

CHI SIAMO

Assoutenti area metropolitana di Bologna è un'associazione provinciale federata con l'associazione nazionale dei consumatori Assoutenti. La nostra Associazione è composta solo da volontari, è libera, indipendente e non legata né a partiti né a sindacati. Assoutenti combatte i monopoli e le distorsioni del mercato, oggi dominato dall'aggressività verso consumatori e utenti: per questo promuoviamo la tutela e l'autotutela dei soggetti in posizione di svantaggio. Aiutiamo consumatori ed associati a comprendere le problematiche tramite attività di informazione, consulenza, formazione e assistenza.



CONTATTI

È una iniziativa di Assoutenti nell'ambito del programma generale di intervento della Regione Emilia-Romagna, che intende dare al Consumatore una corretta e puntuale informazione sui diritti e le problematiche legate al contratto di locazione per cercare di diffondere maggiormente la cultura dei diritti e della legalità.

Orari e giorni di apertura su: www.cambiapasso.it/contatti

Info e appuntamenti

- Telefono: 051 0828436 - Fax: 178 6045005
- bologna@assoutenti.emiliaromagna.it
- 340 4231006

Dove siamo

Bologna: Via Giuseppe Dagnini, 9/B, 40137
Rimini: Viale Tripoli, 112, 47923
Forlì: Via Bruni, 34, 47121
Modena: Via Cappellaia, 3, 41021 Fanano (MO)
Piacenza: Via del Tempio, 29, 29121
Vergato: Via Garibaldi, 5, 40038



AFFITTO CASA

**DALLA RICERCA,
ALLA FIRMA,
ALLA CONCLUSIONE:
I DIRITTI DEI CONSUMATORI
CHE VIVONO IN AFFITTO**



*"Realizzato nell'ambito del Programma generale
di intervento della Regione Emilia-Romagna
con l'utilizzo dei fondi del Ministero dello sviluppo economico. D.M.10/08/2020"*



LA RICERCA DELLA CASA

quando il consumatore si avvicina alla ricerca di una casa non tutti i canali di offerta al pubblico hanno lo stesso grado di affidabilità. Quello dell'utilizzo di siti web dedicati sembrerebbe il più indicato poiché fornisce da subito tutte le informazioni di cui il consumatore alla ricerca di una casa necessita. È in fase di studio anche un canale istituzionale da parte del Comune di Bologna ossia l'agenzia sociale per l'affitto. Questa modalità di ricerca casa permetterebbe di entrare in contatto con proprietari di immobili che avranno deciso di aderire ad un determinato protocollo al fine di garantire un maggior livello di sicurezza e di soddisfazione per gli utenti.

IL MOMENTO DELLA FIRMA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE:

Sono due le tipologie di contratto di locazione. La prima è la così detta a canone libero che significa che il canone mensile viene liberamente determinato da parte locatrice, questo comporta però una percentuale di tassazione più alta per il proprietario e normalmente condizioni più svantaggiose per l'inquilino. Il contratto a canone concordato, che ha invece degli sgravi fiscali, deve rispettare determinati parametri al fine di definire il valore del canone d'affitto e inoltre deve avere una durata minima di 3 anni più 2 di rinnovo. Al momento della firma, in ogni caso, verrà chiesto il versamento del deposito cauzionale. Si tratta della garanzia del proprietario per gli eventuali danni che l'inquilino (il conduttore in termini tecnici) potrebbe arrecare all'immobile e non può superare il valore pari a tre canoni mensili. È bene ricordare, però, che il locatore non può arbitrariamente decidere di trattenere tale cifra senza che prima il danno non venga effettivamente constatato in sede giudiziale.

DURANTE LA LOCAZIONE

Quando il consumatore vive in affitto deve tenere bene a mente la differenza tra manutenzione ordinaria e straordinaria. Solo la prima è richiesta direttamente all'inquilino e, in questo caso, le relative spese dovranno essere da lui corrisposte. Si tratta, in particolare, delle riparazioni che derivano dai deterioramenti dovuti all'uso quotidiano dell'immobile e che siano di modico valore. In sostanza tutte quelle piccole riparazioni che mantengono l'immobile in buono stato. Tutte le altre spese sono considerate straordinarie e pertanto tutti gli oneri di manutenzione e di spesa sono in capo al locatore. In caso di omessa manutenzione da parte del proprietario, l'inquilino non deve smettere di pagare il canone, se costretto ad anticipare il pagamento di lavori di straordinaria manutenzione e quindi di competenza del locatore, il suggerimento è quello di continuare a pagare il canone di locazione rivolgendosi nel caso alle istituzioni preposte per veder riconosciuto il rimborso dovuto.

LA FINE DELLA LOCAZIONE

Lo sfratto può essere di due tipi: per finita locazione o per morosità. Il primo sarà la normale conclusione del contratto mentre il secondo scatta dopo il mancato pagamento del canone d'affitto. Nel primo caso sarà sufficiente una raccomandata da parte del proprietario. Lo sfratto per morosità invece è il procedimento che si attiva nel caso in cui l'inquilino non abbia corrisposto il canone di locazione, ovvero, gli oneri accessori nella misura pari a due mensilità del canone di locazione. Qualora invece il locatore voglia anticipatamente recedere dal contratto di locazione, lo potrà fare solo in casi specifici previsti dalla legge: ad esempio, che egli stesso o un suo figlio, o altro parente entro il secondo grado, voglia andare a vivere nell'immobile; che egli voglia vendere l'immobile; oltre ai casi specifici previsti dalla norma. In ogni caso, il proprietario dovrà avvisare l'inquilino con almeno sei mesi di preavviso. Allo stesso tempo, anche l'inquilino può essere interessato a recedere anticipatamente dal contratto e in questo caso gode di una maggior libertà. Infatti, basterà avvalersi dell'apposita clausola prevista nel contratto di locazione e informare il proprietario nei tempi da esso previsti (il termine è massimo di 6 mesi). È fondamentale inviare nei tempi stipulati la disdetta se non si vuole rischiare di pagare un importo pari alle mensilità di mancato preavviso.