

Progetto co-finanziato da:



Fondo Europeo per l'integrazione di cittadini di paesi terzi

CERC CASA

Vademecum **Cerc@casa**

casa

italiano



maison

français



shtëpi

shqiptar



Guida Pratica

per stranieri in cerca di alloggio

Guide pratique

pour les étrangers
qui recherchent un hébergement

Udhëzues Praktik

për të huajt në kërkim për strehim



Comune
Pescara



Comune
Chieti



Comune
Francavilla
al Mare



Comune
San Giovanni
Teatino



ASF
Abruzzo



Progetti
Sociali



Associazione
Donne Immigrate

CERC  CASA

Vademecum **Cerc@casa**

italiano



Guida Pratica

per stranieri in cerca di alloggio



La situazione abitativa delle persone immigrate in Italia presenta diverse problematiche e sfumature. I report dell'UNAR confermano che quello dell'alloggio è uno dei settori con la casistica più numerosa di episodi di discriminazione (rifiuto di affittare a stranieri, garanzie e spese eccessive richieste, inadeguatezza igienicosanitaria delle abitazioni, etc.).

Anche nei Comuni dell'Area Metropolitana Pescara-Chieti l'alloggio (assieme al lavoro) è tra i bisogni primari da soddisfare per gli immigrati; ormai da tempo, infatti, l'Area è un polo di attrazione crescente per gli stranieri, specie se in cerca di condizioni di vita più stabili, legate alla famiglia e/o meno propense alla stagionalità di alcuni lavori (es. agricoltura) e alla precarietà delle soluzioni abitative nelle zone montane e pedemontane della Regione.

Il **Progetto Cerc@casa** affronta queste tematiche nel contesto dell'Area Metropolitana Pescara-Chieti, con l'attivazione di un **sistema coordinato di accoglienza e integrazione socio-abitativa per i cittadini stranieri**, che prevede un Servizio di housing intercomunale basato su una piattaforma digitale (www.cercacasa.abruzzo.it) per il supporto nella ricerca di alloggio da parte di cittadini stranieri, una campagna informativa sui temi dell'housing sociale, della non discriminazione e delle pari opportunità, e una mappatura geo referenziata dei flussi migratori, utile strumento di indagine sociale e urbanistica per i Comuni interessati.

Il Vademecum è diretto alle persone straniere in cerca di abitazione e fornisce, con un linguaggio semplice e immediato, suggerimenti e informazioni utili per l'affitto di un'abitazione e per il rispetto delle leggi in materia di locazione e delle regole di convivenza.



Ogni straniero per soggiornare in Italia necessita della garanzia di un alloggio (abitazione, casa), che può essere ottenuto grazie all'ospitalità di qualcuno oppure affittando o comprando una casa. Questo vademecum intende fornire utili indicazioni per aiutare gli stranieri nelle pratiche per avere una casa in affitto.

Attraverso il **CONTRATTO DI AFFITTO** (o locazione), il proprietario di casa (o locatore) si obbliga a mettere a disposizione dell'inquilino (o locatario/conduuttore) una casa o un appartamento, per un periodo di tempo determinato, in cambio del pagamento di un canone di affitto. Questi rapporti sono previsti e regolati nel Codice Civile italiano (articoli 1571 e seguenti e altre leggi speciali).

è bene sapere che:

- Gli stranieri che vogliono affittare una casa devono essere in possesso del permesso di soggiorno. Se un proprietario affitta una casa ad un immigrato irregolare rischia da 6 mesi a 3 anni di carcere e la confisca dell'immobile;
- Un alloggio può essere utilizzato come abitazione solo se conforme a precise regole di igiene, sanità e sicurezza. Il rispetto di queste regole deve essere riconosciuto dagli Uffici Tecnici del Comune o dalla ASL (Agenzia Sanitaria Locale) in cui si trova l'abitazione, attraverso il certificato di idoneità alloggiativa. Prima di affittare un'abitazione, quindi, è bene accertarsi che questa abbia il certificato di idoneità alloggiativa.
- Nel certificato di idoneità alloggiativa è scritto anche il numero massimo di persone che possono vivere insieme nell'abitazione. Tale numero non va mai superato.



Per affittare un'abitazione è necessaria la stipulazione di un contratto scritto tra proprietario e inquilino, che stabilisce i diritti e i doveri delle due parti. Il contratto d'affitto è valido solo se è firmato da inquilino e proprietario e deve indicare:

- **la durata del periodo di affitto;**
- **il canone mensile di affitto, ossia quanto deve pagare l'inquilino;**
- **obbligo di preavviso in caso di recesso (chiusura anticipata rispetto a quanto previsto) dal contratto;**
- **obblighi relativi alle spese di manutenzione della casa. Il contratto è valido solo se viene registrato presso l'Ufficio di Registro presso l'Agenzia delle Entrate. Il costo della registrazione è uguale al 2% del canone da pagare in un anno. Il versamento per la prima annualità non può essere inferiore a 67 euro. L'imposta di registro è dovuta annualmente, ma per gli anni successivi può anche essere di importo inferiore a 67 euro. Registrare il contratto è compito del proprietario, ma metà del costo deve essere pagato dall'inquilino.**

Per la registrazione del contratto servono:

- **almeno due copie del contratto con firma in originale;**
- **marche da bollo da 14,62 euro per ogni 4 facciate di 100 righe su ogni copia; l'imposta di bollo è a carico dell'inquilino. In caso di risoluzione del contratto, si paga l'imposta di registro nella misura fissa di 67 euro. L'imposta di bollo e l'imposta di registro non sono dovute se il proprietario ha scelto il regime della "cedolare secca".**



In Italia i contratti che riguardano l'affitto per uso abitativo sono regolati dalla legge 431 del 1998, che prevede quattro tipi di contratti. I due tipi principali sono:

I due tipi principali sono:

1. Contratto libero

Proprietario e inquilino possono decidere liberamente il canone di affitto. Dura 4 anni ed è rinnovabile per altri 4. Il canone non varia per tutta la durata del contratto. Dopo i primi quattro anni, il proprietario può decidere di non rinnovare il contratto solo per necessità abitativa, ristrutturazione o vendita della casa.

2. Contratto convenzionato

Proprietario e inquilino decidono di fissare il canone in base a ciò che è stabilito da specifici accordi sindacali. Di solito il canone convenzionato è più basso di quello libero. Dura tre anni e si rinnova automaticamente se le parti sono d'accordo; in caso contrario, nell'interesse dell'inquilino, il contratto viene prorogato comunque per 2 anni.



Oltre al contratto libero e a quello convenzionato vi sono:

3. Contratto transitorio

Dura da 1 a 18 mesi. Può essere fatto solo se esistono necessità temporanee reali del proprietario o dell'inquilino (es. disponibilità temporanea dell'immobile, soggiorno solo temporaneo) che vanno documentate ed indicate nel contratto.

4. Contratto per studenti fuori sede

Questo tipo di contratto è specifico per gli studenti, ha una durata che non può superare 36 mesi ed si basa su accordi che coinvolgono anche le aziende per il diritto allo studio.

è bene sapere che:

- *nel contratto è possibile stabilire accordi specifici solo se l'inquilino e il proprietario sono d'accordo. Non sono comunque validi accordi che non rispettino la legge;*
- *l'affitto deve essere pagato regolarmente (è bene inserire nel contratto il giorno del mese entro cui pagare e le modalità di pagamento);*
- *è bene farsi dare una ricevuta dal proprietario per ogni canone pagato e conservare le ricevute. Su ciascuna ricevuta deve essere applicata una marca da bollo da € 1,81, che deve essere pagata dall'inquilino;*
- *una casa presa in affitto come abitazione non può essere utilizzata come luogo di lavoro;*



- **prima di dare in affitto una casa, a volte il proprietario può chiedere alcune garanzie all'inquilino (es. dimostrare di avere un contratto di lavoro regolare che dia un reddito sufficiente per pagare l'affitto, presentare referenze di un datore di lavoro o di un'associazione);**
- **quando si consegna l'abitazione, di solito, viene richiesto all'inquilino di firmare un verbale in cui si descrivono le condizioni dell'abitazione e l'eventuale arredamento in esso contenuto. L'inquilino si impegna a riconsegnare l'abitazione nelle stesse condizioni in cui l'ha ricevuto (considerato ovviamente il normale deterioramento che si ha con l'uso ed il passare del tempo);**
- **entro 48 ore dalla consegna delle chiavi, il proprietario deve, per legge (L. 191 del 1978), comunicare (riempiendo uno specifico modulo) alla questura o al commissariato competente i dati della persona a cui ha consegnato l'appartamento; per fare questa comunicazione, l'inquilino dovrà fornire al proprietario i dati richiesti;**
- **è illegale la richiesta del pagamento di una somma in nero oltre a quanto stabilito nel contratto d'affitto;**

inoltre...

