



Progetto Co-finanziato  
Unione Europea



## FONDO ASILO MIGRAZIONE E INTEGRAZIONE (2014-2020)

Obiettivo Specifico "1.Asilo"

Obiettivo Nazionale "1.Accoglienza/Asilo -lett.c) Potenziamento del sistema di 1° e 2° Accoglienza



GUIDA ALL'ABITARE NELLA CITTÀ DI ROMA

LE CHIAVI DI CASA



# LE CHIAVI DI CASA

GUIDA ALL'ABITARE  
NELLA CITTÀ DI ROMA

Progetto Rafforzare #Integrazione, Costruire #Ospitalità.

Piani individuali di inclusione sociale, lavorativa e abitativa per titolari di protezione

internazionale nel territorio di Roma

(PROG-256)

# LE CHIAVI DI CASA

GUIDA ALL'ABITARE  
NELLA CITTÀ DI ROMA

## **LE CHIAVI DI CASA**

Testi a cura di **Alessandra Massaro**

con la collaborazione di **Lorenzo Chialastri** e **Anna Clara De Martino**

Questo lavoro è stato possibile grazie alla partecipazione delle tante persone che hanno interagito con il Progetto «R#I.C#O». Un ringraziamento speciale va a ogni singolo utente che ha permesso e decretato il successo di questo Progetto, senza loro nulla sarebbe stato possibile. Grazie a tutti gli operatori della Cooperativa Roma Solidarietà ente gestore della Caritas Roma per la crescita, il supporto e la presenza dimostrata in questo percorso. Un ringraziamento particolare a Fabio Bastianelli, CdA Consorzio AIC, e all'Avv. Federico Bocchini, la cui professionalità ed esperienza è stata preziosa e determinante per la realizzazione di questa Guida.

# INDICE

## PRESENTAZIONE

Perché una guida all'abitare	5
------------------------------	---

## INTRODUZIONE

«L'abitare non è solamente stare ma è soprattutto esserci»	7
Il diritto alla casa come diritto fondamentale dell'essere umano	9

## 1. MIGRAZIONE E ABITAZIONE

1.1 Roma e i suoi cittadini stranieri	11
1.2 Orientamento giuridico alla locazione	13
1.2.1 <i>Le diverse tipologie di contratto locativo</i>	15
1.2.2 <i>La registrazione del contratto di locazione</i>	18
1.2.3 <i>La Certificazione Energetica dell'immobile (A.P.E.)</i>	20
1.2.4 <i>La cedolare secca</i>	21
1.3 Le detrazioni fiscali per i contratti di locazione	23
1.4 Lo sfratto	25

## **2. LA RICERCA DI UN ALLOGGIO AUTONOMO**

2.1 Orientamento nella ricerca casa	27
2.2 Strumenti di ricerca	28
2.3 La funzione dell'agenzia immobiliare	32
2.4 Le utenze	34
2.5 Le spese legate al contratto di locazione	36
2.5.1 <i>La caparra</i>	36
2.5.2 <i>Le spese condominiali</i>	36
2.5.3 <i>Le imposte</i>	37
2.5.4 <i>Oneri accessori</i>	38
2.6 La residenza	

## **3. LE POLITICHE ABITATIVE**

3.1 L'Edilizia Residenziale Pubblica	41
3.1.1 <i>Il Patrimonio pubblico romano</i>	42
3.1.2 <i>Requisiti soggettivi richiesti per poter presentare la domanda</i>	43
3.1.3 <i>Cosa rischia "l'occupante senza titolo"?</i>	44
3.2 Gli strumenti di contrasto al disagio abitativo sul piano nazionale	45
3.2.1 <i>Fondo morosità incolpevole</i>	45
3.2.2 <i>Contributo all'affitto</i>	46
3.3 Gli strumenti di contrasto al disagio abitativo sul piano locale	48
3.3.1 <i>Il Buono casa</i>	48
3.3.2 <i>Il Contributo all'affitto</i>	49

<b>GLOSSARIO</b>	51
------------------	----

<b>INDIRIZZI E RECAPITI UTILI</b>	55
-----------------------------------	----

<b>ALLEGATI</b>	57
-----------------	----

# PRESENTAZIONE

## PERCHÉ UNA GUIDA ALL'ABITARE

La presente **Guida "Le Chiavi di Casa"** nasce a partire da un'esigenza evidenziatasi nel corso delle attività svolte nell'ambito del Progetto «Rafforzare #Integrazione. Costruire #Ospitalità. Piani individuali di inclusione sociale, lavorativa e abitativa per titolari di protezione internazionale nel territorio di Roma», co-finanziato dal FAMI 2014-2020 (PROG.256).

Il Progetto, svoltosi dal 2 maggio 2017 al 31 dicembre 2018, ha avuto quale obiettivo principale il rafforzamento dei percorsi di inclusione socio-lavorativa avviati dai titolari di protezione internazionale durante il periodo di permanenza nel circuito dell'accoglienza pubblica SPRAR. Attraverso lo strumento dei cd. alloggi di transizione - opportunità di ospitalità gratuita e diffusa - messi a disposizione dei protetti da un'ampia rete di parrocchie e istituti religiosi di Roma, si sono costruite le premesse per portare alla piena autonomia non solo lavorativa, ma anche abitativa il maggior numero possibile di destinatari presi in carico nell'ambito del Progetto.

L'esperienza maturata dalla Caritas di Roma in decenni di lavoro per e con i titolari di protezione internazionale ha infatti evidenziato come il passaggio dall'accoglienza/assistenza pubblica all'indipendenza economica e abitativa non sia praticamente possibile senza la previsione di un anello di congiunzione tra il «prima» e il «dopo» che favorisca concretamente l'autonomia dei rifugiati. Un'ulteriore evidenza è venuta palesandosi sin dai primi mesi di attività progettuale: l'accompagnamento del singolo protetto internazionale, e ancor più delle famiglie rifugiate, non può essere limitato alla fase di inclusione sociale e lavorativa, ma deve essere esteso ed anzi rafforzato alla fase in cui i protetti iniziano a cercare un appartamento o una stanza in affitto. Il mondo del mercato immobiliare è complesso quanto se non più di quello del lavoro e per chi proviene da culture e realtà così lontane dalla nostra orientarvisi è molto difficile.

Così come da sempre la Caritas di Roma promuove il lavoro regolare in quanto presupposto per l'esercizio corretto di diritti e doveri da parte di tutti soggetti coinvolti nel rapporto di lavoro, così si impegna nel superamento di diffidenze e pregiudizi promuovendo la stipula di regolari contratti di affitto e nel rafforzamento delle conoscenze da parte degli stranieri, immigrati e protetti internazionali, dei propri diritti e dei propri doveri anche in questo ambito.

Si è così deciso di inserire in corso d'opera un tutoraggio ad hoc con l'obiettivo di affiancare l'utente lungo tutto il difficile percorso verso l'autonomia abitativa. L'affiancamento è iniziato con il fornire un sostegno concreto nella ricerca attiva di affitti regolari a Roma e provincia, condividendo strumenti e tecniche di ricerca. Non ci si è tuttavia limitati soltanto a questo.

L'azione di tutoraggio è proseguita con un accompagnamento nella fase di stipula e sottoscrizione di un regolare contratto di locazione ed è continuata anche nelle prime fasi successive. Trasferire conoscenze e strumenti rende possibile un passaggio di competenze, dall'operatore all'utente, utile per la vita futura di ogni singola persona. Alla fine di questo percorso ognuno di essi avrà informazioni e conoscenze maggiori sul mercato immobiliare, sulle modalità di ricerca di casa, sui propri diritti e doveri. Una consapevolezza importante che rende indipendente la persona che si ha davanti, la integra nel contesto circostante e le permette di pensare al futuro in maniera più serena e concreta. La casa non è più un concetto astratto, vago e irraggiungibile ma diviene reale.

Dall'esperienza maturata attraverso l'attività di accompagnamento all'autonomia abitativa è nata dunque la presente Guida nell'obiettivo di fornire uno strumento utile soprattutto agli operatori del sociale che si confrontano quotidianamente con le sfide poste dall'inclusione degli stranieri, immigrati e protetti internazionali, in Italia.

Di seguito forniremo indicazioni teoriche e informazioni pratiche, partendo dal percorso sul quale si è sviluppata l'intera attività volta all'autonomia abitativa. Verranno affrontate alcune tematiche legate al panorama immobiliare, tratteremo una serie di nozioni preliminari di cui è importante avere conoscenza in questo percorso e andremo ad approfondire alcuni aspetti fondamentali nella ricerca casa. Concluderemo trattando delle politiche abitative e degli strumenti previsti a livello nazionale e locale per rispondere alle esigenze di alloggio della popolazione residente, sia italiana che straniera.

*Don Benoni Ambarus, Direttore Caritas di Roma*

# INTRODUZIONE

## “L’ABITARE NON È SOLAMENTE STARE MA È SOPRATTUTTO ESSERCI”

Abitare, non un banale concetto ma una dimensione complessa che lega a sé numerosi altri aspetti propri dell'esistenza stessa dell'essere umano. Abitazione come *lōcus*: uno spazio da costruire, da abitare, da trasformare. Una dimensione che va oltre un'entità prettamente materiale, architettonica dell'edificio e si arricchisce di significati sociologici, antropologici, psicologici propri dell'uomo e del suo vivere il mondo. L'uomo tocca e trasforma il contesto che lo circonda, lo fa con i pensieri, con le idee, con i propri desideri e, solo successivamente, con le mani, con gli attrezzi, con i materiali. Nel costruire ci mette tutto sé stesso: il proprio passato e il proprio futuro, ripropone le sue origini, gli spazi nei quali è cresciuto, i ricordi che tiene a mente ma anche gli obiettivi futuri, la meta, la destinazione, il desiderio di realizzazione della propria vita. Riprendendo il pensiero dell'antropologo Arjun Appadurai la sfera dell'esistenza umana si fonde con il suo cammino, il cui percorso è tracciato dalle sue aspirazioni, dalla capacità di pensare a sé stessa come una persona in movimento, in grado di proiettarsi nel futuro, di desiderare e trasformare la realtà che lo circonda. Potenziare e valorizzare questa capacità significa fare degli esseri umani dei soggetti attivi, che trasformano il contesto nel quale vivono e creano relazioni sociali. Abitare rientra in queste nobili facoltà, costruire un "dentro" significa poter ritrovare sé stessi e la propria dimensione privata separata dal "fuori". Abitare, ossia vivere il mondo in ogni suo aspetto: si abita la propria casa, il quartiere, la città, la regione, lo Stato, l'intero pianeta; non si può non abitare se si esiste<sup>1</sup>. Trovarsi fisicamente in determinati luoghi senza abitarli significa trovarsi in spazi provvisori, di

---

<sup>1</sup> Franco La Cecla, *Mente locale: per un'antropologia dell'abitare*, Eleuthera, Milano, 1993.



passaggio all'interno dei quali non è possibile far nascere relazioni sociali, storie condivise, segni di appartenenza collettiva.

È possibile affermare che esistono alcune categorie particolarmente vulnerabili che vivono la città ma non la abitano e dunque non vi appartengono. Sono le persone e le famiglie più povere, i senza tetto, i senza fissa dimora, italiani e stranieri. Queste persone vivono quotidianamente sulla propria pelle grandissime difficoltà personali, psicologiche e fisiche, emarginazione sociale, precarietà lavorativa, condizioni di vulnerabilità che riguardano la sfera privata di ogni essere umano, ma anche quella collettiva. Spesso definiti "invisibili" ossia non visti, non percepiti dal contesto nel quale vivono, ma che non abitano.

"Casa" è per molti cittadini stranieri un argomento molto complicato da affrontare in quanto il contesto immobiliare si compone di segni e significati spesso differenti rispetto a quelli conosciuti. Terminologie difficili, procedure sconosciute e innumerevoli norme, rendono il percorso di autonomia abitativa molto arduo da compiersi. Diffidenza e pregiudizio della società circostante favoriscono costruzioni di identità soggettive fondate su continue negazioni: "no stranieri", "solo italiani", "solo cittadini europei", "no extracomunitari", alimentando pericolosi fenomeni di coabitazione, sovraffollamento domestico e affitti irregolari degradanti per l'individuo e per la società nel suo insieme.

Un problema culturale e sociale notevole, dunque, che se non affrontato con i giusti strumenti e nella giusta declinazione potrebbe condurre ad una pericolosa esasperazione sociale. Vivere in piena legalità è un diritto, oltre che un obbligo, ma tra lavori irregolari, contratti non rispettati, stipendi non riconosciuti e condizioni lavorative al limite dello sfruttamento diviene quasi utopico pensare a una regolarità alloggiativa. Abitare è dunque una dimensione molto articolata che coinvolge l'essere umano in ogni suo aspetto ampliandosi al contesto circostante, all'ambiente, alle istituzioni, ai rapporti sociali. Come teorizzato dal filosofo Martin Heidegger, abitare non è solamente stare ma è soprattutto esserci, è un diritto fondamentale dell'essere umano.

