il vero proprietario;
- il venditore abbia la titolarità per vendere l'alloggio;
- la casa non sia abusiva e non vi siano ipoteche;
- il precedente proprietario abbia pagato tutte le spese condominiali.

Se comprate da una società costruttrice:

- è necessario fare un accertamento sulla sua situazione economica: se l'impresa fallisce rischiate di perdere la casa non adibita a propria residenza, anche se è già stato fatto il rogito;
- non versate cifre alte al momento della prenotazione ed eseguite i pagamenti successivi solo dopo la conclusione dei lavori;
- ricordate che esistono apposite norme a tutela di chi compra un immobile in corso di costruzione (esempio: rilascio di fideiussione a garanzia degli acconti versati).



Prima di acquistare, consigliamo di rivolgervi al notaio e/o alle associazioni rappresentative dei proprietari di immobili (si veda cap. 8, «Indirizzi utili») perché è estremamente importante controllare che tutto sia in regola prima di firmare qualsiasi documento vincolante.

- *I consigli chiesti al notaio, anche prima della conclusione della vendita, non hanno un costo aggiuntivo. Qualora poi la vendita non si concludesse il notaio non chiederà compensi per la sua consulenza, salvo un rimborso per le spese eventualmente sostenute per l'attività di controllo e di ricerca svolta presso i pubblici uffici, e che di solito non supera i 200 euro.*
- *Il servizio di intermediazione dell'agenzia ha in genere un costo che varia dal 2% al 4% (inversamente proporzionale al valore dell'immobile) o è una cifra a forfait.*

2. Il contratto preliminare (o compromesso)

È il primo contratto che il venditore e il compratore devono sottoscrivere. A volte però il compromesso è preceduto da una proposta d'acquisto. Con il compromesso ci si impegna a vendere/acquistare, si fissa il prezzo totale dell'immobile, le modalità di pagamento, i tempi effettivi della vendita e l'importo dell'anticipo (caparra) che viene versato in quel momento al venditore. Da questo accordo preliminare (anche se è concluso privatamente) nascono alcuni impegni validi dal punto di vista giuridico e che pongono vincoli sia per il venditore che per il compratore: se, dopo il versamento della caparra, l'acquirente decide di non comprare più la casa, il venditore può trattenere la caparra; se invece è il venditore a non voler più vendere, l'acquirente ha diritto a ricevere indietro una somma pari al doppio della caparra versata. Bisogna sapere, inoltre, che si può richiedere la stipula del contratto preliminare anche dal notaio, mediante atto notarile, per procedere alla trascrizione del contratto stesso nei registri immobiliari (con una piccola aggiunta di spesa e due tasse fisse da euro 168 ciascuna): in questo modo il compratore può tutelarsi da ogni problema che può sorgere nel periodo di tempo tra il compromesso e il rogito, come per esempio ipoteche, pignoramenti o fallimento del venditore. In caso di fallimento del venditore, per esempio, la trascrizione del preliminare dà la possibilità di recuperare in tutto o in parte le somme versate.

3. Il rogito

È l'atto ufficiale di compravendita stipulato presso un notaio. Nel caso in cui lo straniero non conosca l'italiano viene nominato un interprete e l'atto viene redatto in doppia lingua. Il notaio deve essere scelto dalle parti di comune accordo o, in mancanza di accordo, dalla parte tenuta al pagamento delle spese (che in genere non

superano l'1-1,5% del costo complessivo dell'operazione). La scelta del notaio non deve essere imposta da agenti immobiliari e/o mediatori, ma vi può essere consigliata solo se lo richiedete. Potete al riguardo anche consultare il sito del notariato: www.notariato.it.

4. Le imposte

Chi acquista un immobile in Italia, se lo fa da un privato, deve pagare le imposte nella misura complessiva del 10% (se si tratta di una prima casa si veda paragrafo 4.2).

