

# VIVERE IN ITALIA

## Guida all'autonomia abitativa

### LIVING IN ITALY Guide to housing autonomy



Questo opuscolo bilingue, a distribuzione gratuita, è stato realizzato nell'ambito del progetto IMPACT – F.A.M.I. 2014-2020 “Calabria Accoglie 2.0”. Codice progetto 2452

Enti attuatori del progetto:

**REGIONE CALABRIA**

**NOVA** onlus Consorzio di cooperative per l'innovazione sociale (capofila)

**AGORA' KROTON** Società Cooperativa Sociale,

**CISMe** – Società Cooperativa a r.l.,

**MEET Project**, Società Cooperativa Sociale,

**MONDIVERSI** Associazione Onlus,

**PartecipaAzione**, Agenzia di promozione sociale,

**PATHOS**, Società Cooperativa Sociale,

**PROMIDEA**, Società Cooperativa Sociale

**SOS Villaggi dei bambini**, Ong Italia

Le attività progettuali a favore degli studenti vengono svolte presso i seguenti Istituti scolastici:

**I.C. SANTA EUFEMIA** – Lamezia Terme

**IPSEO SAN FRANCESCO** - Paola

**I.C. MARVASI-VIZZONE** – Rosarno

Editore:

**Promidea cooperativa sociale**

via Crati 48/c 87036 Rende (CS)

Hanno collaborato a questo opuscolo:

organizzazione generale:

**Pietro Caroleo**

contenuto:

**Martina Grandinetti**

revisione:

**Sandra Perfetti**

traduzione:

**Lucia Sacco**

## INTRODUZIONE

Nella lingua inglese ci sono due parole per indicare la casa: “house” ed “home”. “House” la usiamo per indicare un edificio, una costruzione fisica mentre con “home” facciamo riferimento ad un ambiente da vivere, ad un luogo di affetti più che fisico. La casa determina un dentro ed un fuori, diventa un posto al sicuro, un luogo di vita da vivere soli o da imparare a condividere con qualcun'altro. Spazi da riempire e fare nostri, un luogo che racconta di noi stessi, della nostra storia al passato, al presente e al futuro. Per la persona straniera la casa è anche uno strumento d'integrazione che permette di sentirsi parte di una comunità che sceglie di accogliere ma diviene anche espressione di diritti umani e di giustizia sociale.

Se sei straniero, per soggiornare in Italia, necessiti della garanzia di un alloggio che puoi ottenere grazie all'ospitalità di qualcuno oppure affittando o acquistando una casa. In casi di difficoltà puoi usufruire dell'alloggio presso un Centro di Accoglienza, un alloggio sociale o, in casi particolari, puoi accedere all'edilizia residenziale pubblica (case popolari).

Un ruolo importante nel rispondere alle diverse situazioni di bisogno - tra cui anche quello abitativo - nel Paese è svolto anche da quella che è chiamata “la professione d'aiuto”: l'assistenza sociale, rivolta a persone che si trovano in una condizione di difficoltà con l'obiettivo di migliorare le condizioni di vita e lavorare per l'autonomia delle persone, eliminare le disuguaglianze all'interno della società. L'art. 41 del Testo Unico sull'immigrazione (D.Lgs. 286/1998) stabilisce che gli stranieri regolari, in possesso del permesso di soggiorno, possono accedere all'assistenza sociale, al pari dei cittadini italiani. Con l'aiuto dei servizi sociali, presenti in tutti i comuni con lo Sportello sociale e la figura dell'assistente sociale, puoi ricevere le informazioni necessarie per conoscere i servizi disponibili sul territorio e un aiuto nel contattarli. Inoltre, puoi chiedere supporto nel disbrigo pratiche per il rilascio dei documenti, per interventi di sostegno linguistico, di mediazione linguistico-culturale, per inserimenti lavorativi e per la ricerca di un alloggio. È disponibile anche il servizio di mediazione sociale per l'inserimento abitativo che offre supporto nella ricerca della casa, nei contatti con le agenzie immobiliari, nella stipula del contratto di affitto. Per i cittadini italiani e per gli stranieri stabilmente residenti che si trovano in una situazione di difficoltà poiché il loro reddito è al di sotto di un certo importo, i servizi sociali, dopo la verifica delle condizioni necessarie, possono dare supporto nell'accesso all'edilizia residenziale pub-

blica ma anche nel richiedere contributi economici per sostenere la spesa di alcune mensilità di affitto o avere la restituzione della caparra o, ancora, avere dei bonus sociali per le spese delle utenze.

La guida vuole essere uno strumento per offrirti informazioni utili nel conoscere le modalità di ricerca della casa, le formule dell'abitare nel mercato privato ed in quello sociale ma anche consigli utili ed approfondimenti interessanti.

Buona lettura!

## **LA RICERCA DELLA CASA**

Ci sono diversi modi per cercare casa in affitto, per acquistarla o per individuare degli alloggi sociali. Conosciamoli insieme!

### **LA RICERCA SUL TERRITORIO E IL PASSAPAROLA**

Se si ha un po' di tempo a disposizione ma anche una buona conoscenza della zona, si può "osservare" il territorio. Può essere utile muoversi in paese o in città e andare alla ricerca dei cartelli con su scritto "affittasi" o "vendesi" e con indicato il numero di telefono della persona da contattare. Di solito si trovano appesi sulle pareti esterne dell'abitazione.

Se non si ha molto tempo per fare questa ricerca pratica, invece, può essere utile parlarne con il datore di lavoro, con parenti, amici, connazionali o al supermercato ecc. Il passaparola è lo scambio dell'informazione tra più persone che può aiutare a far incontrare la persona che cerca casa con un proprietario che vuole ospitare, affittare o vendere.

### **LE RIVISTE E LA RICERCA ONLINE**

Un altro buon aiuto può essere quello di comprare delle riviste in edicola, a basso costo, dedicate alla casa. In questi giornali si possono trovare degli annunci di proprietari che affittano o vendono le loro abitazioni ma è anche possibile pubblicare un annuncio di ricerca casa. Nell'annuncio si indica la tipologia di casa che si cerca, che è disponibile in affitto o in vendita, le caratteristiche, il prezzo e il numero telefonico per il contatto.

Per chi ha la possibilità di utilizzare un computer o un cellulare con la navigazione Internet, oggi ci sono diversi siti dedicati al mercato della casa che funzionano allo stesso modo delle riviste cartacee: si trovano degli annunci inseriti da chi cerca, da chi fitta o da chi vende con tutte le informazioni e, spesso, anche delle foto. La ricerca online può essere fatta per comune, regione o in tutta Italia. Ecco alcuni siti più utilizzati: [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.subito.it](http://www.subito.it), [www.trovacasa.it](http://www.trovacasa.it).

### **LE AGENZIE IMMOBILIARI**

In Italia ci sono tantissime agenzie che aiutano nel mercato immobiliare. Il loro servizio è a pagamento e, di solito, chiedono un contributo economico sia al proprietario che alla persona che affitta o che acquista (in genere, per l'affitto, la spesa corrisponde ad una mensilità ma può cambiare in base all'agenzia della zona). Le agenzie aiutano ad unire la domanda e l'offerta

immobiliare, a trovare degli alloggi tenendo conto delle esigenze e delle richieste di chi cerca e di ciò che è disponibile sul mercato. È utile quindi lasciare a loro tutte le informazioni utili e un contatto. Anche le agenzie, per pubblicizzare le loro offerte, utilizzano giornalini e volantini distribuiti gratuitamente in edicole e negozi ma anche siti internet dove ci sono tanti annunci inseriti da parte di agenzie nazionali o locali.

## **L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**

Rivolgendosi al comune di residenza, si può richiedere un alloggio dell'edilizia residenziale pubblica. Le case popolari sono alloggi dello stato e dei comuni che possono essere dati a cittadini italiani e stranieri in situazioni di bisogno. I requisiti di solito richiesti sono i seguenti:

- la residenza anagrafica nel comune dove si chiede l'alloggio;
- vivere in una condizione di disagio;
- non superare un limite di reddito stabilito dal comune nel bando pubblico;
- non si devono possedere ed occupare altri alloggi.

Sulla base di questi requisiti viene attribuito un punteggio e formata una graduatoria pubblica. L'abitazione di solito viene assegnata fin quando si hanno i requisiti richiesti. La domanda deve essere fatta quando viene pubblicato il bando di assegnazione (di solito ogni 4 anni) utilizzando un modulo disponibile presso il comune di residenza e presentando la seguente documentazione:

- copia del documento d'identità;
- una marca da bollo con l'importo indicato dal comune;
- certificato ISEE (Indicatore della Situazione Economica Equivalente) che si può richiedere presso un CAF (Centro di Assistenza Fiscale) del territorio.

Periodicamente, quando vengono costruite nuove case o quando si liberano case prima occupate, il comune sulla base della graduatoria contatta le persone interessate. Per le case popolari è previsto un contributo mensile molto basso che può variare dalle 30 euro alle 80 euro mensili.