- **Nel caso la casa in affitto sia stata trovata grazie all'aiuto di un'agenzia immobiliare, bisogna pagare l'agenzia. I costi variano dal 10% al 20% dell'affitto da pagare in un anno, oppure sono uguali ad una rata mensile dell'affitto. È bene non fidarsi delle agenzie che chiedono soldi prima di aver trovato una casa o anche per dare una lista di possibili proprietari che affittano casa;**



- *Al momento della firma del contratto, di solito, il proprietario chiede un deposito cauzionale (caparra). Si tratta di una somma che viene trattenuta dal proprietario a garanzia di eventuali danni o inadempienze dell'inquilino. Il deposito può corrispondere a massimo tre mesi di affitto. Questi soldi saranno restituiti dal proprietario all'inquilino alla scadenza del contratto solo se si è risolto il vincolo contrattuale e l'inquilino avrà adempiuto ai suoi obblighi.*
- *Il contratto d'affitto viene firmato in triplice copia (una per il proprietario, una per l'inquilino e una per l'Ufficio del registro). Successivamente alla registrazione possono essere richieste ulteriori copie all'Ufficio del registro (ad esempio la questura richiede una copia del contratto d'affitto in caso di ricongiungimento familiare), pagando i relativi costi di bollo.*

SCADENZA DEL CONTRATTO

Il proprietario può decidere di porre fine a un rapporto di affitto:

- *alla prima scadenza del contratto (4 o 3 anni) solo per necessità (es.: necessità familiari, vendita o ristrutturazione dell'abitazione);*
- *alla scadenza definitiva (8 o 5 anni);*

La comunicazione di non rinnovo del contratto (disdetta) deve essere data almeno sei mesi prima della scadenza, con lettera raccomandata. L'inquilino può decidere di porre fine a un rapporto di affitto:

- *in qualunque momento, solo se questa possibilità è prevista nel contratto*
- *per gravi motivi.*



In ogni caso, la comunicazione di voler concludere il contratto prima della scadenza (recesso) deve essere data almeno sei mesi prima della scadenza, con lettera raccomandata.

Sia in caso di disdetta che di recesso, nei sei (o più) mesi tra la comunicazione e la fine del contratto, sia proprietario che l'inquilino devono continuare a rispettare quello che è scritto nel contratto.

RINNOVO DEL CONTRATTO

Alla scadenza definitiva (8 o 6 anni) se il proprietario non invia la disdetta nei tempi previsti, il contratto si rinnova automaticamente con lo stesso canone. Se il proprietario vuole rinnovare il contratto ma desidera cambiare alcune condizioni (es. il canone d'affitto), deve inviare la disdetta nei tempi stabiliti chiudendo il vecchio contratto e facendone poi un nuovo.

SFRATTO

Con lo sfratto il Giudice ordina ad un inquilino di lasciare l'appartamento. Questa richiesta è fatta:

- **alla scadenza del contratto se l'inquilino non ha lasciato l'abitazione;**
- **dopo la prima scadenza (4 o 3 anni) se il proprietario ha fatto richiesta di riavere l'abitazione per uno di motivi previsti dalla legge, sempre se l'inquilino non ha lasciato l'abitazione;**
- **se l'inquilino non ha pagato il canone da più di venti giorni (morosità) ovvero non ha pagato gli oneri condominiali per un importo pari a due mensilità del canone di locazione.**



Anche se il contratto d'affitto è stipulato tra proprietario ed inquilino, non vuol dire ovviamente che solo l'inquilino può usare l'abitazione. Bisogna però rispettare alcune regole previste nei diversi casi.



FAMIGLIA

I familiari di chi ha stipulato il contratto possono convivere con l'inquilino senza necessità di particolari richieste o documenti. Bisogna però ricordarsi che tutti i dati delle persone che vivono nell'abitazione devono essere registrati. Il proprietario deve comunicare alla questura o al commissariato competente, entro 48 ore dalla consegna delle chiavi, i dati delle persone a cui è stato concesso l'uso dell'abitazione. Nel caso di richiesta di ricongiungimento familiare bisogna avere la disponibilità di un alloggio idoneo (per questo si ricorda di chiedere una copia del contratto registrato presso l'ufficio del registro).



CONTRATTO CON PIÙ INQUILINI

Se più persone decidono di prendere insieme un alloggio sono coinquilini. In questo caso vi sono due possibilità:

- il contratto viene scritto e firmato tra il proprietario e i diversi coinquilini (contratto cointestato);
- il contratto viene scritto e firmato dal proprietario e uno solo degli inquilini. In questo caso chi ha firmato il contratto è l'unico responsabile nei confronti del proprietario e del rispetto degli obblighi previsti (anche se sono tutti gli inquilini a pagare l'affitto). Il proprietario deve essere in ogni caso d'accordo sul fatto che vi siano altri inquilini. In tutti e due i casi il proprietario deve sempre comunicare, entro 48 ore, i dati delle persone a cui è stata affittata l'abitazione.



SUBAFFITTO

Il subaffitto prevede la possibilità per un inquilino con un regolare contratto di dare in affitto (chiedendo quindi un canone) una parte dell'abitazione affittata (ad es. una camera) ad un'altra persona. Non è possibile subaffittare tutto l'appartamento, a un'altra persona. Il subaffitto è possibile solo se non è vietato nel contratto originario. L'inquilino deve comunque comunicare i dati dell'altra persona (subaffittuario) al proprietario e fare la registrazione dei dati alla questura o al commissariato entro 48 ore.

DICHIARAZIONE DI OSPITALITÀ

Al momento dell'ingresso in Italia, alcuni immigrati, non essendo ancora registrati in nessun Comune, non hanno un alloggio di riferimento, ma possono essere comunque ospitati da parenti o amici. Può, poi, anche verificarsi il caso, ovviamente, di una semplice visita di persone straniere a parenti e amici regolarmente residenti in Italia. Il titolare di un contratto d'affitto può, senza alcun problema, ospitare parenti e amici, sia che si tratti di persone di passaggio in ricerca di diversa sistemazione sia che si tratti di parenti e amici in visita. È chiaro che deve essere una visita temporanea (non può trasferirsi) e che il titolare del contratto non può chiedere alle persone che ospita di pagare un affitto (altrimenti sarebbe un subaffitto). Se si ospitano parenti e amici, la persona che li ospita (titolare del contratto) deve, entro 48 ore, fare una comunicazione riempiendo uno specifico modulo di dichiarazione di ospitalità e consegnarlo in questura o al commissariato, o in Comune se nel paese dove si vive non vi è un commissariato.

IMPORTANTE: Ricordare sempre che bisogna rispettare le regole del certificato di idoneità alloggiativa (che serve anche quando si fa la richiesta di ricongiungimento familiare), in cui è scritto anche il numero massimo di persone che possono vivere insieme nell'abitazione. Tale numero non va mai superato. Questo significa che non si può condividere la casa con un numero di persone superiore a quello che è scritto nel certificato di idoneità alloggiativa.



L'inquilino deve pagare, oltre all'affitto, anche altre spese per la gestione e la manutenzione dell'appartamento.

SPESE DI CONDOMINIO E SPESE COMUNI

Se vive in un appartamento all'interno di un palazzo con più abitazioni, l'inquilino deve pagare il 90% delle spese delle parti in comune. Ad esempio il servizio di pulizia, la gestione della corrente dell'ascensore e delle scale, etc. Se il riscaldamento dell'abitazione è in comune a tutte le abitazioni di un palazzo, nelle spese vi saranno anche quelle per il riscaldamento.

SPESE DI ORDINARIA MANUTENZIONE

L'inquilino deve pagare le spese per la piccola e ordinaria manutenzione e deve conservare l'abitazione in buone condizioni. Alcune tipiche spese ordinarie a carico dell'inquilino sono la riparazione del rubinetto che perde, il controllo periodico della caldaia come previsto dalla legge, etc. Si ricorda che non è possibile fare lavori o alcuna modifica alla casa senza autorizzazione. Le spese per le riparazioni straordinarie (es. cambiare la caldaia o gli infissi se questi devono essere sostituiti, i lavori di manutenzione straordinaria del palazzo) sono a carico del proprietario, che ha, inoltre, la completa responsabilità per i difetti ed i guasti dell'abitazione e degli impianti (per questo si consiglia di verificare il corretto funzionamento di tutte le diverse parti, prima di firmare il verbale in cui si dichiarano le condizioni dell'abitazione).