## IL DIRITTO ALLA CASA COME DIRITTO FONDAMENTALE DELL'ESSERE UMANO

Il diritto alla casa viene regolato e tutelato da diversi trattati internazionali e da molte costituzioni nazionali; responsabilità condivise e tutela dei diritti umani sono i cardini sui quali sono nate le disposizioni in merito. La Dichiarazione Universale dei diritti dell'uomo del 1948, la Convenzione internazionale per l'eliminazione di ogni forma di discriminazione razziale del 1965, il Patto internazionale dei diritti economici, sociali e culturali del 1966 e il Trattato di Lisbona del 2007, mirano a garantire a ogni persona un alloggio adeguato e un riparo sicuro, riconoscono l'essere umano al di là di ogni forma di razzismo o pregiudizio e sanciscono il diritto a un tenore di vita e di benessere personale in grado di andare oltre la mera sopravvivenza.

Anche l'Europa guarda l'uomo nella sua interezza, tutela l'essere umano tenendo conto della sua complessità, dei suoi aspetti spirituali, fisici e materiali. Con la Carta sociale europea del 1961 (riveduta nel 1996) il Consiglio d'Europa dichiara che: «le Parti riconoscono come obiettivo di una politica che perseguiranno con tutti i mezzi utili, a livello nazionale ed internazionale, la realizzazione di condizioni atte a garantire l'esercizio effettivo dei seguenti diritti e principi [...]». Nel novero elencato di tali garanzie, si esplicita con gli artt. 30 e 31 che «ogni persona ha diritto alla protezione dalla povertà e dall'emarginazione sociale» e che «tutte le persone hanno diritto all'abitazione». Anche la Carta dei Diritti Fondamentali dell'Unione Europea (2000) prevede specifiche tutele in merito e il suo recepimento nel summenzionato Trattato di Lisbona del 2007, fa sì che il diritto all'housing sociale e alla casa assumano a tutti gli effetti valore legale in tutto il territorio europeo. La casa non è dunque una dimensione meramente materiale ma si configura come espressione della dignità umana, del diritto; diviene sinonimo di crescita e sviluppo, di indipendenza, di autonomia e integrazione.

Per la legge italiana il diritto all'abitazione esiste e si declina all'interno del macro quadro dei diritti sociali, ossia quell'insieme di diritti in grado di affermare sostanzialmente, oltre che formalmente, il principio di uguaglianza (art. 3 Cost.). Un principio che la stessa Costituzione Italiana pone, insieme ad altri, a fondamento della struttura costituzionale stessa: lo Stato è chiamato a favorire, promuovere e affermare un'uguaglianza sostanziale in grado di permettere a tutti gli esseri umani di sviluppare una propria personalità. Attenzione par-

icolare si deve porre nei confronti dei cittadini più deboli per superare le differenze sociali ed economiche che determinano di fatto situazioni di disuguaglianza e discriminazione.

In base alle sentenze della Corte Costituzionale n. 49 del 1987 e n.217 del 1988 il diritto all'abitazione si configura come un «dovere collettivo di impedire che delle persone possano rimanere prive di abitazione». Tale dovere «connota la forma costituzionale di Stato sociale» e «riconosce un diritto sociale all'abitazione collocabile fra i diritti inviolabili dell'uomo di cui all'art.2 della Costituzione». Per la Corte tra i «compiti cui lo Stato non può abdicare in nessun caso» vi sono il «creare le condizioni minime di uno Stato sociale, concorrere a garantire al maggior numero di cittadini possibile un fondamentale diritto sociale, quale quello all'abitazione, contribuire a che la vita di ogni persona rifletta ogni giorno e sotto ogni aspetto l'immagine universale della dignità umana». Con le sentenze n.120/1967 e n.54/1979 la Corte Costituzionale ha sancito che il principio di uguaglianza tra stranieri e cittadini non ammette discriminazione alcuna tra le due posizioni in riferimento alla tutela dei diritti inviolabili dell'uomo.

Nonostante questo includere gli stranieri come beneficiari all'interno delle politiche sociali italiane è sicuramente uno degli argomenti più delicati e difficili da trattare, aspetti giuridici si intrecciano con altri di natura sociale, culturale, etica e filosofica. Nel sentire comune è ancora largamente diffuso il percepire lo straniero come un "ospite", uno status subalterno al quale non dovrebbero essere garantiti gli stessi diritti e le stesse tutele previste per il cittadino. Un aspetto di cui tener conto è che, per molti stranieri, godere di un alloggio a norma di legge costituisce non solo un diritto universale ma anche un requisito fondamentale per soggiornare regolarmente sul territorio italiano.

# 1. MIGRAZIONE E ABITAZIONE

## 1.1 ROMA E I SUOI CITTADINI STRANIERI

Roma è la seconda città metropolitana italiana per numero di cittadini non comunitari regolarmente soggiornanti al 1° gennaio 2017: 345.897, ossia il 9,3% del totale nazionale, una presenza notevole e fortemente eterogenea per provenienza. Distribuiti sul territorio nazionale in base alle opportunità socio-economiche offerte, le città metropolitane maggiormente coinvolte dai flussi migratori sono Milano e Roma. Nel 2017 le presenze maggiori di cittadini non comunitari si registrano al Nord con una percentuale del 62%, segue il Centro con il 24,2% delle presenze e a chiudere il Sud con il 13,8%.

La ragione di questa distribuzione va ricercata in fattori di natura economica e sociale ma anche all'interno del mercato immobiliare il quale a Roma registra una crescita continua così come nella città di Milano. I prezzi degli immobili a Roma registrano un trend positivo sia nelle compravendite che nelle locazioni confermando una fase di rialzo del settore costante seppur differente a seconda delle zone della città prese in esame<sup>2</sup>. Una città che attrae una moltitudine di persone: lavoratori, studenti, famiglie, tutti alla ricerca di una casa. I proprietari, dal canto loro, rispondono attivamente a queste necessità e si propongono al mercato delle locazioni con modalità e prospettive differenti. Dopo un periodo durato diversi anni nel quale si è verificato un significativo calo degli affitti, tra il 2017 e il 2018 si è registrato un movimento inverso che ha riportato Roma ad affermarsi tra le prime tre città più care d'Italia (preceduta da Milano e seguita da Firenze). Da tenere conto è l'elevata mobilità dei potenziali affittuari i quali, per ragioni di lavoro o di studio, hanno favorito

---

<sup>2</sup> Dati *Scenari Immobiliari*, istituto indipendente di studi e ricerca.

l'aumento significativo dei contratti transitori facendo registrare una diminuzione degli accordi standard (4+4).

Tra i cittadini non comunitari regolarmente soggiornanti sul territorio del Comune di Roma circa il 49,8% è titolare di un permesso di soggiorno soggetto a rinnovo, mentre il 50,2% possiede una carta di soggiorno (ex permesso di soggiorno di lungo periodo). I titolari di permessi di soggiorno per protezione internazionale e motivi umanitari sono circa 18mila, di cui 8mila ospiti in strutture di accoglienza: a gennaio 2017 se ne registrano il 52,7% in strutture temporanee (CAS), il 10,3% in hot spot e circa il 37% all'interno del circuito SPRAR.

Nel tempo si è lavorato affinché si potesse superare il precedente sistema fondato su grandi centri di accoglienza collettivi a favore di un modello di ospitalità diffusa sul territorio. Attraverso progetti di "accoglienza integrata" si è voluto andare oltre la mera distribuzione di vitto e alloggio lavorando sulla costruzione di veri e propri percorsi individuali di integrazione. Purtroppo, malgrado le lodevoli intenzioni di strutturare un sistema in grado di sviluppare integrazione e autonomia per i richiedenti e titolari di protezione internazionale, le numerose richieste di accoglienza hanno esercitato sull'intero sistema una notevole pressione producendo un corto circuito a livello nazionale. Nonostante il sistema SPRAR sia stato pensato per soddisfare e gestire le richieste di accoglienza presentate sull'intero territorio italiano, a Roma si è registrata una tendenza contraria rispetto quella nazionale: mentre in Italia tra il 2015 e il 2016 il sistema SPRAR è stato integrato con 4mila posti aggiuntivi (+20%) sul territorio romano sono venuti meno 566 posti aumentando notevolmente il disagio per quanti non hanno un posto dove vivere. Il lavoro di supporto del terzo settore è dunque fondamentale nel settore dell'accoglienza perché permette di assorbire parte di quelle richieste di ospitalità che altrimenti rimarrebbero insoddisfatte. Chi non trova un posto nelle strutture predisposte, pubbliche o private, è destinato a trovare ripari di fortuna per la strada, in edifici abbandonati o in condizioni degradati spesso pericolose.

Irregolarità contrattuali, coabitazioni e case di bassa qualità sono elementi che contraddistinguono in Italia il tema stranieri e mercato immobiliare. Ai problemi più generali, che coinvolgono anche la popolazione italiana, come la scarsa disponibilità di alloggi di edilizia pubblica e gli alti costi di affitto, per i cittadini stranieri se ne aggiungono degli altri: sentimenti di diffidenza e di timore, preconcetti e falsi pregiudizi, canoni di locazioni e contratti

non regolari, richiesta di garanzie aggiuntive in termini di deposito cauzionale o firme aggiuntive di garanti (meglio se di cittadinanza italiana). Tutto ciò incrementa fortemente fenomeni degradanti di coabitazione e sovraffollamento abitativo che si sviluppano spesso in condizioni igienico sanitarie estreme; case non proponibili nel mercato immobiliare ordinario vengono offerte a conduttori stranieri come possibile soluzione alle proprie esigenze abitative. L'autonomia abitativa è dunque uno dei fattori più cruciali dei percorsi migratori.

## 1.2 ORIENTAMENTO GIURIDICO ALLA LOCAZIONE

Conoscere i propri diritti e i propri doveri, orientarsi tra terminologie tecniche e le differenti tipologie contrattuali, scegliere consapevolmente la soluzione più consona a livello personale, avere chiaro quali sono gli oneri da rispettare e a cosa fare attenzione, sono tutti aspetti centrali per chiunque si trovi a progettare il proprio futuro in una casa. Una panoramica, seppure concisa, sugli aspetti maggiormente importanti previsti dal quadro normativo italiano in merito ai contratti di locazione risulta essere doverosa.

Le normative che regolano la locazione immobiliare ad uso abitativo sono principalmente due:

- L. 392/1978 "Disciplina delle locazioni di immobili urbani"
- L. 431/1998 "Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo".

Si definisce "contratto di locazione" un contratto con il quale un soggetto, detto **locatore**, si impegna a garantire il godimento di un bene a favore di un altro soggetto, detto **conduttore** o inquilino, il quale a sua volta è tenuto a versare periodicamente un determinato corrispettivo, detto **canone**, nonché a restituire nei tempi prestabiliti la cosa ricevuta in uso, avendo cura di restituirla nel medesimo stato in cui è stata consegnata. La normativa regola differenti tipologie contrattuali per le locazioni ad uso abitativo, per le quali è possibile evidenziare alcuni elementi essenziali, necessari alla stipula stessa del contratto:

- l'indicazione delle parti, il locatore ed il conduttore, con i dati anagrafici più rilevanti quali: nome, cognome e codice fiscale;

- l'indicazione del bene dato in locazione, individuato anche catastalmente tramite le seguenti voci: **categoria catastale** (da A1 a A11 le sigle identificano differenti tipologie di abitazioni), **foglio, particella, subalterno, rendita catastale**;
- un'apposita clausola con la quale il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva del certificato, in ordine all'attestazione di prestazione energetica (APE);
- l'importo del canone di locazione annuale, con il riferimento alle modalità di pagamento mensile;
- l'importo del deposito cauzionale (cd. caparra) ovvero quella somma che il conduttore consegnerà al locatore a garanzia di eventuali danni o in caso di mancato pagamento di canoni, la cd. morosità, somma che dovrà essergli restituita al termine della locazione;
- la durata del contratto;
- il riferimento alla suddivisione tra locatore e conduttore delle spese di ordinaria o straordinaria manutenzione o di piccola manutenzione e degli oneri accessori;
- i termini e la modalità per far valere la disdetta del contratto, ovvero l'atto con il quale una parte intende comunicare all'altra la propria volontà di non proseguire e/o non rinnovare il rapporto locativo in essere. Si parla di **diniego** nel caso in cui il contratto di locazione viene interrotto alla prima scadenza, mentre si parla di **disdetta** quando il contratto, giunto al termine del suo tempo complessivo, non viene rinnovato.