## **GLI ORGANISMI DEL TERZO SETTORE**

Sul territorio è possibile anche chiedere aiuto a sportelli per stranieri, sindacati, associazioni e cooperative sociali che si occupano di:

- ospitalità nei centri d'accoglienza;

- accoglienza familiare, grazie alla disponibilità di famiglie del luogo pronte ad ospitare persone gratuitamente o a costi molto bassi offrendo la loro casa;
- coabitazione solidale, abitazioni condivise da più persone o famiglie che scelgono di vivere insieme, dividono le spese e si organizzano nella gestione della casa;
- mediazione immobiliare, un aiuto alla persona che cerca casa per contattare le agenzie, per dare informazioni utili sulle procedure burocratiche, nella stipula del contratto e altro.

## **IL SOCIAL HOUSING**

Anche in alcuni comuni d'Italia si sta sviluppando il modello del Social Housing, l'edilizia sociale rivolta alla popolazione che non riesce ad ottenere una casa popolare perché non ha i requisiti necessari e che non può permettersi di affittare o acquistare un alloggio privato. Si rivolge a giovani coppie, studenti, migranti, anziani e categorie a basso reddito. La casa nel social housing fa parte di una comunità residenziale, gli abitanti scelgono quali spazi usare in comune (una lavanderia, un orto, una caffetteria, un parco ecc.) e quali aprire anche al resto della città perché l'obiettivo è favorire anche l'integrazione sociale. La comunità degli abitanti può dar vita ad un'associazione o ad una cooperativa impegnata nella vita sociale.

Per partecipare ad un progetto di housing sociale è necessario che il reddito non sia più alto di un valore stabilito, si viene inseriti in una graduatoria con un punteggio dato in base alla situazione familiare ed economica. Tutte le informazioni utili per fare la domanda, la documentazione richiesta e le scadenze vengono pubblicizzate dal comune di riferimento. Il costo dell'affitto è ridotto e si ha anche la possibilità di acquistare l'appartamento assegnato ad un prezzo molto più basso rispetto a quello di mercato.

### **Focus: scegliere la casa giusta!**

La scelta della casa è molto personale perché dipende dal gusto, dalle necessità, dalle possibilità economica ma anche da quello che offre il territorio. La casa scelta dovrà essere la soluzione migliore fra tante! Ecco una serie di buoni consigli per decidere al meglio:

- valuta la tipologia dell'alloggio, se è un appartamento in condominio o una casa indipendente e decidi in base alle tue esigenze;
- valuta le condizioni strutturali dell'alloggio, se c'è bisogno di fare dei la-

vori di manutenzione o ristrutturazione, che tipo di interventi e il loro costo, la presenza del riscaldamento;

- valuta la posizione della casa, se è vicina al luogo di lavoro o ai servizi del territorio come comune, scuole, ospedale, supermercati o se è ben collegata con i mezzi di trasporto pubblico;
- valuta la sua composizione, la disposizione dello spazio, il numero delle camere, la presenza del salone o il numero dei servizi igienici, dei balconi e delle finestre, delle scale, del cortile, del posto auto ecc. in base a quelle che sono le tue necessità individuali e familiari;
- valuta il costo mensile dell'affitto o totale dell'acquisto considerando le tue reali possibilità economiche, calcolando le spese delle utenze di gas, luce, acqua, telefono, rifiuti e condominio per prevenire situazioni di difficoltà.

**RICORDA.** Prima di firmare il contratto, di affitto o di vendita, è necessario vedere l'appartamento, controllare se le utenze sono a posto, prendere informazioni sul contratto che si dovrà firmare ma anche parlare e decidere insieme alle persone con le quali si condividerà l'alloggio o farsi consigliare da persone di fiducia!

## LE FORMULE DELL'ABITARE

### **LA DICHIARAZIONE DI OSPITALITÀ**

Quando si ospita o si dà un alloggio, in affitto o in vendita, ad un cittadino straniero è obbligatorio fare una comunicazione alle autorità di pubblica sicurezza entro 48 ore, anche se la persona straniera si fermerà solo un giorno nell'abitazione. Il proprietario deve utilizzare un modello scritto chiamato "dichiarazione di ospitalità" che viene fornito dalla Polizia di Stato.

La comunicazione si può inviare alla Questura o al Comune in due modi:

- raccomandata postale con avviso di ricevuta;
- consegna a mano.
- La dichiarazione deve contenere:
- dati anagrafici di chi dà alloggio (nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza);
- dati anagrafici della persona straniera ospitata (nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza, il tipo, il numero, la data e il luogo di rilascio del documento di soggiorno);
- l'indirizzo dell'abitazione;

- il titolo a cui è dato l'immobile (affitto, comodato gratuito, acquisto).

**RICORDA.** La dichiarazione di ospitalità è un documento necessario anche per il rinnovo del permesso di soggiorno!

## **L'AFFITTO DELLA CASA**

Uno dei modi per abitare in Italia è affittare una casa. Con l'affitto il proprietario permette ad un'altra persona di utilizzare la casa di sua proprietà per un tempo stabilito in cambio di un importo mensile. È necessario stipulare un contratto di locazione abitativa (un contratto d'affitto) in cui vengono scritti gli accordi che il proprietario (locatore) e l'ospite (affittuario o conduttore) si impegnano a rispettare. Il contratto deve essere firmato in più copie dal proprietario e dall'ospite. Il documento deve contenere queste informazioni:

- i dati anagrafici del locatore e dell'affittuario;
- i dati catastali e la descrizione dell'abitazione (il numero dei piani, delle stanze, la presenza di arredamento ecc.);
- il tipo di contratto, la durata dell'affitto e la modalità di rinnovo;
- il canone (il costo mensile), la data di pagamento del canone, la modalità di pagamento (soldi in contanti o bonifico bancario o postale);
- la dichiarazione da parte dell'ospite di aver ricevuto l'APE (Attestazione di Prestazione Energetica, un documento che deve preparare il proprietario di casa).

Il proprietario si impegna a:

- fare tutti i lavori necessari per consegnare all'ospite la casa in buone condizioni;
- dare all'ospite la ricevuta del pagamento dell'affitto mensile;
- pagare alcune spese "straordinarie" di riparazione e di manutenzione della casa (ad esempio gli impianti della luce, dell'acqua, la manutenzione delle finestre ecc.)

L'ospite si impegna a:

- pagare il canone d'affitto alla scadenza;
- pagare la caparra (il proprietario può chiedere in anticipo alcune mensilità di affitto che darà indietro all'ospite quando lascerà la casa solo se l'abitazione verrà restituita senza rotture o danni causati dall'affittuario);

- prendersi cura della casa, dell'arredamento se è presente e pagare le spese "ordinarie" di manutenzione (ad esempio il controllo della caldaia, il cambio di un vetro rotto ecc.);
- lasciare l'abitazione libera alla scadenza del contratto.

**RICORDA.** Per affittare una casa hai bisogno della carta d'identità, del codice fiscale, del permesso o carta di soggiorno, del contratto di lavoro, della busta paga. Con una copia del contratto di affitto è necessario andare all'Ufficio Anagrafe del comune per cambiare la tua residenza e quella dei tuoi familiari che abiteranno con te nella nuova casa!

### **Registrazione del contratto e cedolare secca**

La registrazione del contratto d'affitto è obbligatoria per i soggiorni che superano i 30 giorni. "L'affitto in nero" (non registrato), è punito dalla legge con delle multe. Il contratto deve essere registrato dal proprietario di casa entro 30 giorni presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate presenti sul territorio. Per la registrazione ci sono spese che vanno divise in parti uguali tra il proprietario e l'affittuario: l'imposta di registro e l'imposta di bollo. Il loro costo dipende dal valore del contratto.

La cedolare secca è una tassazione più economica per i proprietari che vogliono dare in affitto un immobile perché usando questa formula non ci sono le spese per la registrazione del contratto e l'imposta di bollo. Con la cedolare secca il proprietario e l'affittuario non possono cambiare il costo dell'affitto mensile concordato per l'intera durata del contratto.

**RICORDA.** Il contratto registrato è un obbligo e dimostra che hai un alloggio idoneo, una casa adatta, per il rinnovo del permesso di soggiorno!

### **Tipologie di contratto e comodato d'uso gratuito**

Ci sono diversi tipi di contratto di affitto. Conosciamoli insieme!

- Contratto libero: la durata è di almeno 4 anni. Il canone dell'affitto è deciso liberamente dal proprietario e dall'ospite. Alla scadenza dei 4 anni, il proprietario può decidere di non affittare più solo se ha necessità di abitare in quell'abitazione, di ristrutturare o di venderla. In caso contrario il contratto va avanti per altri 4 anni.
- Contratto concordato: la durata è di 3 anni. Il canone dell'affitto è stabilito dagli accordi tra le associazioni degli affittuari e dei proprietari del luo-

go ed ha un costo più basso. Al termine dei 3 anni, se non viene disdetto il contratto, si rinnova in automatico per altri 2 anni.