SPESE PER LE UTENZE

Le spese per la luce, l'acqua, il gas, il telefono (utenze) devono essere pagate dall'inquilino. L'inquilino deve fare in modo che i contratti per le utenze siano registrati a suo nome. Cambiare la persona responsabile del contratto (cambio di intestazione) ha un costo a carico dell'inquilino. Quando termina un contratto di affitto, bisogna ricordarsi di cancellare (disdire) tutti i contratti delle utenze, dato che sono contratti tra la ditta che fornisce il servizio e la persona che vive in affitto nella casa, e non sono quindi legati al contratto d'affitto.



Se si vive in un'abitazione che fa parte di un fabbricato con più appartamenti, o in un insieme di più palazzi, tutti coloro che abitano all'interno di questo complesso (condominio) devono rispettare le regole previste nell'apposito regolamento di condominio. Il Regolamento chiarisce le regole per l'uso delle parti comuni (cortili, scale, ingressi etc.), fissa gli orari in cui è vietato fare rumore o in cui i bambini possono andare a giocare in cortile, stabilisce se e come si possono tenere animali, etc. Al momento della firma del contratto è bene avere una copia del regolamento di condominio.

Rispettare il regolamento di condominio è fondamentale, ma è anche importante rispettare quelle regole non scritte che nascono dalle abitudini, dal buon senso, dalla cortesia, dalla tolleranza, e regolano la buona convivenza delle persone in uno stesso ambiente. È sempre opportuno stabilire con i vicini un rapporto il più possibile corretto per evitare conflitti o liti. Piccoli accorgimenti quotidiani, anche se non previsti nel Regolamento condominiale, possono aiutare:

- evitare di fare rumore in orari di riposo (es. mattina presto, primo pomeriggio, sera tardi);
- rispettare ed utilizzare al meglio e con cortesia gli spazi comuni (parcheggi per le biciclette, etc.)
- evitare di parlare a voce alta o tenere alto il volume di televisione o impianti hi fi, anche dentro casa.

In Italia, le modalità e gli orari per lo smaltimento dei rifiuti domestici sono disciplinati in maniera specifica dai diversi Comuni, in particolare per quanto riguarda la raccolta differenziata. È dovere dell'inquilino informarsi su queste regole e rispettarle.



Gli stranieri regolarmente soggiornanti che esercitino una regolare attività di lavoro (autonomo o subordinato) o iscritti nelle liste di collocamento hanno diritto di accedere, alle stesse condizioni dei cittadini italiani, agli alloggi di edilizia residenziale pubblica (case popolari), gestiti dalle Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale, (ATER) costituite con la legge regionale n. 44 del 21/7/1999.



Le ATER sono enti pubblici per la progettazione, realizzazione e gestione di alloggi destinati, in particolare, alle persone meno abbienti (con difficoltà economiche).



Per poter avere accesso ad un alloggio dell'ATER bisogna avere specifici requisiti e rispettare le regole di accesso stabilite dai Comuni.

L'A.T.E.R. di Pescara si trova in via Genova, 53

L'A.T.E.R. di Chieti si trova in Via S.Olivieri, 59



I contribuenti intestatari di contratti di locazione per la propria abitazione principale hanno diritto a una detrazione d'imposta nella dichiarazione dei redditi (Mod. 730 o Unico), che comporta una diminuzione degli importi da pagare. Le detrazioni di imposta sono così determinate:

- Per contratti stipulati o rinnovati a norma della legge 9 dicembre 1998, n. 431:

300 €, se il reddito complessivo non supera 15.493,71 €;

150 €, se il reddito complessivo è superiore a 15.493,71 €, ma non superiore a 30.987,41 €.

- Per contratti cosiddetti convenzionali:

495,80 €, se il reddito complessivo non supera 15.493,71 €;

247,90 €, se il reddito complessivo è superiore a 15.493,71€ ma non superiore a 30.987,41 €.

In nessun caso la detrazione spetta per i contratti di locazione con enti pubblici (ad esempio, chi ha un appartamento ATER in affitto non può beneficiare della detrazione).

La detrazione deve essere calcolata in base al periodo dell'anno in cui l'immobile è destinato ad abitazione principale e al numero di eventuali cointestatari del contratto di locazione, ciascuno dei quali.

Se il reddito complessivo è superiore al citato importo di euro 30.987,41 non spetta alcuna detrazione.

CERC  CASA

Vademecum **Cerc@casa**

français



Guide pratique

pour les étrangers qui recherchent un hébergement



La situation du logement des immigrants pose divers problèmes et nuances. Des statistiques récentes réalisées sur l'échelle nationale par l'UNAR (Département pour l'égalité des chances de la Présidence du Conseil des Ministres), indiquent le logement comme l'un des domaines où il existe des cas de discrimination.

L' Ecole Supérieure de l'administration de l'Intérieur enregistre le choix des logements décentralisés pour les étrangers à la fois dans la Province de Chieti et Pescara, en raison du montant de loyer dans la zone. Les étrangers qui vivent dans un logement loué se plaignent souvent de cas d'abus et de discrimination (demandes de dépenses excessives, le logement n'est pas décent au niveau de salubrité, etc.)

Le **Project Cerc@casa** affronte ces questions à travers la création, dans la zone métropolitaine de Chieti-Pescara, d'un **système coordonné d'accueil et d'intégration de logements sociaux pour ressortissants étrangers** en raison d'un housing intercommunale fondée sur les services sur une plate-forme numérique en ligne, afin de promouvoir l'accessibilité aux opportunités du marché habitatif des municipalités de la région à travers un portail internet (www.cercacasa.abruzzo.it) destiné à la recherche d'un logement et le soutien personnalisé Portes municipaux pour la médiation et le coaching location pour les étrangers, une campagne d'information à la citoyenneté italiennes et immigrés sur les questions du logement social, la non-discrimination et l'égalité des chances pour tous et une cartographie géo référencé des flux migratoires, instrument utile à l'enquête sociale et de l'urbanisme pour les communes concernées.

Ce guide est destiné aux immigrants à la recherche d'un logement, contient des conseils et des informations sur les droits et obligations en ce qui concerne le rapport de location, l'accès au logement public, rapport de bons voisinage, écrit délibérément dans un langage très simple pour faciliter la compréhension de ceux qui n'ont pas une bonne maîtrise de la langue italienne.



Tout étranger intéressé à un séjour en Italie a besoin de la garantie d'un logement qui peut être obtenu grâce à l'hospitalité de quelqu'un autrement location ou bien achat d'une maison. Ce manuel vise à fournir des informations utiles pour aider les étrangers dans les démarches pour avoir une maison en location.

LOCATION (bail) est un contrat en vertu duquel une partie (bailleur ou propriétaire) est forcé à faire avantageux l'autre (locataire ou occupant) une propriété (maison, appartement), pour une période de temps donnée, en échange du paiement d'un montant déterminé (loyer). Ces aspects sont spécifiquement prévues par la loi (législation) dans le code civil italien article 1571 et suivants, et diverses lois spéciales.

il convient de rappeler que:

- Les étrangers qui veulent louer une maison doivent être en possession d'un permis de résidence. Si un propriétaire loue une maison à un illégale risque de 6 mois à 3 ans de prison et la confiscation de l'immeuble;
- Pour qu'un logement soit adapté afin d'être utilisé comme habitation doit respecter certaines règles d'hygiène et de santé. Ces aspects, ainsi que ceux liés à la sécurité, doivent être reconnus par un certificat d'aptitude d'habitabilité qui n'est valable que s'il est délivré par le Service Technique de la Municipalité ou de l'Agence de Sanitaire Local dans la zone du logement. Il est donc conseillé de s'assurer, avant de prendre une maison en location, qu'il dispose de certificat d'hébergement
- Dans le certificat d'hébergement est également écrit le nombre maximal de personnes qui peuvent vivre ensemble dans la maison. Ce nombre ne doit jamais être dépassée.



Le bail, ou contrat de location, est un document essentiel pour le propriétaire comme pour le locataire. En précisant clairement les droits et obligations de chacun.