Con la sottoscrizione di un contratto di locazione sono altresì previste delle obbligazioni per entrambe le parti, quali:

A) Per il locatore:

- Consegna e mantenimento dell'immobile in buono stato di manutenzione per il fine convenuto.
- Garanzia, per il conduttore, di possesso dell'immobile senza alcun tipo di ingerenza.
- Comunicazione della cessione di fabbricato entro 48 ore se il conduttore non è un cittadino europeo. Il proprietario dell'immobile deve presentarsi all'Autorità di P.S. di com-

petenza (Questura/Commissariato o in Comune in caso di mancanza di questi Uffici) a seconda dell'ubicazione dell'immobile e dichiarare la presenza dello straniero, presentando i documenti delle parti e il modulo apposito.

B) Per il conduttore:

- Provvedere al pagamento del canone pattuito.
- Utilizzo dell'immobile per l'uso convenuto.
- Restituzione del bene dato in uso in buono stato, salvo il normale deterioramento derivato dall'uso.

### 1.2.1 LE DIVERSE TIPOLOGIE DI CONTRATTO LOCATIVO

I contratti di locazione ad uso abitativo attualmente esistenti sono di due differenti tipologie:

A. Contratto a canone libero.

B. Contratto convenzionato o a canone concordato di cui fanno parte:

- Locazione abitativa ordinaria
- Locazione abitativa di natura transitoria
- Locazione abitativa per studenti universitari



**N.B. i contratti a canone libero hanno valenza nazionale e una durata minima di 4 anni; i contratti a canone concordato hanno una legge di riferimento nazionale (431/98), ma un'applicazione territoriale con una durata variabile a seconda della tipologia contrattuale scelta.**

#### A. CONTRATTO A CANONE LIBERO

Per questa fattispecie contrattuale il **canone è a libera determinazione** delle parti, la sola limitazione è la durata del contratto che **non può essere inferiore a 4 anni**. Il periodo contrattuale di rinnovo deve rispettare le stesse condizioni poste durante la sottoscrizione all'origine, mentre è possibile modificare le condizioni contrattuali solo al termine dell'intero periodo di locazione (quindi nel caso di un contratto 4+4 solo al termine degli 8



anni). Il **locatore può** presentare **disdetta** alla prima scadenza qualora ricorrono i motivi di cui all'art.3 della L. 431/98:

- Quando il locatore intende destinare l'immobile ad uso abitativo proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado.
- Quando l'immobile è compreso in un edificio gravemente danneggiato che debba essere ricostruito o del quale debba essere assicurata la stabilità e la permanenza del conduttore sia di ostacolo al compimento di indispensabili lavori.
- Quando il locatore intende vendere l'immobile a terzi e non abbia la proprietà di altri immobili ad uso abitativo oltre a quello eventualmente adibito a propria abitazione.

Allo scadere dell'intero periodo contrattuale (quindi alla fine degli 8 anni in un contratto 4+4) la possibilità di comunicare il recesso viene data ad entrambe le parti, a tal fine è necessario comunicare, con raccomandata A/R almeno 6 mesi prima della scadenza la propria intenzione di rinnovo a nuove condizioni o di disdetta. In mancanza di una risposta entro 60 giorni dal ricevimento della comunicazione, o in caso di mancato accordo, il contratto si considera concluso alla data di scadenza della locazione. La mancata comunicazione di disdetta o di rinnovo a nuove condizioni sancisce il rinnovo automatico alle condizioni precedenti per altri 4 anni. Al di là dei limiti previsti per la durata, le parti hanno la massima libertà di determinare tutti gli elementi accessori del contratto.

## **B. CONTRATTI A CANONE CONCORDATO**

Fanno parte di questa tipologia di contratto:

### **La locazione abitativa ordinaria**

La locazione abitativa a canone agevolato deve rispettare le condizioni contrattuali previste in appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni maggiormente rappresentative della proprietà edilizia e dei conduttori, depositati presso ogni Comune dell'area territorialmente interessata. I canoni di locazione vengono concordati dalle parti all'interno di fasce minime e massime di oscillazione definite a livello locale, tenendo in considerazione le caratteristiche dell'edificio e dell'unità immobiliare, oltre alla durata che non potrà essere inferiore ai tre anni, con rinnovo automatico alla scadenza per ulteriori due anni. In

questo caso è predeterminato anche il canone di affitto. Scegliere questa soluzione contrattuale dà la possibilità, alle parti, di accedere ad alcune agevolazioni: al conduttore, che non riesce a sostenere il costo di un canone liberamente stabilito, viene data la possibilità di determinare secondo parametri oggettivi il corrispettivo mensile da versare; al locatore è data la possibilità di accedere ad agevolazioni fiscali. La richiesta o la rinuncia all'ulteriore rinnovo alla scadenza del secondo periodo deve avvenire almeno 6 mesi prima della scadenza a mezzo di raccomandata a/r. La mancata risposta entro 60 giorni determina automaticamente la cessazione del contratto al momento della scadenza. La mancata comunicazione della disdetta determina l'automatico rinnovo per altri 3 anni.

### **La locazione abitativa di natura transitoria**

Finalizzata a soddisfare esigenze di natura transitoria del locatore come del conduttore la durata prevista per questa tipologia contrattuale può variare da un minimo di 1 a un massimo di 18 mesi e non è mai prorogabile. Il canone di affitto viene definito secondo i criteri previsti dagli accordi locali ed è necessario che le parti dichiarino espressamente nel contratto le esigenze transitorie che giustifichino la stipulazione di questa formula contrattuale.

### **La locazione abitativa per studenti universitari**

Riservato agli iscritti a corsi universitari in un Comune diverso da quello di residenza i contratti di locazione stipulati con studenti universitari hanno anche loro una durata limitata nel tempo ossia dai 6 ai 36 mesi. Possono essere firmati da singoli o gruppi di studenti o direttamente dagli enti per il diritto allo studio e alla scadenza, vi è rinnovo automatico per pari durata rispetto a quella originaria, salvo disdetta del conduttore. In caso di una pluralità di conduttori è possibile che la locazione si interrompa per un componente ma prosegua nei confronti degli altri conduttori.

La sostituzione del conduttore è ammessa solo tramite consenso espresso da parte del locatore.

## 1.2.2 LA REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE



**Qualsiasi sia la durata e la tipologia della locazione scelta dalle parti il contratto deve essere sempre redatto in forma scritta e registrato presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate pena la nullità dello stesso.**

Non esiste competenza territoriale per gli uffici dell'Agenzia delle Entrate: è possibile, ad esempio, locare un immobile nella città di Roma e registrare l'atto negli uffici competenti di Milano. Tale richiesta può essere inoltrata dal conduttore o dal locatore qualunque sia l'ammontare del canone pattuito. La norma stabilisce che la registrazione deve essere inderogabilmente richiesta entro 30 giorni dalla firma del contratto, altrimenti scatta la mora. L'unico caso in cui non è previsto l'obbligo di registrazione è limitato ai contratti di durata inferiore a 30 giorni durante l'intero anno. Le spese di registrazione sono equamente suddivise tra locatore e conduttore che pagano ognuno la propria quota, il 50% del costo totale.

I moduli, differenti a seconda del tipo di regime scelto dalle parti, vengono forniti dall'Agenzia delle Entrate o possono essere reperiti direttamente sul sito. Il contratto di locazione può essere registrato:

- On-line utilizzando i servizi telematici dell'Agenzia, modalità obbligatoria per gli agenti immobiliari e i possessori di almeno 10 immobili; facoltativa per tutti gli altri contribuenti, purché abilitati ai servizi telematici.
- Richiedendo la registrazione in ufficio; in questo caso è necessario recarsi presso un ufficio dell'Agenzia delle Entrate e compilare il modello RLI.
- Incaricando un intermediario abilitato (professionisti, associazioni di categoria, CAF, ecc.) o un delegato.

Nel caso di registrazione contrattuale presso gli uffici dell'Agenzia delle entrate è necessario compilare il modello "RLI", allegare copie del contratto (almeno due) corredate da marca da bollo (da Euro 16,00 ogni quattro facciate scritte, e comunque ogni 100 righe) e presentare il modello di avvenuto pagamento dell'imposta di registro (F24 ELIDE). Se viene scelta l'applicazione della cedolare secca (di cui parleremo in seguito) non deve avvenire

alcun pagamento di imposta di registro o di bolli, basta che l'opzione appaia sul modello "RLI". Il pagamento dell'imposta può essere corrisposto per l'intero periodo di locazione o di anno in anno: quando il contratto viene prorogato è necessario procedere anche al rinnovo della registrazione e al pagamento delle imposte dovute. Dopo aver effettuato il prolungamento della durata del contratto è quindi obbligatorio comunicare all'Agenzia delle Entrate l'avvenuto rinnovo; anche in questo caso, l'imposta può essere pagata per l'annualità o per tutto il periodo di proroga.

L'imposta di registro va liquidata entro 30 giorni dalla data di decorrenza del contratto. Il versamento può essere fatto utilizzando il nuovo modulo F24 ELIDE; l'imposta di registro è pari al 2% del canone annuo per le locazioni di fabbricati abitativi con un minimo di Euro 67,00. L'imposta, oltre che all'atto della registrazione, è dovuta nella stessa misura anche per tutti gli anni successivi nel caso in cui la durata della locazione superi l'anno, e va versata entro 30 giorni dall'inizio di ogni annualità. Per i contratti pluriennali la legge prevede la possibilità di pagare, al momento della registrazione, un'unica imposta di registro corrispondente all'intera durata del contratto, invece di effettuare i pagamenti anno per anno, in questo caso si può usufruire di una riduzione dell'imposta.

### La registrazione tardiva

Il ravvedimento operoso è lo strumento che consente ai contribuenti di regolarizzare la loro posizione con il fisco in caso di violazione; pertanto, può essere utilizzato per sanare il mancato o tardivo versamento dell'imposta di registro dovuta o la mancata presentazione del contratto di locazione da coloro che non si avvalgono dell'opzione cedolare secca. Tramite questo strumento è quindi possibile sanare l'omessa o tardiva presentazione della registrazione del contratto di locazione. Le sanzioni e gli interessi differiscono a seconda della tardività della registrazione.

### La copia conforme del contratto di locazione

È possibile chiedere una copia conforme del contratto di locazione all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate presso il quale si è registrato l'atto. La domanda può essere inoltrata dai seguenti soggetti: locatore, conduttore, eredi del conduttore o del locatore, acquirente dell'immobile locato in quanto avente causa del locatore. È possibile effettuare la richiesta compilando un modulo apposito distribuito dagli uffici stessi. Al suo interno devono essere

indicati i dati relativi al soggetto che fa domanda e i dati di registrazione del contratto di locazione; a completamento si dovrà fornire anche una fotocopia del documento di identità. Al momento della presentazione della richiesta presso gli sportelli dell'Agenzia delle Entrate è necessario possedere, oltre il suddetto modulo, una marca da bollo da Euro 16,00. Solo successivamente e cioè al momento del ritiro della copia conforme si dovrà consegnare in aggiunta una marca da bollo da Euro 12,40. Gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, conservano copia dei contratti di locazione per dieci anni, successivamente consegnano gli atti all'archivio notarile competente. Modalità di richiesta, tempistiche e costi potrebbero differire da Regione a Regione.

### 1.2.3 LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DELL'IMMOBILE (A.P.E.)

[ALLEGATO N.1]

L' A.P.E. ossia l'Attestato di Prestazione Energetica è il documento che descrive le caratteristiche energetiche di un edificio, di un'abitazione o di un appartamento. Tale certificazione è a carico del locatore; la sua finalità è quella di informare il futuro inquilino sul consumo energetico e sul reale valore degli edifici ad alto risparmio energetico. Il documento sintetizza con una scala di 10 lettere (da A4 a G) le prestazioni energetiche degli immobili ed è obbligatoria nei seguenti casi:

- Compravendita: trasferimenti a titolo oneroso (es. rogito, permuta)
- Donazione: trasferimenti a titolo gratuito
- Affitto di edifici o singole unità immobiliari
- Annunci di vendita o affitto di unità immobiliari (per determinare l'indice di prestazione energetica)
- Edifici di nuova costruzione al termine dei lavori
- Ristrutturazione importante quando i lavori insistono su oltre il 25% della superficie dell'involucro (pareti e tetti) dell'intero edificio
- Edifici pubblici ed aperti al pubblico

- Per tutti i contratti nuovi o rinnovati per la gestione degli impianti termici o di climatizzazione di edifici pubblici.