5. Il mutuo

Il mutuo è una forma di finanziamento (prestito) offerto dalle banche. Per concederlo le banche richiedono alcune garanzie: in genere, un lavoro stabile e un reddito più che sufficiente. I mutui possono essere a tasso fisso, variabile o misto. Il tasso fisso è più alto, ma mantiene la rata uguale per tutta la durata del mutuo. Con il tasso variabile la rata segue l'andamento del costo del denaro: può diminuire, ma anche aumentare sensibilmente. Infine, il tasso misto prevede che il tasso fissato inizialmente possa essere modificato alle scadenze e alle condizioni stabilite nel contratto. Tenete presente che il mutuo non viene concesso per il 100% del costo della casa: è quindi necessario avere una disponibilità iniziale in contanti corrispondente a circa il 30% della cifra complessiva. Spesso le banche chiedono anche il coinvolgimento di un garante (fideiussore), ovvero di una persona che si impegna a pagare il debito con la banca se il contraente, cioè colui che ha stipulato il mutuo, non lo può più sostenere. In caso di mancato pagamento delle rate nei termini stabiliti, la banca può far vendere all'asta la casa.

Attenzione a chi offre mutui a copertura totale del costo: si tratta probabilmente di società finanziarie che non offrono un vero «mutuo agevolato per l'acquisto della casa», ma un prestito, più costoso e senza possibilità di detrarre la spesa degli interessi passivi dalle tasse, spesso con rate troppo alte e difficilmente sostenibili per una famiglia.



Uno dei problemi più frequenti riguarda l'accertamento del regime patrimoniale dei coniugi nel caso di acquisto di una casa: in questo caso il notaio verifica il regime patrimoniale del paese di provenienza del compratore per valutare i diritti dell'altro coniuge (marito o moglie).



4.2 Agevolazioni e contributi per la prima casa

Per l'acquisto della prima casa di abitazione sono previste delle agevolazioni.

- Mutuo agevolato: è il finanziamento concesso dalle banche per l'acquisto dell'abitazione.
- Gli interessi passivi da pagare sono più bassi rispetto a quelli dei «prestiti».
- Per l'acquisto della prima casa sono previste anche tasse ridotte a carico dell'acquirente:
 - l'imposta di registro: 3% del valore catastale dell'immobile (o l'Iva 4%, se si acquista da impresa costruttrice);
 - le imposte ipotecaria e catastale sono invece fisse (168 € ciascuna).

È possibile usufruire di queste agevolazioni fiscali per la prima casa solo nei seguenti casi:

- se la casa non è di categoria «di lusso»;
- se la casa è situata nel comune in cui il compratore ha la residenza o in cui si trasferirà entro 18 mesi dall'acquisto;
- se chi compra non è proprietario di altra casa nello stesso comune;
- se chi compra non è proprietario, in Italia, di altra casa acquistata con le agevolazioni per l'acquisto della prima casa (salvo che non venga venduta prima del rogito).



Contributi regionali per l'acquisto o la ristrutturazione

Periodicamente la Regione Lombardia lancia un bando per offrire contributi economici a fondo perduto per acquistare o ristrutturare la prima casa. Possono presentare domanda le giovani coppie, i genitori soli con figli minori a carico, le donne sole in gravidanza e le famiglie con almeno tre figli che hanno difficoltà ad acquistare la prima casa di abitazione e che risultano residenti in Lombardia da almeno 5 anni.

Sono previsti inoltre agevolazioni e contributi per eseguire quei lavori di ristrutturazione che permettano di eliminare le barriere architettoniche, cioè di adeguare la casa alle esigenze di chi ha disabilità fisiche.

La domanda per accedere al contributo regionale deve essere presentata entro i termini stabiliti dal bando presso i Centri Autorizzati di Assistenza Fiscale (CAAF).

5. VIVERE IN CONDOMINIO

5.1 Diritti e doveri

Il regolamento di condominio

Ogni condominio ha un proprio «regolamento» che stabilisce le regole da rispettare per vivere senza disturbarsi a vicenda. Il regolamento, infatti, chiarisce le modalità d'uso delle parti comuni, come per esempio cortili e scale d'accesso agli appartamenti, fissa gli orari in cui è vietato fare rumore o in cui i bambini possono andare a giocare in cortile, stabilisce se si possono tenere animali, ecc.

Per avere maggiori informazioni sulle regole del condominio in cui vivete, rivolgetevi al proprietario di casa, se siete in affitto, o all'amministratore, se siete proprietari.