Le bail est valable seulement s'il est établi et signé directement entre le propriétaire et le locataire et contient :

- **durée du bail;**
- **redevance mensuelle, ce que doit payer le locataire;**
- **préavis en cas de retrait (cessation anticipé) en vertu du contrat;**

● **obligations relatives au frais de l'entretien de la maison.**
Le contrat, pour être valable, doit être inscrit auprès de l'Office du registre (en Décembre 2012 incorporée dans l'Agence des Revenus). Les frais d'inscription est 2% de la taxe à payer d'un an. Le paiement de la première année ne peut pas être inférieur à 67 euro. La taxe d'inscription est payable annuellement, mais pour les années suivantes peut être à 67 euro c'est le propriétaire qui s'occupe à enregistrer le contrat, mais la moitié du montant doit être payé par le locataire

Pour l'enregistrement du contrat sont les suivants:

- **au moins deux copies du contrat avec signature originale;**
- **timbres de 14,62 € 4 pages pour chacune des 100 lignes sur chaque copie, le droit de timbre est le locataire. En cas de résiliation du contrat on paie la taxe d'immatriculation à un taux fixe de 67 euros. Le droit de timbre et de l'impôt d'enregistrement ne sont pas exigibles si le propriétaire a choisi le régime de la "retenue".**



En Italie, les contrats de location à usage d'habitation sont régis par la loi 431 de 1998, qui prévoit quatre types de contrats. Les deux principaux types sont:

1. Contrat libre

Propriétaires et locataires peuvent décider librement le loyer. Il dure 4 ans et est renouvelable pour autre 4. Le loyer ne varie pas pendant toute la durée du contrat. Après les quatre premières années, le propriétaire peut décider de ne pas renouveler le contrat pour besoin de logement, la restructuration ou la vente de la maison.

2. Contrat conventionné

Locateur et locataire s'accordent sur le loyer en fonction de ce qui est établi par des conventions spécifiques syndicaux, ou des faits (signé) au niveau local. Habituellement le loyer conventionné est inférieure à la libre. Dure trois ans et est automatiquement renouvelé si les parties en conviennent autrement, dans l'intérêt du locataire, le contrat sera prolongé pour 2 ans.

3. Bail temporaire

Dure de un à 18 mois. Il est faisable dans le cas d' un besoin réel temporaire de la part de propriétaire ou du locataire (par exemple disponibilité temporaire de la maison, séjour temporaire), qui doivent être documentées et précisées dans le contrat

4. Contrat pour étudiants non-résidents

Ce type de contrat a une durée qui ne peut dépasser 36 mois et destiné aux étudiants et établi derrière des accord même avec l'entreprise pour le droit aux études



il convient de rappeler que:

- **dans le contrat, vous pouvez établir des accords spécifiques seulement si le propriétaire du locataire conviennent. Toutefois, ne sont pas valides, s'ils ne sont pas conformes à la loi;**
- **le loyer doit être payé régulièrement (il est bon de faire en sorte que la date pour payer et comment payer soit écrit dans le contrat);**
- **il est important que le locataire demande au propriétaire un reçu pour tous les frais payés et les conserver. Sur les reçus doivent être faits (ci-joint) timbres fiscaux de € 1.81 qui doivent être payés par le locataire;**
- **au terme du préavis le local doit être au même état du premier jour;**
- **la destination d'un local loué comme résidence, ne peut pas être utilisé comme un lieu de travail.**
- **pour une maison à louer, parfois le propriétaire peut demander des garanties au locataire, par exemple, un contrat de travail régulier qui donne un revenu suffisant pour payer le loyer, des références d'un employeur ou d'un Association**
- **pour l'état de logement, le plus souvent, le locataire est tenu de signer un formulaire contenant une description précise du logement et des meubles, au moment de la remise des clés, Il permet d'éviter les litiges au moment du départ du locataire, L'état des lieux permet de comparer l'état du logement au début et à la fin de la location.**



- dans les 48 heures suivant la remise des clés, le propriétaire doit, par la loi (loi 191 de 1978), communiquer (en remplissant un formulaire spécifique) à la police ou à l'autorité de police, les données de la personne à qui il a loué l'appartement, pour cette raison le propriétaire nécessitera des données spécifiques du locataire;
- est illégal d'exiger le paiement d'une somme en noir au-delà de l'accord établi dans le bail

en plus...



- Si le logement a été trouvé à travers une agence immobilière, il faut payer l'agence la somme est de 10% à 20% de loyer d'un an, ou l'équivalent d'un mois de loyer. Il faut pas faire confiance aux agences immobilières qui exigent de l'argent avant de trouver un logement...
- Au moment de la signature du contrat, le plus souvent, le propriétaire demande un dépôt de garantie, que le propriétaire restitue au locataire déduction faite le cas échéant des dégradations dont le locataire pourrait être tenu responsable.
- Le dépôt de garantie peut correspondre à un maximum de trois mois de loyer.
- Le bail est rédigé en trois exemplaires (un pour le propriétaire, un pour le locataire et l'autre pour le bureau du registre). Après l'enregistrement vous aurez besoin des copies supplémentaires du registraire utile pour de nombreuses autres applications (tel que requis par la police une copie du contrat de location lors de pratiques de regroupement familial) en payant le droit de timbre exigé.



DÉLAI DU CONTRAT

Le propriétaire peut résilier le contrat:

- ***avant le terme du contrat (4 ou 3 ans) uniquement si nécessaire (par exemple, installer un membre de sa famille, mettre son logement en vente ou sa restructuration)***

- ***à l'échéance définitif (8 ou 5 ans)***

L'avis de non renouvellement du contrat (résiliation) doit être communiqué au moins six mois avant le délai, par lettre recommandée

Le locataire peut résilier le contrat:

- ***à tout moment si cette option est incluse dans le contrat***

- ***pour des motifs graves***

En tout cas, la communication de l'intention de conclure le contrat avant le délai établi dans le contrat, doit être communiqué au moins six mois avant le délai, par lettre recommandée

Soit dans le cas de annulation que de résiliation dans les six (ou plus) mois entre la communication et la fin du contrat, les deux parties (propriétaire et locataire) doivent continuer à se conformer à ce qui est écrit dans le contrat



RENOUVELLEMENT DU BAIL

A l'expiration du bail (8ou6 ans), si le bailleur n'a pas envoyé la notification par écrit dans le temps prévus, le contrat est automatiquement renouvelé avec le même montant.

Si le propriétaire veut renouveler le bail, mais veut changer certaines conditions (par exemple, le loyer) doit envoyer un avis dans le temps établi.

EXPULSION

Avec l'expulsion, le juge ordonne au locataire de quitter l'appartement. Cette sollicitation est faite:

- ***à la fin du contrat, si le locataire n'a pas quitté la maison***
- ***après la première expiration du bail (4 ou 3 ans) si le propriétaire a fait une demande d'avoir besoin de la maison pour l'un des motifs prévus par la loi, seul au cas où le locataire n'a pas quitté la maison***
- ***si le locataire n'a pas payé la redevance de plus de vingt jours (factures impayées) ou les charges de copropriété pour un montant égal à deux mois de loyer.***



Le bail est fait (signé) entre propriétaire et locataire. Cela ne signifie pas que seul le locataire peut utiliser la maison. Il faut respecter des différentes règles selon les cas.

FAMILLE

Les membres de la famille du locataire peuvent coexister avec le locataire sans avoir besoin de prétentions particulières ou des documents. Mais il faut se rappeler d'enregistrer toutes les données des membres de sa famille afin que le propriétaire les communique aux autorités de police dans les 48 heures après la remise des clés.

Dans le cas de la demande de regroupement familial il faut avoir la disponibilité d'un logement convenable (pour cela, il faut pas oublier de demander une copie du contrat enregistré auprès du bureau du registre).

CONTRAT AVEC PLUS DE LOCATAIRES

Si plus personnes décident de prendre un logement ensemble sont colocataires. Dans ce cas, il y a deux possibilités:

- Le contrat est rédigé et signé entre le propriétaire et différents colocataires (contrat co-signé)
- Le contrat est écrit et signé par le propriétaire et l'un des locataires. Dans ce cas, qui signe le contrat est le seul responsable devant le propriétaire et respectant ce qui est écrit dans le contrat (même si tous les locataires doivent payer le loyer). En tout cas le propriétaire doit être d'accord sur la coexistence d'autres locataires(colocataires).

Dans les deux cas, le propriétaire doit toujours communiquer dans les 48 heures, les données des personnes qui ont loué la maison.