Ogni Regione ha totale autonomia in merito perciò è sempre meglio informarsi prima presso gli uffici predisposti presenti sul territorio. Il certificato APE deve essere redatto da un soggetto accreditato chiamato "certificatore energetico" che ha competenze specifiche in materia di efficienza energetica applicata agli edifici; è solitamente un tecnico abilitato alla progettazione di edifici ed impianti come un architetto, un ingegnere o un geometra. La disposizione è perentoria: in mancanza di tale dichiarazione, o nel caso in cui la certificazione non venga allegata, le parti (locatore - conduttore) sono entrambi responsabili in parti uguali e passibili di una multa che oscilla tra i 1.000,00 e i 4.000,00 Euro (se il contratto ha una durata fino a 3 anni la multa viene ridotta della metà). Il proprietario deve rendere disponibile la certificazione al potenziale inquilino e nel contratto deve essere riportata un'apposita clausola con la quale l'inquilino dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione relativa all'attestazione della prestazione energetica dell'edificio. In caso di affitto di singole unità immobiliari (ad esempio di appartamenti) l'APE può non essere allegato al contratto ma va comunque obbligatoriamente redatto e consegnato al futuro conduttore. Anche gli annunci di affitto che vengono pubblicati sui mezzi di comunicazione devono riportare gli indici di prestazione energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare e la corrispondente classe energetica.

Dal 12 aprile 2018, nel frontespizio dell'APE deve essere indicata la validità di 10 anni dalla data di emissione e un **codice identificativo di 16 numeri** che ne attesta la registrazione (senza la quale l'APE avrà valore solamente ANNUALE).

Il certificato energetico è composto di 5 pagine ed in fondo ad ogni pagina deve essere riportato il protocollo di registrazione. Nel caso in cui non venissero eseguite tutte le operazioni di manutenzione e di controllo dei fumi previsti dalla legge, il certificato ha validità limitata al 31 dicembre dell'anno successivo a quello del rilascio.

#### 1.2.4 LA CEDOLARE SECCA

La cedolare secca è un'imposta sostitutiva e opzionale sui redditi da locazione abitativa che esenta dal pagamento delle imposte di registro e delle spese di bollo relative al contratto di

locazione. Possono optare per il regime della cedolare secca le persone fisiche titolari del diritto di proprietà o del diritto reale di godimento che locano un immobile presente in un Comune di almeno 10 mila abitanti. Per i contratti a canone libero l'aliquota fissa è del 21% e si applica all'intero canone corrisposto al posto di quella a scaglioni Irpef sul reddito del contribuente. Relativamente ai contratti di locazione convenzionati la cedolare secca è del 10%. Per il proprietario la convenienza è quella di avere una tassazione agevolata e uno sconto del 25% su IMU e TASI, mentre l'inquilino ha come vantaggio la possibilità di concludere un contratto di locazione per il quale non verrà aumentato il canone di locazione per l'intera durata contrattuale (compreso l'eventuale periodo di rinnovo) evitando anche gli aumenti del canone dovuti all'adeguamento ISTAT annuale previsto per qualsiasi canone di locazione. Per i Comuni dove questa opzione è prevista è possibile scegliere l'applicazione della cedolare secca in sede di registrazione o al momento della proroga contrattuale, con il nuovo modello "RLI" entro il termine di versamento dell'imposta di registro. Se non si è fatta la scelta in sede di registrazione o al momento della proroga del contratto, è possibile accedere al regime della cedolare secca per ogni annualità successiva, esercitando l'opzione entro il termine previsto per il versamento dell'imposta di registro annuale, vale a dire entro 30 giorni dalla scadenza di ciascuna annualità utilizzando il modello "RLI" e comunicando tale scelta al conduttore, pena nullità, tramite raccomandata A/R. La liquidazione delle imposte avviene in sede di dichiarazione dei redditi quindi nell'UNICO o nel mod.730.

**Qualora non sia il locatore a optare per l'opzione della cedolare secca il consiglio per il conduttore è quello di proporre lui stesso tale soluzione, prospettando tutti i vantaggi di cui potrebbero beneficiare ambo le parti.**

### 1.3 LE DETRAZIONI FISCALI PER I CONTRATTI DI LOCAZIONE



Riguarda la possibilità per i contribuenti di poter scaricare dalla dichiarazione dei redditi le spese sostenute per la locazione dell'immobile adibito ad abitazione principale. Per informazioni dettagliate e approfondimenti si consiglia di rivolgersi presso gli uffici dedicati.

Esistono diverse tipologie di detrazioni.

#### Detrazione per le spese di affitto per famiglie basso reddito

Le famiglie in condizioni di disagio, titolari di un contratto previsto dalla legge 431 del 9 dicembre 1998, che possiedono in locazione un immobile adibito a prima abitazione possono accedere alla detrazione fiscale.

 Per i contratti a canone libero:

- 300,00 Euro per le famiglie con reddito complessivo NON SUPERIORE a 15.493,71 Euro
- 150,00 Euro per le famiglie con reddito COMPRESO tra 15.493,71 e 30.987,41 Euro
- SUPERATA la soglia dei 30.987,41 Euro non è prevista detrazione.

 Per i contratti a canone concordato

- 495,80 Euro per le famiglie con reddito complessivo NON SUPERIORE a 15.493,71Euro
- 247,90 Euro per le famiglie con reddito COMPRESO tra 15.493,71Euro e 30.987,41Euro
- SUPERATA la soglia dei 30.987,41Euro non è prevista detrazione

#### Detrazione per le spese di affitto in alloggi sociali o case popolari ATER

- 900,00 Euro per le famiglie con reddito complessivo NON SUPERIORE a 15.493,71 Euro



- 450,00 Euro per le famiglie con reddito COMPRESO tra 15.493,71 Euro e 30.987,41 Euro
- SUPERATA la soglia dei 30.987,41 Euro non è prevista detrazione

### **Detrazione per le spese di affitto per i giovani tra i 20 e i 30 anni**

Prevista una detrazione fissa per i contratti di locazione intestati a giovani tra 20 e 30 anni purché l'abitazione sia diversa da quella principale dei genitori o di coloro cui sono affidati 991,60 Euro per le famiglie con reddito complessivo NON SUPERIORE a 15.493,71 Euro e solo per i primi 3 mesi.

### **Detrazione per le spese di affitto per lavoratori che si trasferiscono nel Comune in cui lavorano**

- 991,60 Euro per le famiglie con reddito complessivo NON SUPERIORE a 15.493,71 Euro
- 495,80 Euro per le famiglie con reddito complessivo NON SUPERIORE a 15.493,71 Euro

Per poter usufruire della detrazione fiscale è necessario che il lavoratore possieda i seguenti requisiti:

- trasferimento della propria residenza nel Comune di lavoro o in un Comune limitrofo;
- che il nuovo Comune sia almeno a 100 km di distanza dal precedente o comunque al di fuori della propria Regione;
- trasferimento della residenza nel nuovo Comune effettuata da meno di 3 anni dalla richiesta della detrazione (ad es. se il cambio residenza avviene nell'anno 2018 la detrazione potrà essere applicata in relazione ai periodi di imposta 2018 - 2019 - 2020).

## 1.4 LO SFRATTO



**Il locatore può attivare una procedura di sfratto nei confronti del conduttore per rientrare in possesso del proprio immobile se l'affittuario lo occupa in maniera illegittima.**

È pertanto un provvedimento con cui il giudice impone all'inquilino di lasciare l'appartamento e di riconsegnarlo al legittimo proprietario. Come stabilito dagli artt. 657 e 658 del codice di procedura civile le tipologie di sfratto previste sono:

### A. Finita locazione

Questa tipologia di sfratto può essere chiesto dal locatore al termine della scadenza naturale del contratto di locazione qualora, nonostante la disdetta effettuata nei termini o il mancato rinnovo, il conduttore non rilasci spontaneamente l'immobile.

### B. Morosità

Lo sfratto per morosità è quello più richiesto dal locatore il quale ricorre a tale strumento quando:

- il conduttore non assolve al pagamento del canone di locazione pattuito per un ammontare pari a 2 mensilità;
- il conduttore non assolve al pagamento delle spese condominiali, per un ammontare pari a 2 mensilità.

Per dettagli e maggiori chiarimenti in merito è fortemente consigliato rivolgersi a figure professionali esperte nel settore o a sindacati e associazioni che si occupano di questo delicato aspetto.



## 2. LA RICERCA DI UN ALLOGGIO AUTONOMO



Lavorare sull'autonomia abitativa di persone migranti non significa solamente leggere con loro una serie di annunci e visionare gli appartamenti, ma significa soprattutto trasmettere nozioni e conoscenze, creare consapevolezza in un confronto alla pari nel quale si trasmettono e si apprendono fattori nuovi da ambo le parti.

### 2.1 ORIENTAMENTO NELLA RICERCA CASA

Roma è una mèta per milioni di persone come ci hanno dimostrato i dati sopracitati e le difficoltà registrate nella gestione di questa città dimostrano quanto essa sia un sistema altamente complesso e delicato. Investire su di una rete complementare al sistema di accoglienza nazionale, sviluppare una rete di alloggi di transizione o di semi-autonomia all'interno della quale persone straniere possano continuare il proprio percorso di inclusione socio-economica volto al raggiungimento di una piena indipendenza abitativa diviene, dunque, necessario. Non è possibile creare percorsi virtuosi di inclusione sociale ed economica senza tener conto dell'importanza di vivere in una casa propria.

Per quanti hanno avuto modo di avviare un percorso di autonomia e indipendenza personale, acquisendo il diritto di soggiorno e trovando un lavoro, diviene fondamentale iniziare a pensare fin da subito al futuro, a una casa. Farlo significa darsi un obiettivo, riappropriarsi della facoltà di avere progetti e desideri propri. Durante il periodo di accoglienza nelle strutture preposte diviene quindi fondamentale immaginare e intervenire sul futuro. Se non si possiede un lavoro o non si ha una posizione regolare e stabile

si dovrà lavorare sulla ricerca di una posizione lavorativa migliore, perché da essa dipende l'intera dimensione futura. Conoscere il contesto nel quale si vive, la città nella quale ci si muove, avere cognizione delle sue zone, delle strade, delle distanze, farsi un'idea dei prezzi di affitto significa conferire maggiore concretezza al proprio progetto, orientarsi ed essere in grado di costruire e plasmare la propria autonomia. Dove vivere e con chi? Quali sono le tutele e gli oneri che scaturiscono dalla firma di un contratto di locazione? A quanto ammonta il budget da destinare all'autonomia abitativa? Quali sono le priorità, le spese da affrontare mensilmente? Domande che devono trovare una risposta per cercare di apprendere e interiorizzare concetti, termini e prassi specifiche legate al settore immobiliare.

## 2.2 STRUMENTI DI RICERCA

Cercare casa non è un percorso facile soprattutto per chi non comprende a pieno prassi, terminologie e norme appartenenti al settore immobiliare. Oltre alle nozioni specifiche è necessario possedere numerose informazioni, idee chiare sul progetto abitativo che aiutano ad affinare la ricerca e renderla più efficace e produttiva.



**Non basta dunque volere una casa, le conoscenze da possedere devono essere più chiare e specifiche. Che tipo di casa cerco e in quale zona? Quanto budget ho a disposizione per far fronte a questo progetto? Quali sono le spese cui dovrò provvedere? Quali strumenti possiedo per cercare annunci di case in affitto? Mi affido a un'agenzia o cerco tramite privato?**

Avere una risposta per ognuna di queste domande significa avere già avviato la ricerca stessa. Più è chiara e definita la propria progettualità, prima si otterranno risultati soddisfacenti ottimizzando in questo modo tempo e risorse.

Proveremo a definire qui di seguito alcuni degli strumenti utili alla ricerca cercando di tracciare un rapido profilo per ognuno.

- Il **"passaparola"**: uno strumento semplice che tutti posso utilizzare. Quando si inizia a cercare casa condividere questo progetto con amici, conoscenti e colleghi potrebbe

aiutare a ottimizzare le risorse, ampliando il raggio di ricerca. Non si è soli e ognuno presterà attenzione a un particolare annuncio, a un'informazione ascoltata per caso; chiederà a sua volta ad altri amici, altri colleghi, altre conoscenze dando il via a una struttura circolare formata da passaparola, conoscenze e fiducia che potrebbe risultare vincente.