Abitudini e consuetudini: le regole non scritte

Ugualmente importanti sono le «regole» non scritte, che nascono dalle abitudini, dal buon senso, dalla cortesia, dalla tolleranza. È sempre opportuno stabilire con i vicini un rapporto il più possibile corretto per evitare conflitti o liti. Ad esempio fare rumore durante le ore di silenzio è la tipica situazione che crea problemi con i vicini e che va evitata.

5.2 La raccolta dei rifiuti

La raccolta differenziata

In Lombardia i rifiuti domestici (plastica e alluminio, carta, vetro, umido) vanno raccolti separatamente e collocati negli appositi contenitori. Il modo di separare i rifiuti può però cambiare a seconda del comune. Per sapere come si fa la raccolta differenziata nella zona in cui abitate basta chiedere informazioni ai vicini di casa, al custode (laddove è presente) o all'amministratore di condominio.

Una raccolta differenziata non corretta è motivo di lite tra i condomini. Infatti, se non si mettono i rifiuti nei sacchi giusti, tutti i condomini (non solo chi sbaglia) sono costretti a pagare la multa.

Rifiuti ingombranti

Se avete la necessità di eliminare rifiuti ingombranti (televisori, frigoriferi, reti per letto, armadi, ecc), dovete assolutamente chiamare il comune per verificarne la disponibilità di smaltimento. Infatti, a seconda del comune di residenza, le modalità di raccolta dei rifiuti ingombranti cambiano. In alcuni territori (come per esempio l'area milanese), il servizio di raccolta dei rifiuti ingombranti è gratuito.

5.3 Le spese in comune

Un condominio ha spese di manutenzione e di gestione comuni che vanno suddivise fra tutti i proprietari in base alla loro quota di proprietà. Quando l'appartamento è dato in affitto, è l'inquilino che deve pagare parte di queste spese. In via generale, le spese di gestione corrente e la manutenzione ordinaria del palazzo sono a carico dell'inquilino che abita nell'appartamento: la pulizia delle scale, la manutenzione dell'ascensore, la portineria, la luce e l'acqua usate nelle parti comuni, le spese di riscaldamento, ecc. Può accadere che alcuni servizi, quali acqua e tassa per la raccolta dei rifiuti, siano pagati dall'amministratore per tutto il condominio e quindi suddivisi fra tutti i condomini o inquilini in base alle quote di proprietà o al numero di persone che vi abitano e che quindi usano quei servizi.

Le spese di manutenzione straordinaria del palazzo sono invece a carico del proprietario.

6. ANNUNCI IMMOBILIARI: CONSIGLI PER LA LETTURA

Gli annunci immobiliari sono spesso scritti con abbreviazioni, sigle, espressioni e modi di dire tipici di questo settore. Saperli leggere correttamente, ma anche capire i significati nascosti nei messaggi, è molto importante. Di seguito alcuni esempi di annunci e le relative spiegazioni.

Vendesi APP.TO zona Loreto bilocale arredato camino doppia esposizione libero feb., no agenzie.

App.to = appartamento; segue l'indicazione della zona/quartiere dove è situato (è sottinteso il nome della città perché è sicuramente riportato all'inizio dell'elenco degli annunci).

Bilocale = composto da 2 stanze (oltre ai servizi).

Arredato = già provvisto di mobili.

Si segnalano le caratteristiche di questo appartamento: ha un camino e finestre su 2 lati della casa (quindi è ben areato); segue l'indicazione del periodo (feb. = febbraio) a partire dal quale l'appartamento è disponibile. Si specifica che il proprietario non vuole essere contattato da agenzie, perché vuole trattare direttamente con gli interessati.

Appartamenti varie tipologie disponibili in Milano e hinterland anche per stranieri trattativa tra privati centro informazioni quota abbonamento.

Attenzione: questo è il classico annuncio di una società che fornisce, a pagamento, solo elenchi di possibili appartamenti in affitto. Diffidate!

CAMERA ammob. Affittasi a persona referenziata no fumatrice 500,00 mensili senza uso cucina zona centro, ore pomeridiane.