LA SOUS-LOCATION

Le locataire ne peut sous-louer à une autre personne une chambre de logement qu'avec l'accord écrit du bailleur, et pas tout l'appartement, de toute façon le locataire doit communiquer les données de sous-locataire au propriétaire et au commissariat dans les 48 heures.

DÉCLARATION D'HOSPITALITÉ

Certains immigrants au moment où ils arrivent en Italie vue qu'ils ne sont pas encore enregistrer à la municipalité et ne disposent pas d'un logement de référence, mais ils peuvent quand même logés chez des parents ou des amis.

Même dans le cas où des de simple visite d'étrangers chez ses parents ou amis résidant régulièrement en Italie.

Le titulaire d'un bail ordinaire peut, sans aucun problème, accueil famille et amis, que ce soit un moment de transition, car ils sont à la recherche d'un aménagement différent, soit qu'ils sont tout simplement en visite de plaisir.

Évidemment, il doit être un séjour temporaire et le locataire ne peut solliciter à ses hôtes de payer le loyer (sinon ce serait une sous-location).

IMPORTANT: N'oubliez pas de respecter les règles du certificat Il doit être en conformité avec certaines normes et obligations de sécurité et de salubrité (qui serve également pour la demande de regroupement familial) où on indique le nombre maximum de personnes qui puissent vivre ensemble dans l'appartement. Cela signifie que vous ne pouvez pas partager la maison avec un nombre de personnes supérieur à ce qui est écrit sur le certificat de sécurité et de salubrité.



Le locataire doit soutenir, en plus du loyer, des dépenses pour la gestion et l'entretien de l'appartement.

SI L'IMMEUBLE EST EN COPROPRIÉTÉ

L'entretien et les réparations des parties communes sont prises en charge par le locataire qui doit payer 90%. Or, certaines dépenses sont relatives à l'utilisation des parties communes et aux services dont profite directement le locataire (conciergerie, ascenseur, ménage, entretien espace vert, éclairage collectif, etc.) le locataire est responsable de l'entretien de l'appartement et des petites réparations du logement. Ainsi, s'il faut remplacer le joint d'un robinet, vérifier périodiquement la chaudière tel que requis par la loi, etc., c'est le locataire qui doit s'en charger. Avant d'effectuer des modifications dans l'appartement en location il faut s'adresser au propriétaire. Si, en revanche, il faut changer le robinet, la chaudière ou porte et fenêtre ou des travaux d'entretien du bâtiment c'est au propriétaire de s'en occuper. (vérifier que le logement soit décent, qui respecte les conditions relatives à la salubrité et les normes minimales d'habitabilité, avant de signer le constat d'état des lieux)

FRAIS POUR LES SERVICES PUBLICS

Les frais d'électricité, eau, gaz, téléphone (services publics) sont à la charge du locataire, aussi les frais des contrats de ses services. Le locataire doit s'assurer que les contrats pour les services publics sont enregistrés à son nom.

Avant que le locataire quitte le logement à la fin du bail, il doit annuler tous les contrats de services publics car ils sont faites entre l'entreprise qui fournit ses services et qui a signé le contrat, donc ne sont pas liés à la location.



Le règlement de copropriété serve au bon fonctionnement de la copropriété et fixe les droits et les obligations des locataires, il est bien défini dans l'acte de règlement de copropriété. Une copie du règlement de copropriété doit être remise à chaque nouveau locataire ou copropriétaire lors de la signature du bail ou de l'acte .

C'est important le respecter le règlement de copropriété, mais aussi important le respecter des règles qui ne sont pas écrites sur le document, ils sont le résultat du sens commun, de la courtoisie et de la tolérance.

Il est toujours opportun d'établir une relation correcte avec les voisins autant que possible pour éviter les conflits ou litiges. Par exemple:

- éviter de faire du bruit pendant les moments de repos
- respecter et utiliser avec courtoisie les espaces communs (parking pour les vélos, etc.).
- éviter de parler fort ou tenir haut le volume de la télévision, ça peut déranger les voisins.

En Italie, depuis des années existent des règles, établis d'une façon spécifique et différente des diverses municipalités, pour l'écoulement des déchets, en particulier la collecte sélective des ordures. Il est important d'être informé sur les règles pour la collecte des déchets qui doivent être respecter.



Les étrangers ont les mêmes droits comme les italiens pour accéder à un logement social, il faut être titulaire d'un titre de séjour en cours de validité ou inscrites au bureau de placement, les logements sociales sont gérés par les entreprises territoriales pour la construction résidentiel (ATER) constitués par la loi régionale n.44 du 21/7/1999.

- ▶ Sont des organismes publics qui s'occupent d'étude, projet, réalisation et gestion des logements destinés, en particulier, aux catégories moins aisées (avec des difficultés financières) pour satisfaire le besoin d'un logement.
- ▶ Pour accéder à un logement social les personnes doivent disposer d'un profil particulier et le respect des règles d'accès établies par les Municipalités.

L'A.T.E.R. di Pescara se trouve à via Genova, 53

L'A.T.E.R. di Chieti se trouve à Via S.Olivieri, 59



Les contribuables détenteurs de baux de leur logement principale, ont droit à une déduction fiscale (moins d'impôts) dans la déclaration de revenus (formulaire 730 ou Loi).

- Pour les baux ou renouvellements des baux à norme de la loi du 9 Décembre 1998 n. 431:

€ 300, si le revenu total n'excède pas € 15,493.71;

€ 150, si le revenu total est supérieur à € 15,493.71, mais ne dépasse pas € 30,987.41.

- Pour les contrats conventionnelles :

€ 495.80 si le revenu total n'excède pas € 15,493.71;

€ 247.90 si le revenu total est supérieur à € 15,493.71 mais n'excédant pas € 30,987.41.

En aucun cas, la déduction et pour les baux entre les organismes publics et les contribuables privés (par exemple, les contribuables détenteurs de baux avec ATER ne peuvent pas bénéficier de la déduction).

shqiptar



Udhëzues Praktik
për të huajt në kërkim për strehim



Situata e strehimit të emigrantëve paraqet probleme dhe sfumatura të ndryshme. Statistikat e fundit (tetor 2010), të realizuara në shkallë kombëtare nga UNAR (Departamenti për Mundësi të Barabarta i Kryesisë së Këshillit të Ministrave), e paraqesin strajrave të larta në keto zona. Të huajt që jetojnë në banesë me qira shpesh ankohen pehimin si një nga çështjet ku ka raste diskriminimi. Shkolla e lartë e administratës së Brëndshme (tetor 2010) regjistron zgjedhje të decentralizuara të banimit për të huajt, si në provincën e Chietit ashtu edhe në ate të Pescarës, për shkak të rasteve të abuzimit dhe diskriminimit (kërkesa për shpenzime të tepërta, gjendje e papërshtatshme higjieniko- sanitare të banesave, etj).

Projekti Cerc@casa, i financuar nga Fondi European për Integrimin e shtetasve të vendeve të treta (EIF), perballet me këto çështje përmes krijimit, në zonën metropolitane Chieti-Pescara, **te një sistemi të koordinuar për mir-pritjen dhe integrimin shoqëror të banuesve dhe shtetasve të huaj nëpërmjet një sistemi shërbimi ndër-komunal bazuar në një platformë dixhitale online**, për të nxitur mundësitë e hyrjes në tregun e banesave të komunave të zonës, nëpërmjet një portali interneti dedikuar kërkimit të banesës dhe mbështetjen e personalizuar të zyrave komunale nëpërmjet ndërmjetësimit dhe shoqerimit të të huajve. Cerc@ casa propozon gjithashtu një fushatë informative për shtetasit italianë dhe emigrantë në çështjet e strehimit social, jo-diskriminimit dhe mundësive të barabarta për të gjithë dhe një hartë geo-referenced të flukseve migratore në zonën metropolitane Pescara - Chieti, një studim i dobishëm social dhe planifikim urban për komunat në fjalë.

Ky udhëzues, i përpiluar nga partneri i projektit "Projetke Sociale", i drejtohet personit të huaj në kërkim të një banese, u jep sugjerime, këshilla dhe informacione në lidhje me të drejtat dhe detyrimet në qiramarrje, qasje për strehim publik, fqinjësi të mirë, i shkruar qëllimisht në një gjuhë shumë të thjeshtë për të lehtësuar të kuptuarit nga personat që nuk kanë zotërim të mirë të gjuhës italiane siç mund të jene personat e sapo-mbërritur në zonën metropolitane. Për më shumë informacion rreth projektit Cerc@casa, vizitoni www.cercacasa.abruzzo.it



Çdo i huaj për të qëndruar në Itali ka nevojë për një banesë (vilë, shtëpi) e cila mund të garantohet në sajë të mikpritjes së dikujt, me marrjen me qera, ose me blerje. Ky udhëzues ka për qëllim të ofrojë informata të dobishme për të ndihmuar të huajt në praktikën e marrjes së një shtëpie me qira.