- Contratto transitorio: la durata è libera fino ad un massimo di 18 mesi. Per questo tipo di contratto il proprietario o l'affittuario devono avere un bisogno reale per giustificare la breve durata del contratto (ad esempio il proprietario ha deciso in anticipo di voler vendere la casa dopo il periodo dell'affitto o l'ospite sa già di abitare per poco tempo in quella casa per motivi di lavoro ecc.). Per il canone mensile si accordano affittuario e proprietario.
- Contratto posto letto: è un tipo di contratto libero sia per il canone che per la durata. Dà la possibilità di fittare solo una parte dell'abitazione come una stanza o un posto letto in una stanza e i servizi si usano in comune. È un contratto che può essere concordato solo se il proprietario è residente nella stessa abitazione o se dividiamo la casa con altre persone che devono avere un regolare contratto.

**Il comodato d'uso gratuito è un contratto libero che non ha un canone mensile. Il proprietario sceglie di dare gratuitamente l'abitazione ad un suo familiare, ad un amico o ad un conoscente. È importante che l'affittuario non paghi il canone mensile mentre le spese delle utenze e del condominio vengono pagate dall'ospite.**

**RICORDA.** Se il proprietario di casa ti propone questo tipo di contratto e ti richiede un canone mensile puoi denunciare il fatto alla polizia giudiziaria!

## **Scadenza, rinnovo e recesso del contratto**

**La scadenza del periodo di affitto dipende dal tipo di contratto stipulato ed è indicata nel documento. Se c'è la necessità della casa anche dopo la scadenza, in accordo con il proprietario, si può rinnovare il contratto e farlo andare avanti per un altro periodo di tempo stabilito. Non è necessario fare la procedura di rinnovo per alcuni tipi di contratto o se nel documento è specificato che ci sarà un "tacito rinnovo".**

**L'affittuario può lasciare la casa anche prima della scadenza (recesso dal contratto) se ci sono particolari motivi e deve dare comunicazione al proprietario, di solito, 6 mesi prima di lasciare l'abitazione. Il proprietario non può interrompere il contratto prima della scadenza. Se non vorrà più rinnovarlo al termine del periodo stabilito, dovrà mandare una comunicazione**

scritta all'ospite prima della scadenza.

### **Subaffitto, morosità e sfratto**

La persona che è titolare di un contratto di affitto non può dare in uso l'intera abitazione ad un'altra persona in cambio di denaro (subaffitto totale). È consentito, invece, dare in uso parte dell'abitazione (subaffitto parziale) però, in alcuni casi, questo può essere proibito se viene specificato nel contratto di locazione. Per il subaffitto parziale l'affittuario deve comunicare al proprietario il nome dell'altro affittuario, la durata del subaffitto e i locali della casa ceduti.

La morosità è il mancato pagamento dei canoni mensili di affitto. Quando l'importo non pagato supera le due mensilità senza un motivo giustificabile, il contratto di locazione può essere chiuso in anticipo perché l'affittuario è "moroso".

Lo sfratto è l'obbligo per l'affittuario di lasciare l'abitazione. È un Giudice a dare questo ordine e può farlo per diversi motivi:

- È scaduto il contratto ma l'ospite non vuole andare via;
- Il proprietario ha necessità di utilizzare l'alloggio;
- Sono passati 20 giorni dalla data di pagamento del canone mensile e l'affittuario non vuole pagare;
- L'affittuario non rispetta le condizioni scritte sul contratto (ad esempio subaffitta l'intera abitazione).

Il Giudice ordina anche la data di rilascio. Se l'affittuario è in una condizione di bisogno documentata può chiedere una proroga della data di rilascio. Sarà il giudice a valutare la situazione e a decidere se dare una proroga e per quanto tempo (il tempo massimo è di 18 mesi).

### **Utenze domestiche e spese condominiali**

Quando si affitta una casa, è importante cambiare l'intestazione delle forniture di luce, gas, acqua, rifiuti e telefono attraverso la procedura della "voltura": il contratto delle utenze viene attivato a nome del nuovo affittuario. Per alcune utenze la voltura ha un costo che deve sostenere l'ospite. Di solito le bollette di luce, gas e telefono hanno un canone bimestrale (da pagare ogni due mesi) mentre per l'acqua e i rifiuti i tempi dell'emissione della bolletta sono diversi ma è importante pagarle nei termini di scadenza indicati presso gli uffici postali o ricevitorie.

Se si abita in condominio ci sono delle spese che tutti gli abitanti del palazzo

**devono pagare: spese per la pulizia delle scale, per la luce delle parti in comune, per l'ascensore, per il riscaldamento se è in comune. Di solito la spesa condominiale è mensile.**

**RICORDA.** Le bollette hanno un costo fisso e uno variabile che dipende da quanto consumi. È importante tenere d'occhio il consumo ed evitare gli sprechi!

### ... In sintesi

Per affittare una casa devi essere in possesso della carta d'identità, del codice fiscale, della carta o permesso di soggiorno, del contratto di lavoro e di una busta paga. Occorre stipulare il contratto di affitto con il proprietario di casa. Stabilisci con il proprietario la tipologia di contratto facendo attenzione alle caratteristiche, gli impegni reciproci e preparate la documentazione utile alla registrazione del documento che deve avvenire entro 30 giorni presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate.

Procedi con l'intestazione delle utenze domestiche, provvedi al pagamento delle bollette e alle spese condominiali. Rispetta la data di scadenza del contratto. Se hai necessità di lasciare prima l'abitazione devi comunicare il recesso al proprietario in anticipo. Rispetta gli accordi sottoscritti nel contratto e le scadenze dei pagamenti per evitare lo sfratto dall'abitazione.

## **Focus: il ruolo della casa nella procedura del ricongiungimento familiare**

Lo straniero che è residente in Italia e ha i requisiti di soggiorno richiesti per presentare la domanda di ricongiungimento familiare (per l'ingresso in Italia di familiari che si trovano nel paese d'origine), devono dimostrare, attraverso alcuni documenti specifici, di avere un reddito e un alloggio disponibile e idoneo. La domanda va indirizzata allo Sportello Unico per l'Immigrazione presso la Prefettura presentando i vari documenti oltre quelli anagrafici.

**Per l'abitazione in affitto o in comodato d'uso gratuito** bisogna presentare:

- La dichiarazione di ospitalità per lo straniero già residente in Italia;
- La dichiarazione da parte del proprietario di voler ospitare i ricongiunti (i familiari);
- Copia del documento d'identità del proprietario di casa;

- Copia del contratto di affitto;
- Il certificato di idoneità alloggiativa.
- Per l'abitazione di proprietà (acquistata) è sufficiente presentare:
- copia del contratto di compravendita;
- Il certificato di idoneità alloggiativa.

Che cos'è il **certificato di idoneità alloggiativa**? È un documento che rilascia l'Ufficio Tecnico del Comune dopo aver fatto delle verifiche nell'abitazione per valutare se la casa è in buone condizioni strutturali e igienico-sanitarie per ospitare altre persone e per stabilire quante possono abitarci in base alle dimensioni.

## **L'ACQUISTO DI UNA CASA**

In Italia le persone straniere con regolare permesso di soggiorno per motivi di lavoro o familiari o permesso per soggiornanti di lungo periodo possono acquistare una casa come i cittadini italiani. Se si acquista la prima casa ci sono delle agevolazioni sulle tasse. Sul sito [www.notariato.it](http://www.notariato.it) è disponibile una guida dettagliata tradotta in 13 lingue dal titolo "Abitare e fare impresa in Italia" per gli stranieri che vogliono comprare casa, richiedere un prestito o fare impresa nel Paese. Ma vediamo insieme gli aspetti più importanti sull'argomento!

### **Documentazione**

Per acquistare una casa è necessario preparare e firmare dei documenti:

- La proposta d'acquisto è un documento in cui viene stabilito il prezzo della casa che non potrà essere cambiato e il compratore (la persona che acquista) si impegna a dare una parte di denaro in anticipo;
- La promessa di vendita è un documento utilizzato se la compravendita non può essere fatta subito, il proprietario e il compratore si impegnano a stipulare il contratto fissando una data, il prezzo concordato, l'anticipo dato.
- L'atto pubblico di vendita (o contratto di compravendita) è il documento ufficiale che il proprietario e il compratore firmano davanti alla figura del notaio, il pubblico ufficiale che ha il compito di riscuotere per lo Stato le imposte.

### **Le spese per l'acquisto**

- Imposta di registro (più bassa se si acquista la prima casa);

- Imposta ipotecaria;
- Imposta catastale;
- Spese per il notaio;
- Spese per l'agenzia (se chiediamo aiuto nella ricerca e nella mediazione immobiliare).

**RICORDA.** Quando decidi di acquistare una casa, tieni in considerazione non solo il prezzo d'acquisto ma anche queste spese!

## **Il mutuo**

Se non hai a disposizione il denaro per acquistare la casa, con la consegna di alcuni documenti, puoi chiedere un prestito di denaro ad una banca attraverso il mutuo ipotecario: la casa è bloccata (ipoteca) dalla banca fino a quando non restituirai la somma che ti è stata prestata con il pagamento delle rate mensili. Se non vengono pagate le rate del mutuo la banca ha il diritto di appropriarsi della casa e anche di venderla per recuperare i soldi anticipati.