L'annuncio riguarda l'affitto solo di una camera, già dotata di mobili (ammob. = ammobiliata). Chi abita già nell'appartamento cerca una persona che fornisca referenze e non fumi. Viene indicato l'ammontare dell'affitto e si precisa che non è consentito l'uso della cucina.

È indicata la zona dove è situato l'appartamento e si precisa infine quando telefonare (ore pomeridiane).

MM Lampugnano adiac. affitto 2 camere servizi termoautonomo arredato a impiegati no residenti no stranieri 900,00.

MM = metropolitana milanese

adiac. = adiacenze, vicinanze.

Attenzione: «affitto 2 camere» significa in questo caso che viene messo in affitto un intero appartamento composto da 2 camere. Lo si capisce dalle parole che seguono. La parola «servizi» qui indica bagno e cucina; l'appartamento ha il riscaldamento autonomo ed è già fornito di mobili.

Il proprietario intende affittarlo solo a lavoratori di medio livello per un uso temporaneo (non vuole infatti persone che prendano lì la residenza). Esclude però anche stranieri. È un atto di discriminazione.

La legge vieta atti di discriminazione per motivi etnici, di nazionalità, razza, religione. Cioè vieta che chiunque illegittimamente imponga a un immigrato condizioni più svantaggiose o si rifiuti di fornire l'accesso all'alloggio.

Quando il comportamento di un privato o della pubblica amministrazione produce una discriminazione per motivi razziali, etnici, nazionali o religiosi, la persona interessata può rivolgersi al giudice. Bisogna però dimostrare che il rifiuto a fornire un servizio o un bene nasca da questi motivi. Nel caso siate stati vittima di discriminazione contattate l'UNAR (Ufficio Nazionale Antidiscriminazioni Razziali) al numero verde gratuito 800 90 10 10.



7. LO SAPEVATE CHE...

Avere la disponibilità – con regolari atti amministrativi – di un alloggio considerato adeguato per il numero delle persone che vi abitano è condizione necessaria per richiedere il ricongiungimento familiare e il permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo (ex Carta di soggiorno), nel caso abbiate familiari a carico. È infatti richiesto:

- un regolare contratto d'affitto; oppure, se siete coinquilini e il contratto non è intestato a voi, una dichiarazione di disponibilità a ospitare i parenti ricongiunti firmata dall'intestatario del contratto d'affitto (o dal proprietario);
- l'atto di compravendita (rogito), se siete proprietari della casa in cui abitate;
- il certificato di idoneità alloggiativa rilasciato dal Comune, che indica il numero di persone che possono alloggiare nell'abitazione. I parametri per stabilire per quante persone è idoneo un alloggio sono definiti dalla Regione e fanno riferimento ai metri quadri o al numero di stanze disponibili. Ad esempio, un monolocale è adeguato al massimo per 2 persone. In alternativa, in alcuni comuni è la ASL che rilascia il certificato di idoneità igienico-sanitaria.

8. INDIRIZZI UTILI

L'indirizzario è l'esito di un lavoro preparatorio realizzato tramite interviste, tavoli di lavoro e incontri. Esso quindi non pretende di essere esaustivo della vasta e significativa esperienza di associazioni e realtà del terzo settore che operano sul territorio lombardo relativamente al tema dell'abitare.

Di seguito si riportano solo le sedi principali in Lombardia. Per conoscere gli uffici più vicini al luogo dove abitate, chiamate i numeri indicati nell'elenco.

Associazioni rappresentative dei proprietari di immobili

Rappresentano i proprietari di immobili e svolgono funzioni sindacali e di assistenza. Tutelano gli interessi dei proprietari immobiliari e assistono i proprietari.

Assoedilizia – Federazione Lombarda della Proprietà Edilizia

Milano, Via Meravigli 3; tel. 02-885591. www.assoedilizia.com

Aperto dal lunedì al venerdì h. 9,00-12,00; il mercoledì h. 15.00-17.00. Ha delegazioni anche a Bollate, Bresso, Cinisello Balsamo, Cologno Monzese, Corbetta e Magenta, Gallarate, Lainate, Legnano, Sesto San Giovanni, Vimercate.