- **Internet:** non c'è nulla oramai che non si trovi su questa piattaforma, siti dedicati, social network, annunci, giornali on-line, web agenzie. Gli strumenti sono moltissimi e tutti differenti tra loro, per questo avere chiaro il proprio obiettivo facilita notevolmente la ricerca. Molte delle piattaforme dedicate alla ricerca casa utilizzano un sistema basato su "filtri" ossia una serie di parametri da inserire all'interno del sito che selezionano e mostrano solamente gli annunci di nostro interesse quanto più affini ai criteri da noi indicati. Conoscere al meglio le nostre esigenze perciò permette di inserire i giusti filtri con la conseguenza di ottimizzare i risultati ottenuti. I parametri maggiormente richiesti sono: **luogo** (regione, comune, città); **costo massimo del canone di locazione; dimensione desiderata** (stanze o mq); **trattativa privata o mediante agenzia**. A questi si possono poi aggiungere molti altri filtri in grado di affinare la ricerca restringendo sempre di più il ventaglio di annunci presenti sulla piattaforma.

Tra i social network Facebook ha sicuramente la sua rilevanza. Sono diversi i "gruppi social" all'interno dei quali privati e agenzie possono pubblicare i propri annunci e i futuri conduttori possono scrivere un post con le proprie esigenze aspettando di essere contattati da chi offre soluzioni quanto più vicine ai parametri descritti.

Sono gruppi strettamente legati al territorio nel quale ci si trova; nelle ricerche effettuate sul territorio di Roma queste sono le pagine maggiormente utilizzate: "ROMA AFFITTI. Appartamenti e stanze"; "AFFITTO\_CERCO CASA&STANZE A ROMA E NEL LAZIO"; "Cerco/Offro affitti casa, appartamento, stanza Roma"; "Marketplace".

- **Giornali:** seppure oramai poco utilizzato anche il giornale cartaceo rappresenta una risorsa di cui fare assolutamente uso durante la ricerca casa. Nel Lazio e nella città di Roma una risorsa preziosissima è lo storico "Porta Portese" (di cui esiste una versione anche on-line). Totalmente gratuito esce in edicola ogni venerdì, al suo interno dif-

ferenti tipologie di annunci gratuiti strutturati per differenti categorie (immobiliare, veicoli, lavoro, hobbies, etc.) estremamente facili da consultare.



**NB: Qualsiasi supporto venga scelto per la ricerca casa è necessario porre ATTENZIONE su alcuni aspetti importanti. Chi inserisce gli annunci su internet, così come sul giornale cartaceo, è sempre una persona che ha un notevole interesse circa il contenuto dello stesso.**

Questo alle volte porta a:

- A. Far sì che alcune agenzie immobiliari pubblicino annunci come fossero soggetti privati così da farsi contattare da un maggior numero di persone per provare poi a convincerle a farsi aiutare nella ricerca. Alcuni elementi possono mettere in allarme da questo tipo di prassi:
- Il modo in cui è scritto l'annuncio, se vengono utilizzati frasi tipo: "Proponiamo in affitto..." oppure "si propone in locazione immobile...".
  - Spesso all'interno del testo si inseriscono degli elementi utili per identificare l'immobile descritto: "Rif. 1234" o "Codice Annuncio 1234".
  - La firma e i recapiti posti alla fine dell'annuncio possono darci altre indicazioni: "Centro Servizi", [mario.rossi@servizioperlacasa.it](mailto:mario.rossi@servizioperlacasa.it), numero di recapito telefonico fisso con indicate fasce orarie entro le quali chiamare, etc.
- B. Pubblicare annunci estremamente interessanti e vantaggiosi ma non veritieri, con lo scopo di attirare l'attenzione dell'interessato. Case grandi, in posizioni strategiche a prezzi molto bassi spesso nascondono solamente un espediente pubblicitario: ingogliato dalla descrizione e dal prezzo fuori mercato il futuro conduttore contatterà i recapiti indicati per poi sentirsi dire che purtroppo quell'immobile è stato da poco affittato e non è più disponibile. Se vuole l'agenzia può proporgli altre occasioni, o può registrare i suoi dati e le sue richieste così da ricontattarlo per annunci interessanti non appena disponibili.

La ricerca della casa ha dunque molto a che fare con la progettualità di ogni singola persona, con la sua quotidianità e le sue esigenze. C'è chi preferisce una casa piccola ma in centro o

ben collegato dai mezzi pubblici, chi invece desidera la calma e il silenzio di quartieri più lontani o una casa molto grande. C'è chi la cerca nello stesso quartiere della sede lavorativa e chi invece vuole raggiungere un amico o un familiare in qualche altra zona. Chi vuole il giardino, chi una stanza in un appartamento, chi vorrebbe vivere in un condominio e chi in un appartamento indipendente. Le possibilità sono infinite ma ciò che conta è conoscere il proprio progetto e sapere fino a che punto si è disposti a modificarlo per raggiungere compromessi e trovare un equilibrio tra le proprie aspirazioni e la realtà nella quale si vive.

Una volta individuato un appartamento interessante si procede contattando direttamente il proprietario o l'agenzia immobiliare che lo pone in locazione. È sempre preferibile rispondere all'annuncio telefonicamente evitando soluzioni meno dirette come e-mail o sms così da avere la possibilità di presentarsi e fare le opportune domande. Alcune informazioni particolarmente importanti risultano avere la precedenza in questa fase perché, dovessero mancare determinati requisiti, potrebbe venir meno l'interesse stesso per l'immobile. Durante la prima telefonata potremmo dunque chiedere:

- Conferma della disponibilità dell'appartamento e periodo a partire dal quale sarebbe possibile affittarlo
- Tipologia di contratto che verrà stipulato
- Se sarà possibile stabilire la residenza presso l'immobile
- Quali sono le condizioni economiche cui dover far fronte (canone di locazione, deposito cauzionale, etc.)

Informazioni necessarie per capire se davvero l'immobile trovato fa al proprio caso o meno. Durante la visita presso l'appartamento si potrà valutare l'effettiva vivibilità della casa, le sue condizioni strutturali, lo stato degli infissi, delle pareti, il quartiere nel quale si trova e si potranno porre ulteriori domande al locatore o all'agente immobiliare presente, quali:

- L'immobile verrà affittato vuoto o ammobiliato?
- Il riscaldamento è centralizzato o autonomo?
- Quali sono i consumi annuali stimati?
- A quanto ammonta la quota condominiale?

Per chi sceglie di prendere in affitto un **appartamento già ammobiliato** deve tenere pre-



sente che c'è una differenza in merito al canone di affitto che di solito si attesta attorno al 20% in più rispetto a quello di un appartamento non ammobiliato. Niente cambia per la forma e la tipologia di contratto che potrà, quindi, essere a canone libero o a canone concordato. Nel caso venga concesso in locazione un immobile già arredato è però necessario **redigere un inventario all'interno del quale indicare gli estremi contrattuali e analiticamente i beni presenti nell'immobile descrivendone anche lo stato di conservazione**. In questo modo, a contratto terminato, sarà più facile per il proprietario e per il locatore riconsegnare i mobili esattamente come sono stati messi a disposizione inizialmente, fatta eccezione per la normale usura derivante dal trascorrere del tempo.

### 2.3 LA FUNZIONE DELL'AGENZIA IMMOBILIARE

È possibile affermare che la fase più onerosa e maggiormente difficile nel percorso di autonomia abitativa è proprio la fase iniziale, quando le spese da affrontare sono alte e concentrate a distanza di pochi giorni. È doveroso quindi fare un piano economico che tenga conto delle scadenze e delle somme da versare.



**Se il conduttore si è avvalso del lavoro di un'agenzia immobiliare e se l'affare è stato concluso per effetto del suo intervento essa ha diritto alla provvigione. Tale somma non ha un costo fisso stabilito per legge e dunque può variare: alcune agenzie chiedono una somma pari a una mensilità di affitto, altre addirittura ne chiedono due, qualcuna chiede un compenso che oscilla tra il 6-10% dell'importo annuo dell'immobile allocato.**

Una volta visionato l'immobile, se interessati, il conduttore e l'agenzia immobiliare procedono alla **c.d. "proposta"** ossia un documento scritto all'interno del quale figurano i dati delle parti, le condizioni di affitto, il canone di locazione, i costi di agenzia stabiliti. Con la proposta di locazione immobiliare il futuro conduttore si impegna a prendere la casa in locazione alle condizioni specificate nel documento mentre il proprietario si impegna a consegnarla e rispettare gli accordi pattuiti. Dato che **la proposta è vincolante unicamente per il futuro conduttore**, è importante informarsi preventivamente sul tempo che il proprietario ha a disposizione per decidere di accettare o meno la proposta avanzata dal con-

duzione. Si eviterà in questo modo di rimanere per intere settimane sospesi, senza una risposta da parte del proprietario e senza la possibilità di impegnarsi nei confronti di un altro immobile. Le caratteristiche della proposta sono:

- l'impegno a stipulare un contratto di locazione definitivo entro una data fissata;
- la descrizione dell'immobile;
- la dichiarazione che l'immobile è stato visto ed è soddisfacente;
- il canone mensile pattuito compreso gli oneri;
- la tipologia, la durata e la decorrenza contrattuale;
- il rilascio di una caparra;
- il termine ed efficacia della proposta.

Al momento dell'accettazione da parte del locatore l'agenzia immobiliare in qualità di "custode" si impegna a versare un compenso economico, precedentemente pagato dal conduttore e del quale se ne conserva traccia all'interno del documento di proposta stesso, al proprietario dell'immobile. Tale somma, al momento della costituzione del contratto, diventa parte del deposito cauzionale (caparra) o prima mensilità del canone; successivamente le parti si incontreranno nuovamente per la firma del contratto di locazione. Nel caso in cui il locatore non dovesse accettare la proposta sottoposta l'accordo decade e l'agenzia restituisce la somma versata senza alcun interesse. **Se invece il conduttore revoca prima della scadenza pattuita l'impegno preso, o si verificasse l'indisponibilità dello stesso a sottoscrivere il contratto di locazione, egli perderà l'intero importo lasciato e non avrà alcun diritto a richiedere la restituzione dell'importo versato.**

Nel caso in cui l'immobile sia all'interno di un condominio, ogni mese il conduttore è tenuto a pagare, oltre alla mensilità stabilita, anche la quota condominiale che può variare di volta in volta a seconda della zona, dello stabile, del palazzo. La quota condominiale è conseguente all'uso e alla manutenzione delle parti comuni di un condominio e si divide in spese ordinarie e spese straordinarie (cfr. § 2.5.2).

## 2.4 LE UTENZE



Una volta sottoscritto e registrato il contratto di locazione l'inquilino dovrà provvedere all'attivazione delle utenze necessarie, ossia acqua, luce e gas a seconda dell'immobile e delle condizioni contrattuali sottoscritte.

I casi che il conduttore può trovarsi ad affrontare sono i seguenti:

- A. **ALLACCIO:** è necessario quando l'abitazione deve essere collegata alla rete di distribuzione della luce o del gas. Viene installato il **contatore** e assegnato un **codice POD** univoco che identifica l'utenza. L'allaccio lo realizza la società di distribuzione che opera nella zona presso la quale si trova l'appartamento e la richiesta può essere inoltrata ad un qualsiasi fornitore con cui si è scelto di attivare il contratto di fornitura.

### Documenti necessari:

- Dati fornitura: potenza impegnata (in kW), tensione (bassa per i domestici: BT) e destinazione d'uso (domestico)
- Indirizzo fornitura
- Dati anagrafici dell'intestatario e documento d'identità valido
- Recapito telefonico per il sopralluogo/preventivo
- Dichiarazione sostitutiva (dichiarazione del titolo abilitativo dell'immobile)

- B. **PRIMA ATTIVAZIONE:** In questo caso il contatore è stato precedentemente installato ma non è **mai entrato in funzione** (accade nei casi di una nuova casa appena costruita). La richiesta è analoga ad una normale attivazione e va inoltrata ad un qualsiasi fornitore.
- C. **SUBENTRO:** Questo è un caso comune che si presenta in occasione del trasloco. La procedura è molto semplice, il contatore viene riattivato dopo essere stato **precedentemente chiuso** dal precedente intestatario. Si deve presentare la richiesta ad un qualsiasi fornitore che si occupa del servizio nella zona di interesse.

### Documenti necessari per attivazione e subentro:

- Dati anagrafici dell'intestatario
- La potenza impegnata del contatore della luce (in genere 3 kW per un'utenza domestica)
- L'indirizzo della fornitura
- Contratto di locazione
- Il codice POD (utenza luce) o codice PDR (utenza gas)
- Un documento d'identità valido e codice fiscale;
- Codice IBAN per eventuale domiciliazione bancaria

D. **VOLTURA:** Operazione semplice tramite la quale è possibile cambiare l'intestazione delle utenze quando il **contatore è attivo**.