Prima di accendere il mutuo verifica con la banca i requisiti per ottenere la somma di denaro di cui hai bisogno. Se il tuo reddito non è sufficiente a pagare la rata del mutuo la banca può prestarti il denaro solo se una persona o un ente si impegna a garantire con i propri beni il rimborso del tuo debito (fidejussione).

Anche per il mutuo bisogna stipulare un contratto con la banca alla presenza del notaio. Nel contratto si stabilisce:

- In quanto tempo i soldi verranno restituiti (da 5 a 30 anni);
- Il tasso d'interesse (è il guadagno della banca sulla rata mensile);
- L'importo della rata (la rata viene definita sulla base del reddito del compratore).

**RICORDA.** Se hai pensato di accendere un mutuo, valuta la tua disponibilità economica per non avere difficoltà a pagare la rata mensile. Potrebbe essere necessario limitare o rinviare l'acquisto!

## **L'affitto con riscatto**

L'affitto con riscatto è un altro modo per comprare casa. È un tipo di contratto che permette di prendere inizialmente in affitto una casa che vogliamo comprare ma non abbiamo subito la possibilità economica per

farlo. In accordo con il proprietario decidiamo il periodo dell'affitto e, al termine della locazione, acquistiamo dando la somma di denaro sottraendo i canoni mensili pagati. Ci sono diversi contratti per l'affitto con riscatto. È consigliabile mettersi d'accordo con il proprietario e anche rivolgersi ad una persona esperta che può dare i consigli giusti perché alcuni tipi di contratto ti obbligano a comprare la casa anche se per alcuni motivi non vorrai più farlo.

L'affitto con riscatto può dare a chi acquista la casa dei vantaggi importanti:

- Compri la casa, anche se non hai una somma di denaro disponibile e la possibilità di accendere un mutuo;
- Conosci la casa prima di comprarla;
- Versando il canone dell'affitto mensile, la tua spesa per l'acquisto finale sarà più bassa;
- Il prezzo della casa lo decidi tu insieme al proprietario.

### ...In sintesi

Se sei in possesso di un permesso di soggiorno per motivi di lavoro, familiari o permesso per soggiornanti di lungo periodo puoi acquistare un'abitazione in Italia. È necessario preparare la documentazione insieme al proprietario di casa e rivolgersi alla figura del notaio. Per l'acquisto, oltre al costo della casa, devi considerare una serie di spese: le imposte, le spese per il notaio, per l'agenzia ecc. Se hai pensato di acquistare una casa ma non hai la somma di denaro necessaria, puoi provare ad accendere un mutuo presso un istituto bancario. La banca, se hai i documenti e i requisiti richiesti, può darti in prestito del denaro che potrai restituire con delle rate mensili e offrendo come garanzia di pagamento la casa che vuoi acquistare.

Un'altra soluzione potrebbe essere quella di trovare un proprietario di casa disponibile a stipulare un contratto di "affitto con riscatto". In questo modo la parte di affitto pagato in un determinato periodo ti verrà "scontato" dal costo totale concordato con il proprietario per l'acquisto della casa.

### **Focus: Isee, dichiarazione dei redditi e bonus sociali**

Se abbiamo una casa in affitto o in proprietà è importante farlo presente nella procedura della richiesta **ISEE** (Indicatore Situazione Economica Equivalente) che si può fare presso un Centro di Assistenza Fiscale presente sul territorio. L'ISEE è la "carta d'identità economica" della persona o del nucleo

familiare perché indica il reddito disponibile nell'arco di un anno. Come viene calcolato il nostro reddito? Il valore ISEE prende in considerazione sia il reddito percepito (ad esempio quello che guadagniamo in un anno con il nostro lavoro) sia il valore delle cose che possediamo (la macchina, la casa di proprietà, il denaro in posta o in banca ecc.). Nel reddito possono essere anche calcolate le spese in uscita per l'affitto di una casa. Il documento si rinnova annualmente perché nel tempo il nostro reddito può cambiare (possiamo aver acquistato una casa, o un'auto, ottenuto o cambiato lavoro) ed è valido fino al 31 dicembre. Il documento è importante perché dimostra se abbiamo il requisito economico e cioè il diritto a richiedere degli aiuti che offre lo Stato.

Tra i vari documenti necessari alla richiesta ISEE rientrano anche la copia del contratto di affitto o quelli che attestano la proprietà di un'abitazione.

La **dichiarazione dei redditi** è lo strumento che il cittadino utilizza per comunicare allo Stato i redditi da lavoro percepiti nell'anno e alcune spese sostenute (ad esempio quelle sanitarie, universitarie, affitto, acquisto casa e ristrutturazione casa ecc.). Sulla base di questa comunicazione viene calcolata un'imposta da pagare allo Stato. Il valore delle spese, rimborsato non in totale ma in parte, può abbassare l'imposta dovuta. La dichiarazione dei redditi va presentata ogni anno ma non è obbligatoria in alcuni casi. I CAF aiutano nel dare informazioni ai cittadini e nelle procedure. Al CAF occorre portare il CU (Certificazione Unica) rilasciato dal datore di lavoro e le prove d'acquisto (scontrini e fatture delle spese effettuate). È importante presentare il contratto e le ricevute del pagamento dell'affitto, il contratto del mutuo, l'atto di acquisto della casa, tutto ciò che dimostra il pagamento delle spese.

I **bonus sociali** sono degli sconti per le bollette di luce, gas e acqua per le persone e le famiglie che hanno un reddito basso (un valore ISEE al di sotto di un certo limite). Non è necessario fare una domanda per ottenerli, vengono applicati in automatico sulla bolletta ma occorre presentare l'Isce annualmente.

## L'ORGANIZZAZIONE DOMESTICA

Per prendersi cura della casa c'è bisogno di tempo, tanta energia ma soprattutto di una buona organizzazione! Gli impegni quotidiani possono essere tanti tra il lavoro e la gestione di una famiglia, quindi, può essere utile orga-

nizzare le pulizie, la spesa alimentare, gli impegni personali e familiari utilizzando l'agenda di casa, segnando anche le scadenze delle spese di affitto, del mutuo e delle utenze. L'agenda è un diario in cui si annotano le cose da fare durante il giorno, la settimana o il mese.

Importante è anche avere delle regole in casa soprattutto se viviamo con altri familiari, conoscenti o con persone sconosciute. Seguire delle regole può aiutarci ad organizzare meglio la vita domestica oltre che a convivere in serenità.

## **L'ECONOMIA DOMESTICA**

L'economia domestica è una modalità di gestione della casa e della famiglia. Viene praticata nella vita di tutti i giorni da ogni cittadino di buon senso, uomo o donna senza differenza e in un clima di collaborazione. L'economia domestica ci dà una serie di indicazioni e consigli utili. Vediamo insieme quelli più importanti!

- **L'ordine e pulizia della casa.** Vivere in un ambiente pulito e igienizzato è molto importante per la nostra salute, a livello fisico e mentale. Può essere utile organizzare le pulizie di casa suddividendole in pulizie giornaliere per le attività che vanno svolte con più frequenza e per gli spazi che usiamo quotidianamente (ad esempio la pulizia del bagno, dei letti, della cucina ecc.); pulizie settimanali per le attività meno frequenti ma comunque importanti (lavare il frigorifero, lavare i vetri, i lampadari ecc.); pulizie di stagione (il cambio dell'armadio inserendo l'abbigliamento adatto al periodo caldo o freddo, l'igienizzazione del materasso ecc.).  
È importante ogni giorno arieggiare la casa, aprendo le finestre e i balconi per permettere il cambio dell'aria negli ambienti. Un altro consiglio utile può essere quello di utilizzare prodotti naturali per la pulizia di alcuni spazi, soprattutto in cucina: per il frigorifero, un elettrodomestico a stretto contatto con i cibi, possiamo preparare un composto con succo di limone e bicarbonato o aceto e bicarbonato, prodotti molto economici e facilmente reperibili. È necessario svuotarlo e pulire usando il composto preparato e un panno umido. Inoltre, inserire nel frigo un bicchiere con dentro aceto, può aiutare a prevenire i cattivi odori!
- **Spesa e alimentazione.** È molto importante conoscere la conservazione degli alimenti: ci sono dei cibi che si mantengono più a lungo e dei cibi

che vanno consumati in pochi giorni. Questo è utile sia per la nostra salute (evitando di mangiare dei cibi “scaduti” o avariati) sia per evitare gli sprechi (buttare il cibo che abbiamo comprato). Può essere utile impostare un menù settimanale che ci permette di fare un'alimentazione varia, mangiando diversi cibi, e di acquistare quello di cui abbiamo bisogno settimanalmente e nelle giuste quantità evitando gli sprechi.