La Federazione Lombarda della Proprietà Edilizia ha uffici anche a Abbiategrasso, Bergamo, Brescia, Campione d'Italia, Cogliate, Como, Cremona, Lecco, Lodi, Mantova, Melegnano, Monza, Pavia, Saronno, Sondrio, Varese.

APU – Associazione Proprietari Utenti

Milano, Via Giambellino 115; tel. 02-48958106. www.apu.it.

Dal lunedì al venerdì h. 9,00-12,00/15,00-18,00. Ha uffici anche a Brescia e Bergamo.

ASPPI – Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari

Milano, via Archimede 22; tel. 02-76110167. www.asppi.it; www.associazioni.milano.it/asppiprovmi.

Dal lunedì al venerdì h. 10,00-13,00/15,00-18,00. Ha uffici anche a Bergamo, Brescia, Cremona, Lecco, Lodi, Mantova, Monza, Varese.

UPPI - Unione Piccoli Proprietari Immobiliari

Milano, via Pancaldo 1/3; tel 02-2047734. www.uppi.it; www.uppi-milano.org.

Ha uffici anche a Brescia, Como, Cremona, Lodi, Mantova, Monza, Pavia, Sondrio, Varese.

Cooperative e realtà del terzo settore**ALCAB-Legacoop**

Associa cooperative di abitanti aderenti a Legacoop che promuovono la formazione di programmi edilizi per consentire ai loro soci sia l'accesso alla casa in proprietà sia alla casa in locazione e/o uso alloggio. www.casacoop.it.

Associazione Casa Amica

Assegna e gestisce alloggi in affitto a singoli e famiglie e appartamenti per la seconda accoglienza a gruppi di immigrati; svolge attività di accompagnamento per l'accesso alla casa in locazione; offre consulenza e servizi per l'acquisto della prima casa; costruisce e ristruttura immobili da destinare in locazione a canoni socialmente accessibili e svolge azioni di programmazione e consulenza per la partecipazione ai bandi regionali sull'Edilizia Residenziale Pubblica.

Bergamo, Via Longuelo 83; tel. 035-403525. www.casaamica.org.

Cooperativa impresa sociale Ruah

Gestisce un centro di prima accoglienza maschile per immigrati situato nella città di Bergamo e appartamenti di seconda accoglienza per gruppi di immigrati e famiglie straniere a Bergamo e provincia.

Bergamo, Via Mauro Gavazzeni 3, tel. 035.-313463. www.cooperativaruah.it.

Dar-Casa

Cooperativa di abitazione che offre i seguenti servizi: affitta alloggi a basso costo per coloro che non possono sostenere gli affitti a costo di mercato; dà un servizio di accompagnamento al mutuo; promuove iniziative di sostegno all'integrazione.

Milano, via Canaletto 10; tel. 02-70101943, 45409477. www.darcasa.org.

Federabitazione Lombardia - Confcooperative

Associa e organizza cooperative operanti nel settore delle abitazioni che realizzano alloggi da assegnare in proprietà, in godimento o in locazione ai propri soci.
Milano, via Decorati al Valor Civile 15. www.lombardia.confcooperative.it.

Fondazione Housing Sociale

Sostiene iniziative volte a risolvere il problema abitativo.
Milano, via Monte di Pietà 12; tel. 02-32168301. www.fhs.it.

Fondazione S. Carlo

Offre posti letto in 4 pensionati; gestisce appartamenti per nuclei a basso reddito.
Milano, Via della Signora 3/a; tel. 02-76017040. www.fondazionescarlo.it.

CAAF (o CAF) Centri Autorizzati di Assistenza Fiscale

Sono servizi promossi da sindacati e patronati, autorizzati ad assistere i cittadini per svolgere pratiche amministrative di carattere fiscale. Sono diffusi in tutto il territorio regionale, anche nei piccoli paesi. Di seguito sono elencate soltanto alcune delle organizzazioni che hanno uffici in tutta la regione. Ne esistono molte di più.

CAAF CGIL Lombardia

Brescia, Via Fratelli Folonari 18; tel. 030-280081. www.fisco.cgillombardia.it.

CAAF CISL - Lombardia

Milano, Via Tadino 23; tel. 02-20525301. www.caafcisl.it.