### Documenti necessari:

- Dati anagrafici dell'intestatario
- Indirizzo della fornitura
- Contratto di locazione
- Il codice POD (utenza luce) o codice PDR (utenza gas)
- Un documento d'identità valido e codice fiscale
- Codice IBAN per eventuale domiciliazione bancaria

A seconda del fornitore scelto dal conduttore le richieste possono essere inoltrate sia telefonicamente al numero di assistenza previsto dalle differenti società, sia tramite internet collegandosi alla pagina web del fornitore, sia presso i punti vendita qualora esistenti. È possibile che alcune società prevedano costi di attivazione, depositi o costi amministrativi, al momento della sottoscrizione del contratto; è sempre meglio informarsi in merito prima di firmare qualsiasi documento.

## 2.5 LE SPESE LEGATE AL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Il progetto della ricerca casa quindi si compone di numerosi aspetti, tra questi quello economico è sicuramente il più importante. Gli obblighi a cui il conduttore è chiamato nell'immediatezza, salvo eccezioni specifiche, sono principalmente tre.

### 2.5.1 LA CAPARRA

Ossia l'importo che il conduttore versa al locatore a titolo di indennizzo in caso di inadempimento contrattuale. Al termine del periodo di locazione stabilito dalle parti il locatore si impegna a restituire l'intera somma, a patto che siano state osservate dal conduttore tutte le clausole contrattuali. La somma può essere liberamente determinata dalle parti entro il limite dei tre canoni di locazione, con esclusione delle spese. La previsione del deposito cauzionale e il suo preciso ammontare devono risultare dal contratto di locazione.

### 2.5.2 LE SPESE CONDOMINIALI

Il condominio è una particolare forma di comunione nella quale coesistono parti di proprietà esclusiva (gli immobili privati) e parti di proprietà comune (frazioni dell'edificio condominiale di proprietà di tutti quali scale, cortili, pianerottoli, etc.). A differenza delle case autonome, gli appartamenti che si trovano all'interno di un condominio hanno quindi delle spese fisse necessarie che riguardano le aree di proprietà comuni, non private. Queste possono variare a seconda del contesto nel quale si trova l'immobile preso in locazione e mirano a finanziare interventi differenti. È possibile così semplificarli:

- **Spese ordinarie:** ossia interventi necessari e di modesta entità come la manutenzione, la pulizia e l'illuminazione degli spazi comuni (scale, giardino, androne); le riparazioni generiche (piccole opere edili, sostituzione lampadine, serrature delle porte); l'assicurazione del fabbricato; il compenso dell'amministratore di condominio e del portiere; le spese per la gestione.
- **Spese straordinarie:** interventi grandi, imprevedibili e poco frequenti ma che non alterano la funzione e la destinazione d'uso delle parti comuni. Sono però interventi importanti che comportano una notevole spesa di denaro e possono prevedere ad esempio la sostituzione di impianti, il rifacimento delle terrazze condominiali.

- **Innovazioni:** a differenza delle manutenzioni straordinarie queste mirano a modificare l'edificio per consentirne un uso più comodo o vantaggioso. Gli interventi possono non essere necessari ma solo semplicemente utili come la motorizzazione di un cancello carrabile o l'installazione di un impianto di videosorveglianza.

Sul pagamento della quota condominiale le parti si possono accordare, può essere a carico del locatore così come del conduttore. È sempre consigliato, perciò, informarsi prima e trascrivere sul contratto di locazione gli accordi pattuiti.

### 2.5.3 LE IMPOSTE

Tra le imposte cui dover far fronte durante l'autonomia abitativa figurano:

- La **TA.RI.** ossia la tassa sui rifiuti. Un tributo finalizzato a finanziare i costi relativi al servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti ed è dovuto da chiunque possieda o detenga a qualsiasi titolo locali o aree scoperte suscettibili di produrre i rifiuti medesimi.

Per gli immobili del Comune di Roma è possibile calcolare la tariffa direttamente sul portale <https://www.amaroma.it/tariffa-rifiuti/3908-ta-ri-abitazioni.html>

La Tariffa è calcolata su base annuale e tiene conto della superficie calpestabile dell'immobile (compresi box/posto auto, cantine, soffitte, escluse le aree scoperte) e del numero dei componenti del nucleo familiare o degli inquilini presenti al suo interno. Il pagamento è suddiviso in due semestri (1° gennaio – 30 giugno e 1° luglio – 31 dicembre) e sono previste esenzioni, agevolazioni e riduzioni. Per gli immobili concessi in locazione con regolare contratto, per un periodo superiore ad un anno, paga l'affittuario anche se non residente.

- Il **Canone RAI:** ossia la tassa legata al possesso di apparecchi in grado di ricevere in segnale TV. L'importo del canone per l'intero anno 2018 è pari a 90 Euro, il pagamento è obbligatorio ed è associato e rateizzato nella bolletta dell'utenza elettrica la quale riporterà una voce "Canone di abbonamento alla televisione per uso privato". È possibile ottenere l'esenzione dal canone RAI inviando un apposito modello di autocertificazione scaricabile sui siti: [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it) e [www.canone.rai.it](http://www.canone.rai.it)

I titolari di utenze per la fornitura di energia elettrica per uso domestico residenziale che non hanno la TV devono presentare la dichiarazione sostitutiva di non detenzione dell'apparecchio televisivo entro il 31 gennaio di ogni anno.

#### 2.5.4 ONERI ACCESSORI

[TABELLA ONERI ACCESSORI ALLEGATO N.2]

Chiarite le responsabilità cui è chiamato il conduttore si affronta, in questa ultima parte, la ripartizione tra locatore e affittuario di obblighi e spese previste durante il periodo di locazione.

Stando a quanto previsto dall'art. 1575 del Codice Civile il locatore ha l'obbligo di consegnare al conduttore la cosa locata in buono stato di manutenzione, l'obbligo di mantenerla in uno stato adeguato all'uso convenuto e di garantirne il pacifico godimento durante la locazione. L'art. 1576 del Codice Civile chiarisce che il locatore deve eseguire, durante la locazione, tutte le riparazioni necessarie ad eccezione di quelle di piccola manutenzione (manutenzione ordinaria) che sono a carico del conduttore. Per "piccola manutenzione" si intendono gli interventi diretti a mantenere il normale godimento del bene allocato come le riparazioni all'intonaco, imbiancatura di pareti, la sostituzione di vetri rotti, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture degli edifici come porte e finestre, etc. Al locatore spetta invece la manutenzione straordinaria ossia importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare la destinazione d'uso del bene stesso. Questa ripartizione può spesso essere poco chiara e intuitiva. Per evitare incomprensioni e confusioni è possibile consultare la tabella oneri accessori che nel 2014 Confedilizia (categoria rappresentativa dei proprietari) con Sunia, Sictet ed Uniat (Associazioni rappresentative dei conduttori) hanno concordato per ripartire le spese su impianti e servizi ormai ampiamente diffusi nell'edilizia privata e nei condomini (<http://www.sictet.it/condominio/tabelle-oneri-e-accessori-elaborata-dal-sictet>).

### **In merito ai pagamenti è doverosa una precisazione.**

Al fine di tutelare entrambe le parti contraenti e di dimostrare la propria regolarità nei confronti di enti erogatori è opportuno scegliere sempre mezzi di pagamento tracciabili.

Per il pagamento della mensilità di affitto ad esempio è consigliato optare per un pagamento mediante bonifico bancario, l'operazione sarà così sicura e tracciabile per eventuali dimostrazioni o contestazioni e la causale specificherà di volta in volta per quali spese si è provveduto al pagamento. Il consiglio è quello di scrivere, all'interno del contratto di locazione stesso, un articolo che riporti non solo la somma dovuta spettante al conduttore e la relativa scadenza mensile, ma anche le modalità di pagamento scelte ed eventuale numero IBAN del locatore per effettuare il bonifico bancario. Nel caso in cui si preferisse il pagamento in contanti (previsto dalla legge per importi inferiori a 1.000,00 Euro) diviene necessario produrre una ricevuta fiscale che attesti la somma versata e la causale. Tale ricevuta riporterà i dati del locatore, del conduttore, l'importo versato, la motivazione di tale pagamento e i dati relativi alla registrazione del contratto di locazione. Su ogni ricevuta emessa deve essere apposta una marca da bollo da 2,00 Euro, così come previsto dal DPR 642 del 26 ottobre 1972, tale obbligo è del locatore che emette la ricevuta a fronte del pagamento del canone di locazione pattuito.

[RICEVUTA AFFITTO ALLEGATO N.3]

## **2.6 LA RESIDENZA**

Per ultimo, quando si è preso realmente possesso della casa e sono attive tutte le utenze, il conduttore può eleggere presso l'immobile il proprio domicilio inoltrando presso gli uffici anagrafici del Comune la richiesta di residenza. Ogni Comune ha piena autonomia circa l'iter da seguire e la modulistica richiesta. Sul territorio della città di Roma è necessario prenotarsi presso gli uffici anagrafici del Municipio di appartenenza. È possibile prendere appuntamento direttamente negli uffici del Municipio al quale appartiene l'immobile op-



pure più comodamente tramite l'applicazione "Tu Passi" scaricabile sul proprio smartphone o consultabile direttamente sul sito: <http://www.tupassi.it>

Inserendo i propri dati e seguendo le procedure richieste verrà fissato un appuntamento: al giorno e all'ora indicata il richiedente dovrà presentarsi presso gli uffici anagrafici del Municipio con la documentazione necessaria. Per i cittadini stranieri residenti sul territorio capitolino la documentazione da produrre e portare con sé è la seguente:

- Modulo "dichiarazione di residenza" fornito dagli uffici del Comune di Roma o reperibile sul portale di Roma Capitale all'indirizzo web <https://www.comune.roma.it/resources/cms/documents/cae347415ebb244c525f690dd8ed5779.pdf>
- Contratto di locazione originale o in copia conforme;
- Originali e fotocopie del passaporto, o documento equipollente, e del permesso di soggiorno.

È possibile per alcuni Municipi inoltrare tutta la documentazione tramite mail; il consiglio in questo caso è quello di inoltrare la domanda tramite posta certificata (PEC).

## 3. LE POLITICHE ABITATIVE

### 3.1 L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Le politiche abitative hanno una notevole rilevanza nel contesto politico e sociale odierno ma, a differenza del dibattito sviluppatosi negli Anni '60-'70, oggi sussistono nuove condizioni che conferiscono al tema una nuova declinazione.

L'emergenza abitativa registrata negli Anni '60-'70 era infatti caratterizzata da una notevole carenza di strutture abitative: le case non erano numericamente sufficienti a soddisfare la crescente domanda soprattutto nelle grandi città verso le quali si trasferivano moltissime famiglie e lavoratori in cerca di occupazione. Per contrastare questa carenza, già dal secondo dopoguerra in poi, vengono avviati una serie di interventi statali per incentivare l'edilizia residenziale pubblica su tutto il territorio nazionale. INA-Casa, il fondo Gescal e altri strumenti predisposti dallo Stato italiano permisero lo sviluppo di numerose opere di edilizia pubblica promosse e operate fino alla metà degli Anni '80. Nel 1998 tutto cambia e con il Decreto Legislativo n. 112 del 31 marzo 1998 la competenza sulle politiche abitative passa definitivamente alle Regioni.

Le ragioni dell'emergenza abitativa odierna non sono più da ricercare nella carenza di alloggi quanto nel mercato immobiliare e nei criteri di accessibilità non congrui con gli attuali fattori reddituali. Affitti troppo alti, difficoltà di accesso ai mutui per l'acquisto di una casa, lavoro precario o a tempo determinato, nuove forme di migrazioni (interne ed internazionali) hanno modificato drasticamente il quadro del mercato immobiliare a livello nazionale e lo stile di vita di gran parte della popolazione. Si è dunque ampliato il novero dei soggetti che maggiormente soffrono le tendenze e le carenze del mercato immobiliare: sono le famiglie monoparentali o a basso reddito che vivono situazioni di disagio estremo, le giovani

coppie, i lavoratori precari, gli studenti, gli anziani, gli immigrati. Conciliare le domande di accesso all'edilizia residenziale pubblica provenienti da cittadini italiani e cittadini stranieri non è affatto semplice essendo un ambito particolarmente delicato in grado di scatenare un forte conflitto sociale.