- **La gestione economica.** La casa e la famiglia sono come delle piccole aziende da gestire: ci sono delle entrate e delle uscite di denaro, dunque, è necessario organizzarsi al meglio: evitare di acquistare dei prodotti che non servono; fare la spesa seguendo una lista e scegliendo le offerte più convenienti; tenere sotto controllo tutte le spese (spesa alimentare, l'affitto o il mutuo, le bollette, le spese del condominio, gli acquisti ecc.) annotandoli sull'agenda; stipulare un contratto luce, gas, acqua, internet conveniente e favorire il risparmio energetico; mettere dei risparmi da parte per non avere problemi in futuro in caso di necessità.

## **REGOLE DI CONVIVENZA**

**Avere delle regole e rispettarle è importante per creare o rafforzare dei buoni rapporti umani tra persone che condividono la stessa casa (familiari o coinquilini), lo stesso palazzo o lo stesso quartiere (i vicini di casa). Ecco un elenco delle più importanti regole di convivenza tra persone che convivono con l'idea di vivere un'esperienza piacevole in compagnia e il più a lungo possibile:**

1. Mettersi d'accordo sui turni di pulizia della casa e in particolare degli spazi comuni;
2. Mettersi d'accordo sull'utilizzo degli apparecchi usati in comune (la tv, gli elettrodomestici, il forno ecc.);
3. Definire gli spazi personali e comuni;
4. Utilizzare gli spazi comuni (la cucina, il bagno e il salone) solo per l'uso destinato e non come se fossero personali;
5. Evitare i rumori durante le ore di riposo;
6. Limitare il volume della tv e della musica;
7. Avvisare gli altri quando si invita qualcuno in casa;
8. Rispettare l'altro evitando di fumare in casa;
9. Chiudere porte, portoni e finestre con delicatezza.

**RICORDA.** La prima regola è darsi delle regole!

Le regole di buon vicinato nel condominio:

1. Presentarsi ai vicini e partecipare alle riunioni del condominio;
2. Rispettare l'ora del silenzio e del riposo (solitamente tra le 22.00 e le 8.00 e tra le 13.00 e le 15.00);
3. Tenere basso il volume della tv e della musica;
4. Non scuotere tappeti o altro dalle finestre e dai balconi;
5. Non bagnare con il bucato la proprietà degli altri;
6. Non usare l'ascensore per trasportare oggetti pesanti;
7. Fissare bene i vasi di fiori e le piante per evitare di mettere in pericolo gli altri;
8. Far giocare i bambini negli spazi e negli orari stabiliti;
9. Non lasciare oggetti ingombranti negli spazi comuni;
10. Non lasciare le luci accese negli spazi comuni;
11. Non far girare liberi gli animali domestici e avere cura che non disturbino o sporchino nel palazzo;
12. Lasciare libero l'accesso al palazzo;
13. Non parcheggiare l'auto negli spazi degli altri;
14. Chiudere cancelli ed accessi per la sicurezza di tutti.

**RICORDA.** Ogni condominio ha un regolamento da rispettare quindi nella tua esperienza potrai trovare delle regole diverse o delle regole nuove. Nelle case singole e indipendenti i doveri di vicinato sono minori ma è necessario avere sempre rispetto e educazione nei riguardi dei vicini di casa!

### **Focus: la raccolta differenziata**

La raccolta differenziata è una pratica ormai molto diffusa nei Paesi dell'Unione Europea. Consiste nella separazione dei rifiuti (di ciò che dobbiamo buttare) in casa, a scuola, negli uffici, nei negozi, nelle industrie. I rifiuti vengono inseriti nei contenitori (sacchi, bidoni, cassonetti e campane) separando quelli da eliminare da quelli che invece si possono recuperare, riciclare o riutilizzare. Per raccolta differenziata si intende quindi un sistema di raccolta dei rifiuti urbani per ogni tipologia di rifiuto (carta, plastica, vetro, alluminio, legno, umido ecc.).

Fare la raccolta differenziata significa diminuire la quantità dei rifiuti da smal-

tire e utilizzare alcuni di essi di nuovo per conservare le risorse del territorio: riciclare la carta significa utilizzare di nuovo la carta che abbiamo buttato ed evitare l'abbattimento di altri alberi utilizzati per produrre il legno che è la materia prima da cui proviene la carta! Inoltre, la raccolta differenziata permette un grande risparmio di energia: buttare via qualcosa significa buttare via anche l'energia consumata per produrla. Produrre oggetti con materiali di recupero richiede meno energia che produrli utilizzando materie prime. In tutte le città sono presenti dei grandi bidoni colorati dove poter buttare i rifiuti che devono essere differenziati già nella propria abitazione. Ad ogni colore corrisponde un tipo di rifiuto:

- Blu per la carta e il cartone;
- Marrone per i rifiuti organici, comunemente detto “umido” (scarti di cibo, escrementi di animali domestici, prodotti biodegradabili);
- Giallo per la plastica;
- Verde per il vetro;
- Turchese per i metalli come alluminio e acciaio;
- Grigio per il secco indifferenziato, tutto ciò che non si può riciclare.

Oltre ai secchi colorati presenti per le strade della città, ogni comune ha un'isola ecologica: è un centro di raccolta, uno spazio riservato ai rifiuti dove sono presenti grandi contenitori in cui depositare la spazzatura già differenziata. I grandi rifiuti chiamati “ingombranti” (elettrodomestici, tavoli, mobili ecc. inutilizzabili) possono essere portati presso l'isola ecologica o ritirati a domicilio.

In molti comuni è attiva “la raccolta porta a porta”: viene stabilito un calendario con i giorni in cui il servizio comunale passa a ritirare i rifiuti direttamente presso le abitazioni (ad esempio lunedì si ritira la plastica, martedì l'indifferenziata ecc.). Per conoscere il calendario è possibile rivolgersi direttamente al comune di residenza o chiedere ai vicini di casa.

**RICORDA.** È fondamentale organizzare bene la raccolta differenziata già all'interno della propria abitazione!

È importante avere a disposizione dei cassonetti in cui poter gettare i rifiuti. Può essere utile acquistarli di colore diverso, ad ogni colore corrisponde un tipo di rifiuto. Questo è un ottimo modo per buttare i rifiuti subito nel contenitore giusto senza doverci pensare molto. Spesso è il servizio comu-

nale che si occupa di fornire questi contenitori. Se non dovesse essere così o vuoi averne qualcuno in più, puoi comprare un set di contenitori online o presso un negozio di “casalinghi”. Esistono diverse soluzioni: quella più scelta, per le case singole, è un set composto da quattro recipienti, in modo da dividere la maggior parte dei rifiuti. Un'altra soluzione per chi vive in condominio è l'utilizzo dei grandi cassonetti che vengono posizionati all'esterno e possono essere utilizzati con facilità da più persone.

I bidoni tendono a sporcarsi e questo potrebbe causare cattivi odori e altri problemi igienici. È quindi necessario lavare attentamente tutti i recipienti almeno una volta ogni settimana così da evitare questi problemi. Per la pulizia puoi usare i classici detersivi ma anche i prodotti naturali, come acqua e aceto o acqua e bicarbonato.

**RICORDA.** Differenziare i rifiuti potrebbe sembrare difficile fin quando, per il bene della società in cui viviamo, non diventerà una nuova abitudine!

## INTRODUCTION

In the English language there are two words to indicate the house: “house” and “home”. We use “House” to indicate a building, a physical construction while with “home” we refer to an environment to live in, to a place of affection rather than physical. The house determines an inside and an outside, it becomes a safe place, a place to live alone or to learn to share with someone else. Spaces to fill and make ours, a place that tells about ourselves, our history to the past, present and future. For the foreign person, the home is also an integration tool that allows them to feel part of a community they choose to welcome but also becomes an expression of human rights and social justice.

If you are a foreigner, to stay in Italy, you need the guarantee of accommodation that you can get thanks to someone’s hospitality or by renting or buying a house. In cases of difficulty, you can take advantage of accommodation in a reception center, social housing or, in special cases, you can access public housing (social housing).

An important role in responding to the various situations of need - including housing - in the country is also played by what is called “the helping profession”: social assistance, aimed at people who are in a condition of difficulties with the aim of improving living conditions and working for people’s autonomy, eliminating inequalities within society. Art. 41 of the Consolidated Law on Immigration (Legislative Decree 286/1998) establishes that regular foreigners, in possession of a residence permit, can access social assistance, on a par with Italian citizens. With the help of social services, present in all municipalities with the Social Helpdesk and the figure of the social worker, you can receive the information you need to learn about the services available in the area and help in contacting them. Furthermore, you can ask for support in handling the paperwork for the release of documents, for linguistic support interventions, linguistic-cultural mediation, for job placements and for the search for accommodation. There is also a social mediation service for housing integration which offers support in the search for a house, in contacts with real estate agencies, in the signing of the rental contract. For Italian citizens and permanently resident foreigners who find themselves in a difficult situation because their income is below a certain amount, the social services, after verifying the necessary conditions, can provide support in accessing public residential construction but also in requesting financial

contributions to support the cost of a few months' rent or to have the deposit returned or, again, to have social bonuses for utility costs.