QIRAJA (qiraja) është një kontratë sipas të cilës njëra palë (qiradhënësi apo pronari) detyrohet të japë në përdorim dikujt tjetër (qiramarrësit) një pronë (shtëpi, apartament), për një periudhë të caktuar kohe, në këmbim të një pagesë prej një shume të caktuar (qira). Këto aspekte janë të vendosura në mënyrë specifike me ligj (legjislacioni) Kodit Civil italian, nën 1571 dhe në vijim nga ligje të ndryshme speciale.

vlen të kujtohet se:

- Të huajt të cilët dëshirojnë të marrin me qira një shtëpi duhet të jenë të paisur me leje qëndrimi. Nëse një pronar jep me qira një shtëpi emigranteve të paligjshme rrezikon nga 6 muaj deri në 3 vjet burg dhe konfiskim të pronës;
- Që një banesë të jetë e përshtatshme për banim duhet të permbushë rregullat të caktuara të higjienës dhe shëndetit. Këto aspekte, së bashku me ato që lidhen me sigurinë, duhet të njihen nga një certifikatë e veçantë të akomodimit e cila është e vlefshme vetëm nëse është lëshuar nga Departamenti Teknik i Bashkisë apo agjencia lokale e shëndetësisë në të cilën ndodhet banesa. Prandaj është e këshillueshme që të huajt të sigurohen, përpara se të marrin një shtëpi me qira, nëse kjo ka certifikatën e akomodimit.
- Në certifikatën e akomodimit është shkruar edhe numrin maksimal të personave që mund të jetojnë së bashku në shtëpi. Ky numër nuk duhet të tejkalohet.



Qiramarrja e një apartamenti është e vlefshme për të dyja palët (qiradhënësi dhe qiramarrësi), vetëm nëse është perpluar një kontratë (marrëveshje) me shkrim e cila përcakton të drejtat dhe detyrimet e palëve.

Kontrata është e vlefshme vetëm nëse është nënshkruar nga qiramarrësi dhe qiradhënësi dhe përmban:

- **kohëzgjatjen e qirasë;**
- **tarifë mujore, e cila është ajo që qiramarrësi duhet të paguajë;**
- **njoftimi i detyrueshem në rast ndërprerje të kontratës (ndërprerje e parakohëshme e kontratës);**
- **detyrimet që lidhen me shpenzimet për mirëmbajtjen e banesës.**

Për te qene e vlefshme kontrata, duhet të jenë të regjistruar në Zyrën e Regjistrimit (nga dhjetor 2012 e inkorporuar në Agjencinë e të Ardhurave). Taksë e regjistrimit është e barabartë me 2% të tarifës vjetore. Pagesa për vitin e parë nuk mund të jetë më pak se 67 euro, ndërsa për vitet në vazhdim mund të jetë edhe më pak. Regjistrimi i kontratës është detyrë e pronarit për gjysmë të pagesës së takon qiramarrësit. Për regjistrimin e kontratës duhen:

- **së paku dy kopje të kontratës me firmën origjinale;**
- **pulla nga 14,62 € për çdo 4 faqe, secila e përbërë nga 100 reshta për çdo kopje, të cilat paguhen nga qiramarrësi.**

Në rastin e ndërprerjes së kontratës paguhet taksë e regjistrimit në një shumë fikse prej 67 euro.

Pullat dhe taksat e regjistrimit nuk paguhen, nëse pronari ka zgjedhur regjimin e "mbajtjes në burim" (cedolare secca).



Në Itali, kontratat lidhur me qiranë për përdorim rezidencial janë të rregulluara nga Ligji 431 i vitit 1998, i cili parashikon katër lloje të kontratave. Dy llojet kryesore janë:

1. Kontratë e lire

Qiradhënësi dhe qiramarrësi mund të vendosin lirisht qiranë. Ajo zgjat 4 vjet dhe është e rinovueshme për 4 vjet te tjera. Tarifa nuk ndryshon gjatë gjithë kohëzgjatjes së kontratës. Pas katër viteve të para, pronari mund të vendosë që të mos rinovojë kontratën vetëm në rast nevojë të tij për strehim, ristrukturimin apo shitjen e shtëpisë.

2. Kontratë konvencionale

Qiradhënësi dhe qiramarrësi bien dakord për të vendosur tarifën sipas asaj që është përcaktuar nga marrëveshjet sindikale specifike, të përpiluara në nivel lokal. Zakonisht tarifa konvencionale është më e ulët se ajo që parashikon kontrata e lirë. Zgjat tre vjet dhe rinovohet automatikisht nëse palët bien dakord. Në rast të kundërt, kontrata zgjatët për 2 vjet, në interes të qiramarrësit.

Përveç kontratës së lirë dhe asaj konvencionale ka:

3. Kontratë tranzitore

Zgjat nga një deri në 18 muaj. Kjo mund të bëhet vetëm nëse ka nevoja të vërteta të përkohëshme si të pronarit ashtu edhe të qiramarrësit (p.sh. disponueshmëria e përkohëshme e pronës, ose qëndrim i përkohshëm i qiramarrësit), të cilat duhet të dokumentohen dhe të specifikohen në kontratë.

4. Kontrata për studentë jo-banues

Kjo lloj kontrate, specifike për studentët, ka një afat i cil nuk mund të tejkalojë 36 muaj dhe është i vendosur në marrëveshje me ndërmarrjet mbi të drejtën e studimit.



vlen të kujtohet se:

- në kontratë mund të vendosen marrëveshje të veçanta vetëm në qoftë se pronari dhe qiramarrësi janë dakort. Megjithatë, nuk janë të vlefshme marrëveshjet që nuk janë në përputhje me ligjin;
- qiraja duhet të paguhet rregullisht (është mirë që dita dhe menyra e pageses të shkruhen në mënyrë të qartë në kontratë);
- është mirë që për çdo tarifë të paguar të merret dhe të ruhet mandati pagesa. Në mandati pagese duhet bashkangjitur pula 1,81 € e cila paguhet nga qiramarrësi;
- në fund të kontratës banesa duhet të kthehet në të njëjtën gjendje në të cilën ajo u gjet;
- një banesë me qira nuk mund të përdoret si një vend pune
- për një banesë me qira, nganjëherë pronari mund të kërkojë disa garanci nga qiramarrësi, për shembull, pajisjen me një kontratë të rregullt pune që demonstron të ardhura të mjaftueshme për pagesën e qirase, si dhe referenca të tjera nga një punëdhënës ose një "shoqatë";
- në momentin e dorëzimit të banesës, zakonisht, qiramarrësit i kerkohet të nënshkruajë një deklaratë në të cilën deklarohen gjendja e banesës dhe mobiljeve në të, në momentin e dorëzimit të çelësave. Qiramarrësi angazhohet të kthejë banesën në të njëjtën gjendje (konsiderohet padyshim [konsumi] që ndodh me përdorimin dhe kalimin e kohës);



- **brënda 48 orëve pas dorëzimit të çelësave, pronari duhet, sipas ligjit (Ligji 191 i vitit 1978), të komunikojë (duke plotësuar një formular të veçantë) në polici ose në organin e policisë, të dhënat e personit të cilit ai i dha apartamentin, për këtë arsye ai kërkon të dhëna specifike nga qiramarrësi;**

- **është i paligjshëm kërkimi i një shume pagimi në të zezë, përtej qirase.**

përveç kësaj...