CAAF UIL

Milano, Via M. Macchi 27; tel. 02-66998111. www.cafuil.it; www.ceser.it.

CAAF ACLI

Milano, via C.G.Merlo 3; tel. 02-795316. www.caf.acli.it.

CAAF MCL

Milano, Via Fabio Filzi 2; tel. 02-67493187. www.cafmcl.it.

CAAF 50&più

Milano, Via Sangro 15; tel. 02-26884421, numero verde 800.929922. www.cafservizi.it.

Edilizia Residenziale Pubblica (ERP)**Regione Lombardia – Direzione Generale Casa e Opere Pubbliche**

www.casa.regione.lombardia.it.

Comune di Milano

Per tutte le informazioni relative ai bandi di concorso per accedere all'abitazione sociale è possibile contattare:

DC Casa - Settore Assegnazioni Alloggi di ERP - Ufficio bandi. Milano, via Pirelli 39, tel. 02-88464407 (da lunedì a venerdì h. 9,00-12,00). www.comune.milano.it.

ALER - Azienda lombarda per l'edilizia residenziale

Milano, www.aler.mi.it; Brescia, www.aler.bs.it; Bergamo, www.alerbg.it; Pavia, www.alerpavia.it; Lodi, www.alerlo.it; Varese, www.alervarese.it; Sondrio, www.aler.so.it; Como, www.alercomo.org; Mantova, www.alermantova.it; Cremona, www.aler-cremona.it; Busto Arsizio, www.alerbusto.it; Monza e Brianza, www.alermonza.it.

Notai

Consiglio Nazionale del Notariato

Roma, via Flaminia 160. www.notariato.it.

Consiglio Notarile di Milano

Milano, via Locatelli 5. www.comprarcasasenzarischi.it.

Associazione Sindacale dei Notai della Lombardia

www.federnotai.org.

Sindacati di tutela degli inquilini

Tutelano i cittadini in condizioni di bisogno alloggiativo. Offrono informazioni, consulenza e assistenza legale e tecnica agli inquilini su tutte le problematiche relative alla casa.

SICET - Sindacato inquilini casa e territorio

Milano, Via Tadino 20; tel. 02-29522100. www.sicet.it.

Ha uffici in tutte le province della regione.

SUNIA – Sindacato unitario nazionale inquilini e assegnatari

Milano, Via Giambellino 115; tel. 02-4232633. www.sunia.it.

Da lunedì a venerdì, h 9,00-12,00/15,00-18,00. Ha uffici in tutte le province della regione.

UIL CASA

Milano, Via Campanini 7; tel. 02-671103401. www.uil.it.

Ha uffici anche a Sesto San Giovanni.

Unione Inquilini

Sede regionale: Milano, via Mossotti 1; tel. 02-89076733. www.unioneinquilini.it. Lunedì e mercoledì h. 10,30-12,00; giovedì h. 15,00-17,30. Ha uffici in tutte le province della regione.

Servizi informativi per immigrati

Su tutto il territorio lombardo sono presenti sportelli informativi per immigrati gestiti da Comuni, enti o associazioni. Di seguito riportiamo i riferimenti relativi ai capoluoghi di Bergamo, Brescia e Milano.

Comune di Bergamo

Servizio Migrazioni, tel. 035-399496. www.comune.bergamo.it.

Comune di Brescia

Servizio integrazione e cittadinanza. Brescia, Piazza Repubblica 1; tel. 030-3752837. www.comune.brescia.it.

Comune di Milano

Per tutte le informazioni relative alle diverse procedure quali visti, permessi di soggiorno, residenza, cittadinanza, domanda di casa popolare, ecc., è possibile contattare: DC Famiglia, Scuola e Politiche Sociali - Settore Adulti in Difficoltà - Ufficio Stranieri. Milano, via Tarvisio 13; tel. 02-67391357, 02-6700944. www.comune.milano.it.

Telefono Mondo

Informazioni anche in lingua sulle leggi che riguardano i cittadini stranieri e sui servizi in Italia. Lunedì: italiano, inglese, tagalog; Martedì: italiano, arabo, francese; Mercoledì: italiano, cinese; Giovedì: italiano, rumeno; Venerdì: italiano, spagnolo. Tel. 800 513 340 (linea verde gratuita): da lunedì a venerdì h. 14,00-18,00.