The guide is intended to be a tool to offer you useful information in knowing how to search for a house, the formulas for living in the private and social markets, but also useful advice and interesting insights.

Enjoy the reading!

### **THE SEARCH FOR THE HOUSE**

There are several ways to look for a house for rent, to buy it or to find social housing. Let's get to know them together!

### **RESEARCH ON THE TERRITORY AND WORD OF MOUTH**

If you have some time available but also a good knowledge of the area, you can "observe" the area. It may be useful to move around the town or city and go in search of signs with the words "rent" or "for sale" and indicating the telephone number of the person to contact. They are usually found hanging on the external walls of the house.

If you do not have much time to do this practical research, however, it may be useful to talk about it with the employer, with relatives, friends, compatriots or at the supermarket etc. Word of mouth is the exchange of information between several people that can help the person looking for a home to meet an owner who wants to host, rent or sell.

### **MAGAZINES AND ONLINE RESEARCH**

Another good help can be to buy cheap magazines on newsstands dedicated to the home. In these newspapers you can find ads of owners who rent or sell their homes but it is also possible to publish a home search ad. The ad indicates the type of house you are looking for, which is available for rent or for sale, the characteristics, the price and the telephone number for the contact.

For those who have the possibility to use a computer or a mobile phone with Internet browsing, today there are several sites dedicated to the home market that work in the same way as printed magazines: there are ads placed by those who are looking for, by those who are busy or by who sells with all the information and, often, even photos. The online search can be done by municipality, region or throughout Italy. Here are some of the most used sites: [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.subito.it](http://www.subito.it).

it, [www.trovacasa.it](http://www.trovacasa.it).

## **REAL ESTATE AGENCIES**

In Italy there are many agencies that help in the real estate market. Their service is for a fee and, usually, they ask for a financial contribution from both the owner and the person who rents or buys (generally, for the rent, the cost corresponds to a month but can change according to the agency of the area). The agencies help to combine real estate supply and demand, to find accommodation, taking into account the needs and demands of those looking for and what is available on the market. It is therefore useful to leave them all the useful information and a contact. Agencies too, to advertise their offers, use magazines and flyers distributed free of charge in newsstands and shops but also websites where there are many advertisements placed by national or local agencies.

## **PUBLIC RESIDENTIAL BUILDING**

By contacting the municipality of residence, you can request accommodation in public housing. Public houses are state and municipal housing that can be given to Italian and foreign citizens in situations of need. The requirements usually required are the following:

- the registered residence in the municipality where the accommodation is requested;
- live in a condition of discomfort;
- not to exceed an income limit established by the municipality in the public announcement;
- you must not own and occupy other lodgings.

On the basis of these requirements, a score is assigned and a public ranking is formed. The home is usually assigned as long as the required requirements are met. The application must be made when the announcement of assignment is published (usually every 4 years) using a form available at the municipality of residence and presenting the following documentation:

- copy of the identity document;
- a revenue stamp with the amount indicated by the municipality;
- ISEE certificate (Indicator of the Equivalent Economic Situation) which can be requested from a CAF (Tax Assistance Center) in the area.

Periodically, when new houses are built or when previously occupied houses

are released, the municipality contacts the interested people on the basis of the ranking. There is a very low monthly contribution for public housing which can range from 30 euros to 80 euros per month.

### **THE BODIES OF THE THIRD SECTOR**

On the territory it is also possible to ask for help from branches for foreigners, trade unions, associations and social cooperatives that deal with:

- hospitality in reception centers;
- family welcome, thanks to the availability of local families ready to host people for free or at very low costs by offering their home;
- solidarity cohabitation, houses shared by several people or families who choose to live together, divide the costs and organize themselves in the management of the house;
- real estate brokerage, an aid to the person looking for a house to contact agencies, to provide useful information on bureaucratic procedures, in signing the contract and more.

### **SOCIAL HOUSING**

The Social Housing model is also developing in some municipalities of Italy, social housing aimed at the population who cannot obtain a social housing because they do not have the necessary requisites and who cannot afford to rent or purchase private housing. It is aimed at young couples, students, migrants, the elderly and low-income groups. The house in social housing is part of a residential community, the inhabitants choose which spaces to use in common (a laundry, a vegetable garden, a cafeteria, a park, etc.) and which ones to also open to the rest of the city because the goal is also to encourage social integration. The community of inhabitants can create an association or a cooperative committed to social life.

To participate in a social housing project it is necessary that the income is not higher than an established value, one is included in a ranking with a score given based on the family and economic situation. All information useful for applying, the required documentation and deadlines are advertised by the relevant municipality. The rental cost is reduced and you also have the option of purchasing the assigned apartment at a much lower price than the market price.

## **FOCUS: CHOOSING THE RIGHT HOUSE!**

The choice of the house is very personal because it depends on taste, needs, economic possibilities but also on what the territory offers. The house chosen must be the best solution among many! Here is a series of good tips to make the best decision:

- evaluate the type of accommodation, whether it is a condominium apartment or a detached house and decide according to your needs;
- assess the structural conditions of the accommodation, if there is a need to do maintenance or renovation work, what type of interventions and their cost, the presence of heating;
- assess the location of the house, if it is close to the place of work or to local services such as the municipality, schools, hospital, supermarkets or if it is well connected to public transport;
- evaluate its composition, the layout of the space, the number of rooms, the presence of the living room or the number of toilets, balconies and windows, stairs, courtyard, parking space, etc. based on your individual and family needs;
- evaluate the monthly cost of the rent or total purchase considering your real economic possibilities, calculating the costs of gas, electricity, water, telephone, waste and condominium utilities to prevent difficult situations.

**REMEMBER.** Before signing the rental or sale contract, it is necessary to see the apartment, check if the utilities are in place, get information on the contract that you will have to sign but also talk and decide together with the people with whom you will share the accommodation or get advice from trusted people!

## **THE FORMULAS OF LIVING**

### **THE DECLARATION OF HOSPITALITY**

When hosting or giving accommodation, for rent or for sale, a foreign citizen is required to notify the public security authorities within 48 hours, even if the foreign person will only stay one day in the home. The owner must use a written form called “declaration of hospitality” which is provided by the State Police.

The communication can be sent to the Police Headquarters or to the Muni-

ciality in two ways:

- registered post with acknowledgment of receipt;
- hand delivery.

The declaration must contain:

- personal data of the host (name, surname, date and place of birth, residence);
- personal data of the foreign person hosted (name, surname, date and place of birth, residence, type, number, date and place of issue of the residence document);
- the address of the home;
- the title to which the property is given (rent, free loan, purchase).

**REMEMBER.** The declaration of hospitality is also a necessary document for the renewal of the residence permit!

### THE RENTAL OF THE HOUSE

One of the ways to live in Italy is to rent a house. With the rent, the owner allows another person to use the house he owns for a set time in exchange for a monthly amount. It is necessary to enter into a housing lease agreement (a rental agreement) in which the agreements that the owner (lessor) and the guest (tenant or tenant) undertake to respect are written. The contract must be signed in several copies by the owner and the guest. The document must contain this information:

- the personal data of the landlord and tenant;
- cadastral data and description of the home (the number of floors, rooms, the presence of furniture, etc.);
- the type of contract, the duration of the lease and the method of renewal;
- the fee (the monthly cost), the date of payment of the fee, the method of payment (cash or bank or postal transfer);
- the guest's declaration of having received the APE (Energy Performance Certificate, a document that the homeowner must prepare).

The owner undertakes to:

- do all the work necessary to deliver the house to the guest in good condition;
- give the guest the receipt of the monthly rent payment;

- pay some “extraordinary” home repair and maintenance expenses (for example, electricity, water, window maintenance, etc.)

The guest undertakes to:

- pay the rent on expiry;
- pay the deposit (the owner can ask for a few months’ rent in advance that he will give back to the guest when he leaves the house only if the house is returned without breakage or damage caused by the tenant);
- take care of the house, the furniture if present and pay the “ordinary” maintenance costs (for example, checking the boiler, changing a broken glass, etc.);
- leave the house free upon expiry of the contract.

**REMEMBER.** To rent a house you need an identity card, a tax code, a residence permit or card, an employment contract, a pay slip. With a copy of the rental contract, you need to go to the Registry Office of the municipality to change your residence and that of your family members who will live with you in the new home!

### Registration of the contract and dry coupon

Registration of the rental agreement is mandatory for stays exceeding 30 days. “Black rent” (not registered) is punishable by law with fines. The contract must be registered by the home owner within 30 days at the offices of the Revenue Agency in the area. For registration there are expenses that must be divided equally between the owner and the tenant: registration tax and stamp duty. Their cost depends on the value of the contract.

The dry coupon is a cheaper taxation for owners who want to rent a property because using this formula there are no costs for registering the contract and no stamp duty. With the dry coupon, the owner and the tenant cannot change the agreed monthly rental cost for the entire duration of the contract.

**REMEMBER.** The registered contract is an obligation and proves that you have suitable accommodation, a suitable house, for the renewal of the residence permit!