- **Nëse shtëpia me qira gjendet me ndihmën e një agjencie të pasurive të patundshme, duhet të paguhet agjencia. Kostot variojnë nga 10% në 20% të qirase vjetore, ose janë të barabarta me një muaj qira. Është mirë që të mos besohen agjencitë që kërkojnë të holla para gjetjes së banesës, apo dhënies së një liste pronarësh të mundshëm të cilët leshojnë shtëpi me qira.**

- **Në momentin e nënshkrimit të kontratës, zakonisht, pronari kërkon një depozitë (paradhënie). Kjo është një shumë që mbahet nga pronari për të mbuluar çfarëdo dëmi apo mosrrespektim kontrate nga qiramarrësi. Maksimumi i kësaj depozite arrin në tre muaj qira. Këto para i kthehen qiramarrësit nga pronari, vetëm në perfundim të kontratës, dhe kur qiramarrësi ka përmbushur detyrimet e tij.**

- **Kontrata e qirasë shkruhet në tri kopje (një për pronarin, një për qiramarrësin dhe një për zyrën e regjistrimit). Pas regjistrimit, për kopjet shtese që nevojiten për aplikime të tjera (p.sh. kërkohet nga policia një kopje kontrate, për bashkim familjar) mund të kërkohet në zyrën e regjistrimit duke paguar pullën e kërkuar.**



SKADENCA E KONTRATËS

Pronari mund të përfundojë kontratën

- **Prëpara skadencës së kontratës (4 ose 3 vjet) vetëm për nevojë (p.sh. nevojë familjare, shitje, ose ristrukturim të banesës)**

- **Në skadencën përfundimtare (8 ose 5 vjet) Komunikimi për mos rinovimin e kontratës (nderprerja) duhet të datojë të pakten 6 muaj përpara skadencës, me letër rekomande.**

Qiramarrësi mund të ndërpresë kontratën:

- **Në çdo moment vetëm në rast se kjo mundësi është e parashikuar në kontratë.**

- **Për arsye të rënda**
Në çdo rast komunikimi për ndërprerjen e kontratës përpara skadencës (nderprerja) duhet të ketë datën 6 muaj përpara skadencës me letër rekomande.

Si në rastin e mbylljes ashtu edhe në atë të ndërprerjes së kontratës në 6 muajt, ose më tepër, nga përfundimi i kontratës të dy palët (pronari dhe qiramarrësi) duhet të respektojnë atë që është shkruar në kontratë.



RINOVIMI I KONTRATËS



Me skadimin definitiv (8 ose 6 vjet) neqoftëse pronari nuk dërgon letren e mbylljes së kontratës në kohën e përcaktuar, kontrata rinovohet automatikisht me të njëjten qira.

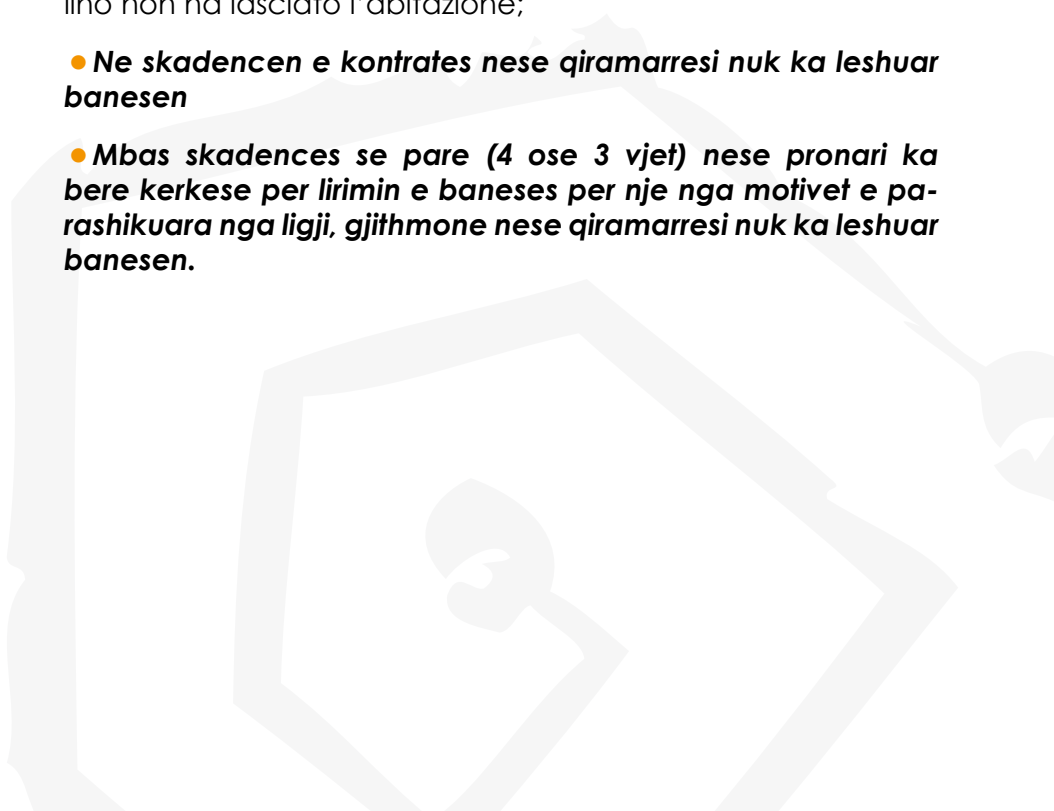
Nëse pronari dëshiron të rinovojë kontratën por kërkon ndryshimin e kushteve të saj (p.sh. qirane) duhet të dërgojnë mbylljen e kontratës së vjetër duke përfshirë një kontratë të re.

DEBIMI



Me debimin gjykatesi urdheron një qiramarres të lere apartamentin. Ky urdher bëhet: alla scadenza del contratto se l'inquilino non ha lasciato l'abitazione;

- **Ne skadencën e kontratës nëse qiramarresi nuk ka leshuar banesën**
- **Mbas skadencës së parë (4 ose 3 vjet) nëse pronari ka bërë kërkesë për lirim të banesës për një nga motivet e parashikuara nga ligji, gjithmone nëse qiramarresi nuk ka leshuar banesën.**





Kontrata me qira është perpiluar (nënshkruar) midis qiradhënësit dhe qiramarrësit. Por kjo nuk do të thotë që vetëm qiramarrësi mund të përdori shtëpinë. Është e nevojshme të respektohen rregulla të caktuara për raste të caktuara.

FAMILJA

Familjarët e atyre që kane nënshkruar një kontratë (nënshkruesi) mund të bashkëjetojnë me qiramarrësit, pa nevojën e dokumentave të veçanta. Vlen të kujtohet, se të gjitha të dhënat e njerëzve që jetojnë në shtëpi duhet të regjistrohen. Pronari duhet të njoftojë policinë apo autoritetin policor brenda 48 orëve të dorëzimit të çelësve, dhe të komunikojë të dhënat e personave të cilëve ju është dhënë në përdorim banesa. Në rastin e kërkesës për bashkim familjar duhet që banesa të jete e pershtatshme (për këtë të mos harrohet të kërkohet një kopje e kontratës së regjistruar me zyrën e regjistrimit).

KONTRATË ME DISA QIRAMARRËS

Në qoftë se disa persona vendosin për të marrë një banesë së bashku janë bashkeperdorues. Në këtë rast ekzistojnë dy mundësi:

- Kontrata është shkruar dhe të nënshkruar në mes të pronarit dhe bashkeperdoruesve të ndryshëm (kontratave disa bashkeperdorues)
- Kontrata perpilohet dhe nënshkruhet nga pronari dhe një nga qiramarrësit. Në këtë rast, kush ka nënshkruar kontratën është përgjegjës i vetëm përpara pronarit dhe respektimit të asaj që është shkruar në kontratë (edhe pse janë disa qiramarrës që paguajnë qiranë). Pronari duhet të jetë dakort me faktin që ka edhe të tjere bashkeperdorues.

Në të dyja rastet, pronari duhet të komunikojnë gjithmonë brenda 48 orësh, të dhënat e personave të cilët kanë marrë me qira shtëpinë.



NËNQIRAJA



Nënaqiraja ju ofron mundësinë, atyre që kanë marrë me qira një apartament me një kontratë të rregullt (qiramarresi) të cilet dëshirojnë të japin me qira (duke kërkuar një tarifë) ose një pjesë të saj (p.sh. një dhomë) dhe jo të gjithë apartamentin, një personi tjetër. Nënaqiraja është e mundur vetëm në qoftë se ajo nuk është e ndaluar në kontratën origjinale. Qiraxhiu duhet të komunikoj të dhënat e personit tjetër (nënaqiramarresit) pronarit dhe të bëjë regjistrimin e të dhënave në polici brenda 48 orëve.