**A tal proposito è giusto ricordare che l'art. 40 co. 6 del Decreto Legislativo 25 luglio 1998, n. 286 (Testo Unico sull'Immigrazione) garantisce anche agli «stranieri titolari di carta di soggiorno e agli stranieri regolarmente soggiornanti in possesso di permesso di soggiorno almeno biennale e che esercitano una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo» il diritto di accedere «in condizioni di parità con i cittadini italiani, agli alloggi di edilizia residenziale pubblica e ai servizi di intermediazione delle agenzie sociali (...) per agevolare l'accesso alle locazioni abitative e al credito agevolato (...).**

### 3.1.1 IL PATRIMONIO PUBBLICO ROMANO

Il patrimonio residenziale pubblico (E.R.P.) a Roma è gestito da due grandi soggetti: il Comune ([https://www.comune.roma.it/pcr/it/dip\\_politicheabitative\\_pg.page](https://www.comune.roma.it/pcr/it/dip_politicheabitative_pg.page)) e la Regione ([http://www.regione.lazio.it/rl\\_casa/](http://www.regione.lazio.it/rl_casa/)). Il primo dispone di un patrimonio di circa 28 mila alloggi mentre il secondo ne possiede circa 48 mila. Per la Regione Lazio la gestione, la manutenzione e la riscossione dei canoni spetta all'A.T.E.R. (Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale, Legge Regionale n. 30 del 3/9/2002) mentre per il Comune di Roma è incaricato il Dipartimento delle Politiche Abitative, che gestisce anche bandi, sanatorie ed erogazione di benefit economici. All'assegnazione di alloggi pubblici possono partecipare tutti i cittadini residenti nel Comune di Roma o coloro i quali svolgono attività lavorativa all'interno del territorio comunale stesso. La richiesta può essere presentata solo durante il periodo di apertura del bando di assegnazione da parte del Comune ed è necessario per ogni richiedente possedere i requisiti previsti dalla normativa vigente (esplicitati nel bando) sia alla data di pubblicazione del Bando di concorso che al momento dell'assegnazione e durante l'intero periodo di locazione stessa. Alla chiusura del bando gli uffici comunali pubblicheranno una graduatoria in base alla quale si procederà all'assegnazione degli alloggi.

### 3.1.2 REQUISITI SOGGETTIVI RICHIESTI PER POTER PRESENTARE LA DOMANDA

(art. 11 L.R. 12/1999)

#### A. Per il solo richiedente:

- Cittadinanza italiana o di uno stato aderente all'Unione Europea o di altro stato non aderente all'Unione Europea, sempre che, in tale ultimo caso, il cittadino straniero sia titolare di carta di soggiorno o di permesso di soggiorno almeno biennale ed iscritto nelle liste di collocamento od esercitante una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo.
- Residenza anagrafica o attività lavorativa esclusiva o principale nel Comune o in uno dei Comuni compresi nell'ambito territoriale cui si riferisce il bando di concorso.

#### B. Per il richiedente e per ciascuno dei componenti del suo nucleo familiare:

- Mancanza di titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare nell'ambito territoriale del bando di concorso e nel Comune di residenza, qualora diverso da quello in cui si svolge l'attività lavorativa e, comunque, nell'ambito del territorio nazionale.
- Assenza di precedente assegnazione in locazione ovvero in proprietà originaria o derivata, immediata o futura di alloggio realizzato con contributi pubblici e assenza di finanziamento agevolato in qualunque forma concesso dallo Stato o da enti pubblici, sempre che l'alloggio non sia utilizzabile o sia perito senza dar luogo al risarcimento del danno o sia stato espropriato per pubblica utilità.
- Non aver ceduto in tutto o in parte, fuori dei casi previsti dalla legge, l'alloggio eventualmente assegnato in precedenza in locazione semplice oppure non aver occupato senza titolo un alloggio di edilizia residenziale pubblica destinato all'assistenza abitativa, fatto salvo quanto stabilito dall'articolo 15, comma 4.

#### C. Per l'intero nucleo familiare

- Reddito annuo complessivo del nucleo familiare non superiore al limite per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica destinata all'assistenza abitativa stabilito dalla Regione e vigente al momento della pubblicazione del bando di concorso.

### 3.1.3 COSA RISCHIA "L'OCCUPANTE SENZA TITOLO"?

Si definisce "occupante senza titolo" la persona che abita in una casa popolare senza essere reale assegnatario e paga impropriamente l'affitto o l'acquisto al reale titolare. Quando viene segnalata una irregolarità di questo genere la polizia municipale esegue degli accertamenti e sanziona l'inquilino con una multa. Lo stesso sarà poi obbligato a pagare una quota mensile di occupazione fino al giorno in cui verrà eseguito lo sgombero dell'immobile da parte delle autorità competenti. L'occupante senza titolo perde definitivamente la possibilità di partecipare ai bandi di assegnazione di case popolari.

#### FORME DI HOUSING SOCIALE

**Edilizia residenziale pubblica (o sovvenzionata):** costituito dal patrimonio immobiliare realizzato con il concorso finanziario dello Stato o di un altro ente pubblico per la costruzione di abitazioni a costo contenuto per i cittadini che vivono situazioni di disagio.

**Edilizia agevolata (o convenzionata):** realizzata con la partecipazione di soggetti pubblici o privati, gli interventi possono essere realizzati da cooperative edilizie a proprietà indivisa o individuale, da imprese di costruzioni e relativi consorzi, da enti e dai privati proprietari delle aree preventivamente espropriate e cedute in diritto di proprietà o concesse in diritto di superficie agli assegnatari. Le abitazioni realizzate sono destinate all'acquisto in proprietà, alla locazione a termine e alla locazione permanente.

**Alloggio sociale:** È definito "alloggio sociale" l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie.

## 3.2 GLI STRUMENTI DI CONTRASTO AL DISAGIO ABITATIVO SUL PIANO NAZIONALE

Per affrontare e contrastare il disagio sociale legato all'emergenza abitativa si sono sviluppati, nel corso degli anni, differenti strumenti sia a carattere nazionale che locale.

### 3.2.1 FONDO MOROSITÀ INCOLPEVOLE

Si tratta di un fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli, istituito dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze con la Legge n. 124 del 28 ottobre 2013.

#### Come funziona?

Tale strumento mira a sostenere le famiglie destinatarie di un atto di intimazione di sfratto per morosità, con sopravvenuta impossibilità a provvedere al pagamento del canone di locazione a ragione della perdita o consistente riduzione della capacità reddituale. L'impossibilità può essere dovuta ad una delle seguenti **cause**:

- perdita del lavoro per licenziamento;
- accordi aziendali o sindacali con consistente riduzione dell'orario di lavoro;
- cassa integrazione ordinaria o straordinaria che limiti notevolmente la capacità reddituale;
- mancato rinnovo di contratti a termine o di lavoro atipici;
- cessazione di attività libero – professionale o di imprese registrate, derivanti da causa di forza maggiore o da perdita di avviamento in misura consistente;
- malattia grave, infortunio o decesso di un componente del nucleo familiare che abbia comportato o la consistente riduzione del reddito complessivo del nucleo familiare o la necessità dell'impiego di parte notevole del reddito per fronteggiare rilevanti spese mediche e/o assistenziali.

Per poter accedere ai benefici del Fondo i cittadini in possesso dei **requisiti previsti** dovranno partecipare al bando pubblicato dal Comune di residenza presentando apposita

domanda. Tale domanda va presentata inderogabilmente con la seguente **documentazione aggiuntiva**:

- copia del documento di riconoscimento e/o permesso di soggiorno del richiedente;
- ISEE in corso di validità;
- contratto di locazione registrato riguardante l'alloggio oggetto della procedura di sfratto;
- intimazione di sfratto per morosità con citazione per la convalida;
- documentazione probante la fattispecie tipica che ha causato la morosità incolpevole (es. lettera di licenziamento, documento che comprovi la cessazione dell'attività autonoma o di impresa, etc.).

Il Dipartimento stila una **graduatoria** e disponendo di finanziamenti potrà erogare il contributo a chi, avendone i requisiti, abbia presentato una delle ulteriori **seguinti documentazioni**:

- a) un nuovo contratto di locazione a canone concordato con il proprietario dell'alloggio oggetto della procedura di sfratto;
- b) un contratto di locazione con un nuovo proprietario;
- c) l'accordo con il proprietario per il differimento dello sfratto con l'indicazione specifica della data di rilascio.

Il contributo sarà destinato alla copertura della morosità accumulata nei casi a) e c) entro il tetto massimo di 8.000,00 Euro ed alla copertura del deposito cauzionale per la stipula di un nuovo contratto di locazione nel caso b), e in tutti i casi verrà liquidato esclusivamente al proprietario tramite bonifico bancario.

### 3.2.2 CONTRIBUTO ALL'AFFITTO

Questo strumento consiste in un contributo integrativo per la concessione di un aiuto economico per agevolare il pagamento del canone di locazione di cui all'art. 11 della legge n. 431 del 9/12/1998. Per poter accedere al beneficio previsto, i cittadini in possesso dei requisiti previsti dovranno partecipare al bando pubblicato dal Comune di residenza presen-

tando apposita domanda entro la data di scadenza del bando tramite raccomandata A/R. Il cittadino dovrà allegare la seguente documentazione:

- copia del documento di riconoscimento;
- permesso di soggiorno se cittadino non comunitario;
- copia del contratto di locazione regolarmente registrato;
- copia di tre ricevute di pagamento del canone;
- originale dichiarazione ISEE in corso di validità.

L'istruttoria per ogni singola pratica comprende una verifica della sua documentazione, nel caso in cui questa dovesse risultare incompleta la pratica risulterà inammissibile e insanabile. Al termine dell'immissione di tutte le domande il Comune pubblicherà una graduatoria provvisoria ammessi, divisa per posizione e per punteggio e la graduatoria provvisoria non ammessi, con la motivazione di non ammissibilità. Dalla pubblicazione della graduatoria provvisoria sono previsti 30 giorni per la presentazione delle istanze di opposizione che possono essere inoltrate sia da coloro che risultano inammissibili ma anche da coloro che risultano ammissibili e chiedono una rivisitazione del punteggio originario. Nei successivi 60 giorni viene pubblicata sia la graduatoria definitiva divisa per posizione e per punteggio che l'elenco degli esclusi per ordine alfabetico. La graduatoria definitiva viene pubblicata sul sito del Comune, affissa all'albo pretorio e inviata a tutti i Municipi. Si apre così la fase legata all'erogazione dei contributi economici spettati ai beneficiari (risulteranno esclusi automaticamente quanti al momento della sottoscrizione del modulo di domanda non hanno mai presentato le coordinate bancarie).

È prevista la cd. richiesta di subentro attivata nel caso in cui il beneficiario della domanda relativa alla concessione del contributo integrativo di cui all'art. 11 della Legge n. 431 del 9 dicembre 1998, risulta deceduto. In questo caso l'eventuale contributo può essere richiesto dall'erede purché quest'ultimo sia residente nello stesso alloggio oggetto della domanda del contributo.



## 3.3 GLI STRUMENTI DI CONTRASTO AL DISAGIO ABITATIVO SUL PIANO LOCALE

### 3.3.1 IL BUONO CASA

Strumento istituito con la Delibera 368-2013 della Giunta Capitolina previsto dal piano di intervento per il sostegno abitativo di Roma Capitale. Inizialmente destinato alle famiglie ospiti dei 'Residence' (ex C.A.A.T. - Centri di Assistenza Abitativa Temporanei) è stato successivamente esteso anche a coloro che sono in lista di attesa per l'emergenza abitativa. Destinato ai nuclei in grado di poter autonomamente provvedere al pagamento delle utenze e del condominio, si potrà usufruire del BUONO CASA finché non verrà assegnata la casa popolare (ERP).

#### Come funziona?

Una volta individuato un alloggio rispondente alle proprie necessità il nucleo familiare potrà richiedere:

- un contributo economico **una tantum di 5.000 Euro**, per pagare le mensilità di anticipo, il deposito cauzionale e coprire le spese ritenute necessarie;
- il pagamento di una somma tra i 600 e gli 800 Euro al mese corrisposti direttamente dall'Amministrazione al proprietario dell'alloggio.

Il contratto viene stipulato con la famiglia interessata mentre l'Amministrazione comunale funge da garante e versa direttamente al locatore il canone di affitto pattuito. Il contratto di locazione ad uso abitativo deve ovviamente essere regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

Il buono casa viene erogato in base alla composizione numerica del nucleo familiare, le soglie previste sono le seguenti:

- nucleo composto da 1 o 2 persone contributo previsto fino a **600 Euro al mese**
- nucleo composto da 3 o 4 persone contributo previsto fino a **700 Euro al mese**
- nucleo composto da 5 o più persone contributo previsto fino a **800 Euro al mese**



**N.B. In caso di situazioni familiari particolari come la presenza all'interno di un nucleo familiare di una persona con grave disabilità, se opportunamente documentate, è prevista l'erogazione di un contributo di importo superiore a quello stabilito, comunque non superiore a 800 Euro.**

### 3.3.2 IL CONTRIBUTO ALL'AFFITTO

Istituito con la Delibera 163-1998 del Consiglio Comunale segue il disegno tracciato dalla legge nazionale.