### Types of contract and free loan for use

There are several types of lease agreements. Let's get to know them together!

- **Free contract:** the duration is at least 4 years. The rent is freely decided by the owner and the guest. At the end of the 4 years, the owner can decide not to rent anymore only if he needs to live in that house, to renovate or sell it. Otherwise the contract goes on for another 4 years.
- **Agreed contract:** the duration is 3 years. The rent is established by agreements between the associations of tenants and owners of the place and has a lower cost. At the end of the 3 years, if the contract is not canceled, it is automatically renewed for another 2 years.
- **Transitional contract:** the duration is free up to a maximum of 18 months. For this type of contract the landlord or tenant must have a real need to justify the short duration of the contract (for example the owner has decided in advance that he wants to sell the house after the rental period or the guest already knows that live for a short time in that house for work reasons, etc.). The tenant and owner agree on the monthly rent.
- **Bed contract:** it is a type of free contract both for the rent and for the duration. It gives the possibility to rent only a part of the house such as a room or a bed in a room and the services are use in common. It is a contract that can only be agreed if the owner resides in the same house or if we share the house with other people who must have a regular contract.

The free loan for use is a free contract that does not have a monthly fee. The owner chooses to give the house free of charge to a family member, friend or acquaintance. It is important that the tenant does not pay the monthly fee while the utility and condominium expenses are paid by the guest.

**REMEMBER.** If the homeowner offers you this type of contract and asks you for a monthly fee, you can report the fact to the judicial police!

### Expiry, renewal and withdrawal of the contract

The expiry of the rental period depends on the type of contract stipulated and is indicated in the document. If there is a need for the house even after the deadline, in agreement with the owner, the contract can be renewed and made to continue for another set period of time. It is not necessary to carry out the renewal procedure for some types of contract or if the document specifies that there will be a "tacit renewal".

The tenant can leave the house even before the deadline (withdrawal from the contract) if there are particular reasons and must notify the owner, usually 6 months before leaving the house. The owner cannot terminate the contract before it expires. If you no longer want to renew it at the end of the established period, you must send a written communication to the guest before the deadline.

### **Subletting, arrears and eviction**

The person who is the holder of a rental contract cannot give the entire home to another person in exchange for money (total subletting). Instead, it is allowed to give part of the house to use (partial subletting), however, in some cases, this may be prohibited if specified in the lease. For partial subletting, the tenant must communicate to the owner the name of the other tenant, the duration of the subletting and the premises of the house sold.

The arrears is the non-payment of the monthly rent. When the unpaid amount exceeds two months without a justifiable reason, the lease can be closed early because the tenant is “in default”.

Eviction is the obligation for the tenant to leave the house. It is a judge who gives this order and can do so for several reasons:

- The contract has expired but the guest does not want to leave;
- The owner needs to use the accommodation;
- 20 days have passed since the date of payment of the monthly fee and the tenant does not want to pay;
- The tenant does not comply with the conditions written on the contract (for example, he subleases the entire home).

The judge also orders the release date. If the tenant is in a documented condition of need, he can request an extension of the release date. The judge will assess the situation and decide whether to give an extension and for how long (the maximum time is 18 months).

### **Domestic users and condominium expenses**

When renting a house, it is important to change the header of the electricity, gas, water, waste and telephone supplies through the “transfer” procedure: the utility contract is activated in the name of the new tenant. For some users, the transfer has a cost that must be borne by the guest. Usually electricity, gas and telephone bills have a bimonthly fee (to be paid every two months) while for water and waste the times for issuing the bill are dif-

ferent but it is important to pay them within the deadlines indicated at post offices or betting shops.

If you live in a condominium, there are expenses that all the inhabitants of the building must pay: costs for cleaning the stairs, for the light in the common areas, for the lift, for heating if it is shared. Usually the condominium expense is monthly.

**REMEMBER.** Bills have a fixed and a variable cost that depends on how much you consume. It is important to keep an eye on consumption and avoid waste!

### ... In summary

To rent a house, you must have an identity card, tax code, residence card or permit, an employment contract and a pay slip. The rental agreement must be concluded with the homeowner. Establish the type of contract with the owner paying attention to the characteristics, the mutual commitments and prepare the documentation useful for the registration of the document which must take place within 30 days at the offices of the Revenue Agency. Proceed with the registration of domestic users, pay the bills and condominium expenses. Respect the contract expiration date. If you need to leave the house earlier, you must notify the owner of the withdrawal in advance. Respect the agreements signed in the contract and the payment deadlines to avoid eviction from the home.

### Focus: the role of the home in the family reunification procedure

The foreigner who is resident in Italy and has the residence requirements required to submit the application for family reunification (for the entry into Italy of family members who are in the country of origin), must demonstrate, through some specific documents, that they have available and eligible income and accommodation. The application should be addressed to the Single Desk for Immigration at the Prefecture by presenting the various documents in addition to the personal data.

For the house rented or on loan for free use, the following must be presented:

- The declaration of hospitality for the foreigner already residing in Italy;
- The declaration by the owner that he wishes to host the reunited persons (family members);

- Copy of the home owner's identity document;
- Copy of the rental contract;
- The certificate of suitability for housing.

For the home owned (purchased) it is sufficient to present:

- copy of the sales contract;
- The certificate of suitability for housing.

What is the certificate of suitability for housing? It is a document issued by the Technical Office of the Municipality after having carried out checks in the house to assess whether the house is in good structural and sanitary conditions to accommodate other people and to establish how many can live there based on the size.

## **THE PURCHASE OF A HOUSE**

In Italy, foreign people with a regular residence permit for work or family reasons or a permit for long-term residents can buy a house like Italian citizens. If you buy your first home, there are tax breaks. A detailed guide translated into 13 languages entitled "Living and doing business in Italy" is available on the website [www.notariato.it](http://www.notariato.it) for foreigners who want to buy a house, apply for a loan or do business in the country. But let's see together the most important aspects on the subject!

### **Documentation**

To buy a house it is necessary to prepare and sign documents:

- The purchase proposal is a document in which the price of the house is established which cannot be changed and the buyer (the person who buys) undertakes to give a portion of the money in advance;
- The promise of sale is a document used if the sale cannot be made immediately, the owner and the buyer undertake to enter into the contract by setting a date, the agreed price, the advance given.
- The public deed of sale (or contract of sale) is the official document that the owner and the buyer sign in front of the notary, the public official who has the task of collecting taxes for the state.

### **The costs for the purchase**

- Registration tax (lower if you buy your first home);
- Mortgage tax;
- Cadastral tax;

- Costs for the notary;
- Agency expenses (if we ask for help in real estate research and mediation).

**REMEMBER.** When you decide to buy a house, take into consideration not only the purchase price but also these expenses!

### The mortgage

If you do not have the money available to buy the house, with the delivery of some documents, you can ask for a money loan to a bank through the mortgage loan: the house is blocked (mortgage) by the bank until you repay the sum that it was loaned to you with the payment of the monthly installments. If the mortgage payments are not paid, the bank has the right to appropriate the house and also to sell it to recover the advance money.

Before taking out the loan, check with the bank for the requirements to obtain the amount of money you need. If your income is not sufficient to pay the loan installment, the bank can lend you the money only if a person or entity undertakes to guarantee the repayment of your debt with its assets (surety).

Also for the loan, a contract must be signed with the bank in the presence of the notary. The contract states:

- How quickly will the money be returned (from 5 to 30 years);
- The interest rate (it is the bank's earnings on the monthly payment);
- The amount of the installment (the installment is defined on the basis of the buyer's income).

**REMEMBER.** If you have thought about taking out a mortgage, consider your economical availability in order not to have difficulty paying the monthly installment. It could be necessary limiting or postponing the purchase!

### Rent with redemption

Rent with redemption is another way to buy a house. It is a type of contract that allows you to initially rent a house that we want to buy but we do not immediately have the economic possibility to do so. In agreement with the owner, we decide the rental period and, at the end of the lease, we buy by giving the sum of money by subtracting the monthly fees paid. There are several rental contracts with redemption. It is advisable to agree with the

owner and also to contact an expert who can give the right advice because some types of contracts force you to buy the house even if for some reasons you no longer want to do so.

Rent with redemption can give those who buy the house some important advantages:

- You buy the house, even if you do not have a sum of money available and the possibility of taking out a mortgage;
- Know the house before buying it;
- By paying the monthly rent, your final purchase expense will be lower;
- You decide the price of the house together with the owner.

### ...In summary

If you have a residence permit for work, family or long-term residents permit, you can purchase a home in Italy. It is necessary to prepare the documentation together with the home owner and contact the notary public. For the purchase, in addition to the cost of the house, you must consider a number of expenses: taxes, expenses for the notary, for the agency, etc. If you have thought about buying a house but do not have the necessary amount of money, you can try to take out a mortgage from a bank. The bank, if you have the required documents and requirements, can lend you money that you can repay with monthly installments and offering the house you want to buy as a guarantee of payment.

Another solution could be to find a homeowner willing to enter into a “rent with redemption” contract. In this way, the part of the rent paid in a given period will be “discounted” from the total cost agreed with the owner for the purchase of the house.