Altri Indirizzi Utili

Banca dati delle strutture che accolgono immigrati in Lombardia – Osservatorio Regionale per l'integrazione e la multietnicità (ORIM)

www.ismu.org/orim/accoglienza.

UNAR – Ufficio Nazionale Antidiscriminazioni Razziali - Dipartimento per le Pari Opportunità

Numero verde gratuito: 800-901010 attivo dal lunedì al venerdì h. 10,00-20,00. Disponibile in italiano, inglese, francese, spagnolo, albanese, arabo, russo, rumeno, cinese mandarino. www.pariopportunita.gov.it.

9. GLOSSARIO: LE PAROLE PIÙ USATE

Abitabilità (Permesso di)	Documento rilasciato dal comune che comprova l' idoneità di un edificio a essere abitabile
Acquirente	Chi compra
Affittuario	Chi prende in affitto un immobile
Alloggio	Abitazione, appartamento
Assemblea condominiale	Riunione di condomini e inquilini. L'assemblea ha il potere di prendere decisioni a maggioranza sulla gestione del condominio
Canone	Somma di denaro che l'inquilino deve corrispondere periodicamente al proprietario di casa per l'affitto
Caparra o deposito cauzionale	Anticipo di denaro dato a garanzia dell'adempimento di un contratto
Catasto	L'ufficio che registra tutte le proprietà immobiliari poste in un comune o in una provincia, con l'indicazione dei proprietari
Cauzione	Deposito di denaro a garanzia del compimento di un obbligo
Coinquilino	Chi condivide con altri uno stesso appartamento
Condominio	Comproprietà di un immobile suddivisa fra varie persone
Condomino	Proprietario di un appartamento in condominio
Conguaglio	Calcolo e quindi pagamento del saldo, di quanto resta ancora da pagare
Contratto	Accordo vincolante siglato tra due o più parti
Contratto preliminare (o compromesso)	Contratto con cui ci si impegna a vendere/acquistare, si fissa il prezzo dell'immobile, le modalità di pagamento, i tempi effettivi della vendita e la caparra
DIA	Denuncia di inizio attività. Da presentare al Comune per effettuare piccoli lavori edili nell'alloggio
Disdetta	Atto con cui viene comunicata alla controparte la volontà di recedere dal contratto
Garante	Soggetto che ha una funzione di garanzia nei confronti della banca creditrice nel caso in cui colui che ha sottoscritto il mutuo non sia in grado di pagare il debito

Idoneità alloggiativa (documento di)	Documento attestante che un alloggio, in relazione al numero degli occupanti, rientra nei parametri minimi previsti dalla legge regionale per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica
Immobile	Termine generale che indica terreni e fabbricati
Inquilino	Chi abita in una casa presa in affitto
Interesse passivo	«Costo del denaro», prezzo che deve essere pagato per avere il mutuo
Ipoteca	Diritto in base al quale il creditore può espropriare al debitore insolvente un bene vincolato a garanzia del suo credito
ISEE - Indicatore della Situazione Economica Equivalente	Indice che rappresenta la situazione economica di un nucleo familiare, calcolato a partire dal reddito e da altri parametri
Locatario	Chi prende in locazione (affitto) un immobile
Locatore	Chi dà in locazione (affitto) un immobile
Locazione	Sinonimo di affitto
Morosità	Ritardo nel pagamento di un debito
Moroso	Chi è in mora, chi non ha pagato quanto dovuto nei tempi stabiliti
Mutuo	Prestito con interesse a lunga scadenza
Proposta d'acquisto	Documento che acquirente e venditore possono firmare prima del compromesso in cui si manifesta la propria volontà di acquistare il bene
Proroga	Rinvio di un termine, di una scadenza
Rata	Ciascuna delle quote che si devono versare a scadenze fisse per un acquisto non pagato in contanti, per rimborsare un prestito o anche per le spese condominiali
Rogito	Atto pubblico di compravendita sottoscritto da un notaio
Valore catastale	Il valore diverso da quello commerciale – su cui si basa il calcolo delle tasse sugli immobili da parte dello Stato