Il contributo erogato dal Comune di Roma (finanziato dalla Regione Lazio) è destinato alle famiglie con reddito ISEE non superiore a quelli previsti dal bando e specificatamente riportati nel modello di domanda.

Il contributo economico può essere concesso ai cittadini italiani e stranieri residenti a Roma da almeno un anno e che si trovano in una delle seguenti situazioni:

- rilascio dell'immobile a seguito di: sfratto, di interruzione del contratto di comodato d'uso, di divorzio o separazione giudiziale con l'assegnazione dell'abitazione all'altro coniuge;
- intimazione di sfratto e possibilità di ricontrattazione del precedente contratto;
- sgomberi per motivi di sicurezza, disposti dalle competenti autorità;
- sgomberi per demolizioni su aree destinate a opere o servizi pubblici;
- eventi calamitosi e catastrofici;
- gravi ed accertate condizioni psico-socio-economiche collegate alle problematiche dell'emergenza abitativa segnalate dal servizio sociale con adeguata relazione scritta.

Il contributo può avere una durata massima di quattro anni (non rinnovabili), l'ammontare del contributo verrà determinato dall'apposita commissione in relazione all'ammontare del canone di locazione, alla consistenza numerica del nucleo familiare, al reddito complessivo e alla presenza nel nucleo familiare di minori portatori di handicap e/o anziani. Il

contributo copre un tetto massimo pari al 90% dell'affitto e comunque non può superare l'importo di 516,00 Euro mensili.

Le domande finalizzate ad ottenere il contributo possono essere presentate dal cittadino in qualunque momento dell'anno e dovranno essere presentate unicamente attraverso la modulistica appositamente predisposta e relativa all'anno di richiesta, disponibile presso gli Uffici Relazione con il Pubblico di tutti i Municipi e sul sito Internet del Comune di Roma [www.comune.roma.it](http://www.comune.roma.it).

L'erogazione del contributo è a cadenza mensile; sono previsti determinati obblighi a carico del titolare del contributo pena la sospensione e/o la revoca dello stesso:

- presentare ogni mese ricevuta dell'affitto regolarmente pagato con il contributo;
- segnalare all'ufficio competente ogni variazione dei requisiti per l'erogazione del contributo comunque soggetti a verifica annuale;
- fissare la propria residenza e quella del suo nucleo familiare presso l'abitazione per la quale riceve il contributo economico.

# GLOSSARIO

**A.P.E.** (Attestato Prestazione Energetica): documento che descrive le caratteristiche energetiche di un edificio, di un'abitazione o di un appartamento.

**A.T.E.R.** Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale della Regione Lazio.

**ADEGUAMENTO ISTAT:** prassi per la quale ogni anno il canone d'affitto deve essere aggiornato in misura del tasso di inflazione emanato dall'Istat. Tale cifra, calcolata in base al costo della vita, va aggiunta al canone mensile stabilito.

**AGENZIA IMMOBILIARE:** è una impresa che svolge attività di mediazione nella compravendita o nella locazione di immobili.

**C.A.A.T.** Centri di Assistenza Alloggiativa Temporanea di Roma Capitale.

**CANONE DI LOCAZIONE:** corrispettivo che il conduttore deve versare nei confronti del locatore per il bene concesso in locazione.

**CAPARRA o DEPOSITO CAUZIONALE:** consegna, da parte del conduttore a favore del locatore, di una somma di denaro pattuita al fine di garantire l'osservanza delle obbligazioni contrattuali.

**CEDOLARE SECCA:** opzione applicabile ai contratti di locazione, è un regime fiscale facoltativo che prevede agevolazioni sia per il locatore che per il conduttore.

**CONDOMINIO:** particolare forma di comunione nella quale coesistono parti di proprietà esclusiva (gli immobili privati) e parti di proprietà comune (frazioni dell'edificio condominiale di proprietà di tutti quali scale, cortili, pianerottoli, etc.).

**CONDUTTORE:** la parte contrattuale che riceve un bene in locazione, detto anche affittuario o inquilino.

**CONTRATTO DI LOCAZIONE:** contratto consensuale e bilaterale con il quale una parte si obbliga nei confronti di un'altra a far godere di un bene non produttivo.

**CONTRATTO DI LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO:** le parti non sono libere di stabilire l'importo del canone ma devono uniformarsi agli accordi stipulati a livello locale. La durata non può essere inferiore a 3 anni.

**CONTRATTO DI LOCAZIONE A CANONE LIBERO:** le parti risultano sostanzialmente libere di decidere autonomamente l'importo del canone che l'inquilino corrisponderà al proprietario ma la durata non può essere inferiore a 4 anni.

**DATI CATASTALI:** dati obbligatori all'interno di un contratto di locazione che identificano una proprietà immobiliare (fabbricato o terreno) mediante le seguenti voci: categoria catastale, foglio, particella, subalterno, rendita catastale.

**E.R.P.** Edilizia Residenziale Pubblica.

**LOCATORE:** la parte contrattuale che concede un bene in locazione.

**MOROSITÀ:** trovarsi in condizione di mora ossia di ritardo nell'adempimento di una obbligazione quale il pagamento del canone o della quota condominiale pattuita con la sottoscrizione del contratto di locazione.

**ONERI ACCESSORI:** ripartizione di spese concordata fra locatore e conduttore in aggiunta al canone di locazione previsto contrattualmente.

**QUOTA CONDOMINIALE:** ripartizione economica tra condomini finalizzata a finanziare spese necessarie per la conservazione e il godimento delle parti comuni.

**REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE:** obbligatoria per tutte le locazioni di beni immobili indipendentemente dall'importo del canone stabilito dalle parti tranne che per i contratti di durata inferiore a 30 giorni durante l'intero anno. Si effettua presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate senza alcuna competenza territoriale.

**RICEVUTA DI AFFITTO:** documento attestante l'avvenuto pagamento del canone di locazione.

**RICEVUTA FISCALE:** documento attestante l'avvenuto pagamento per un bene venduto o una prestazione effettuata. Deve descrivere dettagliatamente sia la transazione che il corrispettivo ricevuto oltre la denominazione (ragione sociale) del soggetto che la emette.

**SFRATTO:** Procedura tramite la quale il locatore intima al conduttore il rilascio dell'immobile occupato in maniera illegittima.

**UTENZE:** beni o servizi che riguardano abitazioni o immobili destinati all'abitazione predisposti all'allacciamento alla rete idrica, alla corrente elettrica, al gas alla rete telefonica.



# INDIRIZZI E RECAPITI UTILI

## Dipartimento Politiche abitative Roma Capitale

Quadrato della Concordia n°4 Scala A.

<https://www.comune.roma.it/pcr/it/newsview.page?contentId=NEW1026811>

## Direzione Regionale Infrastrutture e Politiche Abitative – Regione Lazio

Via Capitan Bavastro, 108, 00154 Roma RM – Tel. 06 5168 4468

[http://www.regione.lazio.it/rl\\_casa/](http://www.regione.lazio.it/rl_casa/)

## Agenzia dell'Entrate

Numero verde 800.90.96.96 da fisso oppure allo 0696668907 da cellulare.

Dal lunedì al venerdì, dalle ore 9 alle 17, e il sabato dalle 9 alle 13.

<https://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/contatta/assistenza+fiscale/con+una+chiamata>

## S.U.N.I.A. - Sindacato Unitario Nazionale Inquilini ed Assegnatari

Consultare il sito per visualizzare le diverse sedi esistenti: <http://www.sunia.it/lazio/>

## U.P.P.I. - Unione Piccoli Proprietari Immobiliari

Consultare il sito per visualizzare le diverse sedi esistenti <http://www.uppi.it/?q=node/181>

## Agenzia dei Diritti Nuova Cittadinanza

Offre a tutti i cittadini del territorio la possibilità di avere informazioni, essere orientati e supportati nei loro percorsi di ricerca delle soluzioni ai problemi legati alla casa, al lavoro, all'immigrazione, al diritto di famiglia e alla salute e di usufruire della consulenza legale gratuita.

Via Montuori 5 - tel.: 06 51607356 - Email: [agenziadiritti8@gmail.com](mailto:agenziadiritti8@gmail.com)





ALLEGATI



**DATI GENERALI**

**Destinazione d'uso**

- Residenziale  
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: **E.1(1)**

**Oggetto dell'attestato**

- Intero edificio  
 Unità immobiliare  
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: **38**

- Nuova costruzione  
 Passaggio di proprietà  
 Locazione  
 Ristrutturazione importante  
 Riqualificazione energetica  
 Altro: \_\_\_\_\_

**Dati identificativi**



Regione : Lombardia  
Comune : MILANO  
Indirizzo : IA  
Piano : 1  
Interno :  
Coordinate GIS :

Zona climatica : E  
Anno di costruzione : 1961-1976  
Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>) : 18,57  
Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>) : 18,57  
Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>) : 70,43  
Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>) : 70,43

Comune catastale	MILANO					Sezione				Foglio	193	Particella		
Subaltemi	da	a		da	a	da	a		da	a				
Altri subaltemi														

**Servizi energetici presenti**

- Climatizzazione invernale  
 Ventilazione meccanica  
 Climatizzazione estiva  
 Prod. acqua calda sanitaria  
 Illuminazione  
 Trasporto di persone o cose

**PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO**

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

**Prestazione energetica del fabbricato**



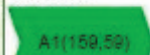
**Prestazione energetica globale**



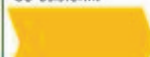
**Riferimenti**

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:



Se esistenti:





### PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

#### Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	2658,69 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,renn</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno 302,60
<input type="checkbox"/>	Gas naturale		
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno 72,93
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		Emissioni di CO <sub>2</sub> kg/m <sup>2</sup> anno 62,02
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

### RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

### RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP <sub>gl,renn</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R <sub>EN1</sub>	intervento_migliorativo	SI	10,00	D ( 279,42 )	kWh/m <sup>2</sup> anno
R <sub>EN2</sub>					
R <sub>EN3</sub>					
R <sub>EN4</sub>					
R <sub>EN5</sub>					
R <sub>EN6</sub>					



## ALLEGATO D

**TABELLA ONERI ACCESSORI  
RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE**

**ASCENSORE**

Manutenzione ordinaria e riparazioni		C
Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti	L	
Adeguamento alle nuove disposizioni di legge	L	
Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione		C
Ispezioni e collaudi		C

**AUTOCLAVE**

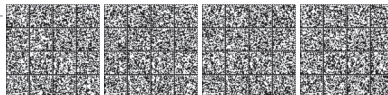
Installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico ecc.)	L	
Manutenzione ordinaria	C	
Imposte e tasse di impianto	L	
Forza motrice		C
Ricarico pressione del serbatoio		C
Ispezioni, collaudi e contatori	C	

**IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO, DI VIDEOSORVEGLIANZA E SPECIALI**

Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione	L	
Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione		C
Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme	L	
Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme	C	
Installazione e sostituzione dei citofoni e videocitofoni	L	
Manutenzione ordinaria dei citofoni e videocitofoni		C
Installazione e sostituzione di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	L	
Manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili		C
Installazione e sostituzione di impianti di videosorveglianza	L	
Manutenzione ordinaria di impianti di videosorveglianza		C

**IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA,**

Installazione e sostituzione degli impianti	L	
Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti	L	
Manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario		C
Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale		C
Letture dei contatori		C
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua		C







FATTURA  
 RICEVUTA **DI AFFITTO**

Data \_\_\_\_\_ N. \_\_\_\_\_

Dal \_\_\_\_\_ Sig. \_\_\_\_\_ ricevuti

€ \_\_\_\_\_  
(in EURO)

a saldo affitto de \_\_\_\_\_  
 in conto \_\_\_\_\_

AFRITTO	
ISDT _____ %	
IVA _____ % su	
o BOLLO	
<b>TOTALE €</b>	

(in EURO)

per il periodo dal \_\_\_\_\_  
 al \_\_\_\_\_

come da contratto n. \_\_\_\_\_

registrato il \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

Firma per  
 QUERANTIA



Spazio  
a bollo vigente

1612C (t)

La presente ricevuta viene rilasciata solo in caso di versamento di ogni acconto e con riserva di esigere ogni altra somma che l'Inquilino dovrà il seguito a suoi adempimenti o a nuove richieste dell'Inquilino.

1

Finito di stampare nel mese di dicembre 2018

Realizzazione e stampa ROMA4PRINT S.r.l.s