### Focus: Isee, tax return and social bonuses

If we rent or own a house, it is important to mention it in the ISEE (Equivalent Economic Situation Indicator) application procedure that can be done at a Fiscal Assistance Center in the area. The ISEE is the “economic identity card” of the person or family unit because it indicates the disposable income within a year. How is our income calculated? The ISEE value takes into consideration both the income received (for example what we earn in a year with our work) and the value of the things we own (the car, the house we own, money in the post office or bank, etc.) . The outgoing expenses for renting a house can also be calculated in the income. The document is renewed

annually because over time our income can change (we may have bought a house, or a car, got or changed jobs) and is valid until 31 December. The document is important because it demonstrates whether we have the economic requirement and that is the right to request the aid that the state offers. The various documents required for the ISEE request also include a copy of the rental contract or those certifying ownership of a home.

The tax return is the tool that citizens use to communicate to the State the income from work received during the year and some expenses incurred (for example, health care, university, rent, house purchase and house renovation, etc.). On the basis of this communication, a tax to be paid to the State is calculated. The value of the expenses, reimbursed not in full but in part, can lower the tax due. The tax return must be submitted every year but is not mandatory in some cases. CAFs help in giving information to citizens and in procedures. The CAF must bring the CU (Single Certification) issued by the employer and the proofs of purchase (receipts and invoices for the expenses made). It is important to present the contract and the receipts for the rent payment, the loan agreement, the deed of purchase of the house, everything that proves the payment of expenses.

Social bonuses are discounts on electricity, gas and water bills for people and families with low income (an ISEE value below a certain limit). It is not necessary to apply to obtain them, they are automatically applied to the bill but the ISEE must be presented annually.

## **THE DOMESTIC ORGANIZATION**

To take care of the house you need time, a lot of energy but above all a good organization! Daily commitments can be many between work and managing a family, therefore, it can be useful to organize cleaning, food shopping, personal and family commitments using the home diary, also marking the deadlines for rent costs, of the mortgage and utilities. The agenda is a diary in which you write down the things to do during the day, week or month.

It is also important to have house rules especially if we live with other family members, acquaintances or with unknown people. Following the rules can help us to better organize domestic life as well as to live together in serenity.

## **THE DOMESTIC ECONOMY**

The domestic economy is a way of managing the home and the family. It is practiced in everyday life by every citizen of common sense, man or woman without difference and in a climate of collaboration. The domestic economy gives us a series of useful information and advice. Let's see the most important ones together!

- The order and cleaning of the house. Living in a clean and sanitized environment is very important for our health, both physically and mentally. It may be useful to organize house cleaning by dividing it into daily cleaning for the activities that must be carried out more frequently and for the spaces we use every day (for example cleaning the bathroom, beds, kitchen, etc.); weekly cleaning for less frequent but still important activities (washing the refrigerator, washing windows, lamps, etc.); seasonal cleaning (changing the wardrobe by inserting clothing suitable for the hot or cold period, sanitizing the mattress, etc.).
- It is important to ventilate the house every day, opening the windows and balconies to allow the air to change in the rooms. Another useful tip may be to use natural products to clean some spaces, especially in the kitchen: for the refrigerator, an appliance in close contact with food, we can prepare a mixture with lemon juice and bicarbonate or vinegar and bicarbonate, very cheap and easily available products. It is necessary to empty it and clean it using the prepared mixture and a damp cloth. Also, putting a glass with vinegar in the fridge can help prevent bad smells!
- Shopping and nutrition. It is very important to know the conservation of food: there are foods that last longer and foods that must be consumed in a few days. This is useful both for our health (avoiding eating "expired" or spoiled foods) and to avoid waste (throwing away the food we have bought). It may be useful to set up a weekly menu that allows us to have a varied diet, eating different foods, and to buy what we need weekly and in the right quantities, avoiding waste.
- Economic management. The house and the family are like small businesses to manage: there are income and expenses of money, therefore, it is necessary to organize yourself in the best possible way: avoid buying products that are not needed; go shopping following a list and choosing the most convenient offers; keep all expenses under control (food expenses, rent or mortgage, bills, condominium expenses, pur-

chases, etc.) by writing them down on the diary; stipulate a contract for electricity, gas, water, convenient internet and promote energy saving; put some savings aside so that you won't have problems in the future in case of need.

### **COHABITATION RULES**

Having rules and respecting them is important to create or strengthen good human relationships between people who share the same house (family members or roommates), the same building or the same neighborhood (neighbors). Here is a list of the most important rules of coexistence between people who live with the idea of having a pleasant experience in company for as long as possible:

1. Agree on house cleaning shifts and in particular the common areas;
2. Agree on the use of appliances used in common (TV, appliances, oven, etc.);
3. Define personal and common spaces;
4. Use the common areas (kitchen, bathroom and living room) only for their intended use and not as if they were personal;
5. Avoid noises during rest hours;
6. Limit the volume of TV and music;
7. Notify others when inviting someone into the house;
8. Respect each other by avoiding smoking at home;
9. Close doors, gates and windows gently.

**REMEMBER.** The first rule is to give yourself rules!

The rules of good neighborliness in the condominium:

1. Introduce yourself to the neighbors and attend the condominium meetings;
2. Respect the time of silence and rest (usually between 22.00 and 8.00 and between 13.00 and 15.00);
3. Keep the volume of the TV and music low;
4. Do not shake rugs or anything else from windows and balconies;
5. Do not wet the property of others with laundry;
6. Do not use the lift to carry heavy objects;

7. Secure the flower pots and plants well to avoid endangering others;
8. Let the children play in the spaces and at the established times;
9. Do not leave bulky objects in the common areas;
10. Do not leave the lights on in the common areas;
11. Do not let pets run free and take care that they do not disturb or dirty the building;
12. Leave free access to the building;
13. Do not park the car in other people's spaces;
14. Close gates and entrances for everyone's safety.

**REMEMBER.** Each condominium has a regulation to respect so in your experience you will find different rules or new rules. In single and independent houses the neighborhood duties are less but it is always necessary to have respect and education towards the neighbors!

### Focus: separate collection

Separate collection is now a widespread practice in the countries of the European Union. It consists in the separation of waste (of what we have to throw away) at home, at school, in offices, in shops, in factories. The waste is placed in containers (bags, bins, bins and bells) separating those to be eliminated from those that can be recovered, recycled or reused. By separate collection we therefore mean a municipal waste collection system for each type of waste (paper, plastic, glass, aluminum, wood, wet etc.).

Doing separate collection means reducing the amount of waste to be disposed of and using some of it again to conserve the resources of the territory: recycling paper means using the paper that we have thrown away again and avoiding the felling of other trees used to produce the wood which is the raw material from which the paper comes! In addition, separate collection allows great energy savings: throwing something away also means throwing away the energy consumed to produce it. Producing objects with recycled materials requires less energy than producing them using raw materials.

In all cities there are large colored bins where you can throw waste that must be sorted already in your home. Each color corresponds to a type of waste:

- Blue for paper and cardboard;
- Brown for organic waste, commonly called "wet" (food waste, pet excrement, biodegradable products);

- Yellow for plastic;
- Green for glass;
- Turquoise for metals such as aluminum and steel;
- Gray for the undifferentiated dry, everything that cannot be recycled.

In addition to the colorful buckets on the streets of the city, each municipality has an ecological island: it is a collection center, a space reserved for waste where there are large containers in which to deposit the already sorted rubbish. Large waste called “bulky” (appliances, tables, unusable furniture, etc.) can be taken to the ecological island or collected at home.

In many municipalities, “door-to-door collection” is active: a calendar is established with the days in which the municipal service passes to collect waste directly from the homes (for example, plastic is collected on Monday, undifferentiated Tuesday, etc.) . To find out the calendar, you can contact the municipality of residence directly or ask the neighbors.

**REMEMBER.** It is essential to organize the separate waste collection well inside your home!

It is important to have bins in which to dispose of waste. It may be useful to buy them in a different color, each color corresponds to a type of waste. This is a great way to throw your waste into the right bin right away without having to think about it a lot. Often it is the municipal service that is responsible for providing these containers. If this is not the case or if you want to have a few more, you can buy a set of containers online or at a “houseware” store. There are several solutions: the most chosen one, for single houses, is a set consisting of four containers, in order to divide most of the waste. Another solution for those who live in condominiums is the use of large bins that are positioned outside and can be used easily by several people.

Bins tend to get dirty, which can lead to odor and other hygiene problems. It is therefore necessary to carefully wash all containers at least once a week in order to avoid these problems. For cleaning you can use classic detergents but also natural products, such as water and vinegar or water and bicarbonate.

**REMEMBER.** Sorting waste may seem difficult until, for the sake of the society we live in, it becomes a new habit!









NOVA ONLUS | CONSORZIO NAZIONALE PER L'INNOVAZIONE SOCIALE

Trani - Via Pedaggio Santa Chiara 57 bis



**promidea**

Cooperativa Sociale