DEKLARATA E MIKPRITJES



Në momentin e hyrjes në Itali, disa emigrantë, të cilet akoma nuk janë të regjistruar në asnjë komunë, dhe nuk kanë strehim, mund të strehohen nga të afërmit apo miqtë e tyre. Mund të jetë rasti i vizitës së thjeshtë të të huajve që vijnë për të vizituar të afërmit dhe miqtë me qëndrim të rregullt në Itali. Qiramarresi, që ka një kontratë qiraje të rregullt mund të mirepresë pa problem të afërmit dhe miq, si në rastin kur këta të fundit vijnë për vizite si në rastin kur janë në kërkim të një sistemi tjetër. Natyrisht kjo vizitë duhet të jetë e përkohshme (nuk mund të jete për shumë kohe) dhe qiramarresi nënshkruesi i kontratës nuk mund të kërkojë nga personat të cilet i mirepret të paguajnë qiranë (përndryshe ajo do të jetë një nënaqiraj). Nëse priten familjare ose miq, personi i cili pret ata (nënshkruesi i kontratës) duhet, brenda 48 orësh, të bëjë një njoftim në stacionin policor duke plotësuar një formular të veçantë të mikpritjes dhe ta dorëzojë atë në polici, ose në bashki kur në atë zonë nuk ndodhet zyre policie.

ME RENDESI: Gjithmonë mbani mend se duhet të respektohen rregullat e certifikatës së akomodimit (e cila përdoret edhe kur bën kërkesën për hashkim familjar), ku është shkruar edhe numrin maksimal i personave që mund të jetojnë së bashku në shtëpi. Ky numër nuk duhet të tejkalohet. Kjo do të thotë se nuk mund të përdoret shtëpia nga një numër më i madh personash sesa ajo që është shkruar në certifikatën e akomodimit.



Qiramarrësi duhet të paguajë, përveç qirasë, edhe shpenzimet e ndryshme të perdorimit dhe mirëmbajtjes së banesës.

SHPENZIME E GODINES DHE SHPENZIMET E PËRBASHKËTA

L'entretien et les réparations des parties communes sont prises en charge par le locataire qui doit payer 90%. Or, certaines dépenses sont relatives à l'utilisation des parties communes et aux services dont profite directement le locataire (concierge, ascenseur, ménage, entretien espace vert, éclairage collectif, etc.) le locataire est responsable de l'entretien de l'appartement et des petites réparations du logement. Ainsi, s'il faut remplacer le joint d'un robinet, vérifier périodiquement la chaudière tel que requis par la loi, etc., c'est le locataire qui doit s'en charger. Avant d'effectuer des modifications dans l'appartement en location il faut s'adresser au propriétaire. Si, en revanche, il faut changer le robinet, la chaudière ou porte et fenêtre ou des travaux d'entretien du bâtiment c'est au propriétaire de s'en occuper. (vérifier que le logement soit décent, qui respecte les conditions relatives à la salubrité et les normes minimales d'habitabilité, avant de signer le constat d'état des lieux)

SHPENZIMET PER MIRËMBAJTJE

Les frais d'électricité, eau, gaz, téléphone (services publics) sont à la charge du locataire, aussi les frais des contrats de ses services. Le locataire doit s'assurer que les contrats pour les services publics sont enregistrées à son nom. Avant que le locataire quitte le logement à la fin du bail, il doit annuler tous les contrats de services publics car ils sont faites entre l'entreprise qui fournit ses services et qui a signé le contrat, donc ne sont pas liés à la location.

TARIFAT PËR SHËRBIMET KOMUNALE

Kostot e energjisë elektrike, ujë, gaz, telefon (shërbimet) duhet të paguhet nga qiramarrësi. Kontratat për shërbimet komunale të jenë të regjistruara në emrin e qiramarrëstit. Në rastin e ndryshimit të emrit të personit në kontratat e ndryshme shpenzimet i takojnë qiramarrësit. Me perfundimin e kontrates është e nevojshme të mbyllen të gjitha kontratat e shërbimeve, duke qenë se këto të fundit janë në emër të qiramarrësit dhe nuk kanë lidhje me kontratën e qirase.



Nese banohet ne nje godine me shume apartamente ose ne nje kompleks pallatesh, të gjithë personat qe jetojnë brenda këtij kompleksi unik (ndërtesë) duhet të zbatojne rregullat e shkruara në rregulloret e ndërteses . Ajo vendos rregullat për përdorimin e pjesëve të përbashkëta (sheshet, shkallët, hyrjet, etj). Oraret fikse në të cilat është e ndaluar zhurma ose luajtja e fëmijëve në oborr, përcakton nëse mund të mbahen kafshët, etj. Në kohën e nënshkrimit të kontrates është mirë që mbahet një kopje e rregullave të godines.

Zbatimi i rregullores se godines është i domosdoshem, gjithashtu eshte i rëndësishem që të respektohen rregullat e pashkruara, të cilat kane lindur nga zakonet, sjellja me ndjenje pergjegjesie dhe, tolerancë.

Eshtë gjithmonë e domosdoshme sjellja korrekte për krijimin e fqinjesisë se mire dhe shmangien e konflikteve dhe te zenkavet. Për shembull:

- shmangien e zhurmës në kohën e pushimit (edhe nëse nuk ndalohet nga rregulloret e godines)
- përdorimin me respekt dhe mirësjellje per zonat e përbashkëta (parkim për biçikleta, etj.)
- shmangien e te folurit me zë të lartë apo të mbajtjen lartë te volumin te televizionit apo Hi Fi, madje edhe brenda shtëpisë, pasi kjo mund të shqetësojnë fqinjët.

Në Itali ka vite qe menyra e grumbulimit dhe heqjes se mbeturinave kryhet ne menyra te ndryshme ne komuna te ndryshme. Është i rëndësishem informimi mbi rregullat e grumbullimit dhe te heqjes te diferencuar te mbeturinave.



Të huajt që banojnë rregullisht dhe ushtrojnë një veprimtari të rregullt pune (apo vetë-punësimi) ose të regjistruar si të papunë kanë të drejtë aksesi, me të njëjtat kushte si shtetasit italianë, për strehim publik (strehim), i cili menaxhohet nga kompanitë Ndermarrjet Territoriale të Ndërtimit Residential (ATER) të themeluar me ligjin rajonal n. 44 të 21/07/1999.



Këto janë organet publike që merren me studimin, projektimin, ndërtimin dhe menaxhimin e akomodimit rezidencial, në veçanti, për kategoritë më pak të pasura (me vështirësi financiare) për të plotësuar nevojat e banesës.



Për të mundësuar aksesin në banesat e ATER, nevojitet kërkesë e veçantë dhe ne përputhje me kriteret dhe rregullat e aksesit të themeluara nga komunat.

A.T.E.R. i Pescares është i vendosur në Via Genova, 53

A.T.E.R.. i Chietit është i vendosur në Via S.Olivieri, 59



Tatimpaguesit te cilet paguajne qira per banese kanë të drejtë për një zbritje të taksave (të paguajnë më pak taksa) në deklarimin e te ardhurave (Formulari 730 ose Act).

- Zbritje Për kontratat te perpiluara ose te rinovuara në përputhje me ligjin e 9 dhjetorit 1998 n. 431:

€ 300, nëse të ardhurat totale nuk i kalon € 15,493.71;

€ 150, nëse të ardhurat totale është më e madhe se € 15,493.71, por nuk tejkalon € 30,987.41..

- Për kontratat konvencionale

€ 495.80 nëse të ardhurat totale nuk i kalon € 15,493.71;

€ 247.90 nëse të ardhurat totale është më e madhe se € 15,493.71, por nuk tejkalon € 30,987.41.

Nuk behet zbritje ne asnje rast kur kontrata eshte midis qira-marresit dhe institucioneve publike p.sh. kontrate me ATER.

Zbritja duhet të llogaritet bazuar në vitin në të cilin prona është përdorur për banese duke patur parasysh numrin e personave te familjes te cilet duhet te deklarojne te ardhurat totale te perfituara nga çdo pjestar i saj.

Nëse të ardhurat rezultojnë më të larta se shumata e lartpërmendur prej EUR 30,987.41 nuk përfitohet asnjë zbritje

WWW.CERCACASA.ABRUZZO.IT



CERC  CASA

Il Vademecum Cerc@casa è parte del Progetto CERC@CASA, co-finanziato dall'Unione Europea e dal Ministero dell'Interno nell'ambito del FEI – Azione 4/2011.

L'elaborazione del Vademecum è stata curata da Progetti Sociali srl
Impresa Sociale, in collaborazione con i Partner del Progetto Cerc@casa.
Il Vademecum è disponibile in formato cartaceo ed elettronico
(info:www.progettisociali.it – info@progettisociali.it)



Realizzato nel Giugno 2013