
1 Alloggio

Lo straniero per soggiornare in Italia necessita della garanzia di un alloggio. L'alloggio può essere ottenuto grazie all'ospitalità di qualcuno oppure affittando o acquistando una casa. In casi di difficoltà si può usufruire dell'alloggio presso un Centro di Accoglienza.

200. Sono ospitato da familiari/amici, ho degli obblighi?

Non tu, ma chi ti ospita. Chiunque, a qualsiasi titolo, dà alloggio o ospita stranieri a casa propria, è obbligato a comunicarlo alle autorità di pubblica sicurezza (con una dichiarazione di ospitalità) nei seguenti casi:

- quando si dà in affitto o in comodato un'immobile o parte di esso;
- quando si cede in proprietà un'immobile, con dati anagrafici del cedente e dell'acquirente;
- quando si cede anche parzialmente, ai fini dell'alloggio, un immobile che si trova nel territorio dello Stato Italiano.

201. L'obbligo riguarda tutti i cittadini/enti?

Sì, ad eccezione del Sacro Collegio e del Corpo diplomatico o consolare, ogni cittadino o associazione, privata o pubblica, deve fornire comunicazione alle autorità di pubblica sicurezza (PS), anche se le persone straniere ospitate sono parenti o affini.

202. In che modo si deve dare la comunicazione?

La comunicazione deve avvenire in forma scritta entro 48 ore, anche tramite lettera raccomandata con avviso di ricevuta alle autorità di PS locali competenti. Per inosservanza degli obblighi di comunicazione dell'ospitante sono previste delle sanzioni (pagamento di una multa)

Attenzione: La legge n. 99/2013 ha previsto che la comunicazione cui è tenuto chi dia alloggio o ospiti uno straniero va effettuata, nel caso in cui lo straniero sia un lavoratore alle dipendenze di chi dispone dell'alloggio, mediante la comunicazione obbligatoria di assunzione

203. A chi va inviata?

- Alla Questura nei comuni capoluogo di provincia;
- Al Comune, nei comuni che non sono capoluogo.
- al Centro per l'Impiego competente per zona, contestualmente all'invio della comunicazione obbligatoria, nel caso in cui l'alloggio venga messo a disposizione dal datore di lavoro

204. Quali dati deve riportare la comunicazione?

- Dati anagrafici di chi dà alloggio (nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza);
- dati anagrafici della persona straniera ospitata (nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza, il tipo di documento di identificazione, il numero del documento, la data e luogo di rilascio del documento);
- indirizzo esatto dell'immobile in cui si ospiteranno le persone straniere;
- il titolo a cui è ceduto l'immobile ad uso abitativo, per esempio, in affitto, in comodato, in proprietà o altri; oppure semplicemente la dichiarazione dell'ospitalità senza fine di lucro.

Attenzione: La Legge 94/2009 ha stabilito che chiunque, a titolo oneroso, al fine di trarne ingiusto profitto, dia alloggio o ceda in locazione un immobile ad uno straniero privo di titolo di soggiorno o con titolo scaduto e non rinnovato, è punito con la reclusione da sei mesi a tre anni. Una volta che la condanna sia definitiva, l'immobile viene confiscato salvo che appartenga a persona estranea al reato.

1.1 Affitto di una casa

205. Cosa devo fare per prendere una casa in affitto?

Devi stipulare un contratto di locazione abitativa (un contratto di affitto). Con questo contratto il proprietario di casa si obbliga a concedere ad altri, l'inquilino, un immobile in godimento, per uso abitativo e per un tempo determinato, dietro pagamento periodico del canone d'affitto. L'affitto viene versato dall'inquilino al proprietario di casa di solito mensilmente. L'affitto viene aggiornato ogni anno sulla base dell'indice ISTAT e subisce un aumento corrispondente al 75% di tale indice.

206. Cos'è il deposito cauzionale?

È una somma che l'inquilino versa al proprietario di casa quale garanzia di eventuali danni che potrebbe arrecare all'immobile locato. L'importo versato non può superare la somma equivalente a massimo 3 mesi di affitto. Se la casa non riporta danni, il deposito cauzionale viene restituito interamente a fine contratto, maggiorato della percentuale di interessi legali nel frattempo maturati.

207. Che forma deve avere il contratto d'affitto?

La legge impone che i contratti di locazione abitativa siano stipulati in forma scritta e che corrispondano a ben precise tipologie.

Il contratto di affitto stabilisce:

- Quanto l'inquilino deve pagare ogni mese al padrone di casa;
- Per quanto tempo l'inquilino potrà occupare la casa;
- Quale giorno del mese va pagato l'affitto, con quale mezzo e dove.

I due principali tipi di contratto previsti dalla Legge 431/98 sono:

- Il contratto libero, segue l'andamento del mercato degli affitti ed è determinato dall'incontro tra domanda ed offerta. Ha la durata di 4 anni ed è tacitamente rinnovabile alle stesse condizioni per altri 4, in mancanza di disdetta con 6 mesi di anticipo sulla data di scadenza del contratto. Si può dare disdetta anche alla scadenza dei primi 4 anni, in caso di necessità proprie o di familiari fino al secondo grado, oppure per necessità d'interventi di manutenzione strutturale.
- Il contratto concordato viene definito da un accordo tra le Organizzazioni Sindacali dei proprietari e degli inquilini con la partecipazione dei Comuni. La durata è di 3 anni più 2. Utilizzando questo tipo di contratto sia il proprietario, sia l'inquilino possono usufruire di detrazioni dalla dichiarazione dei redditi, di una riduzione del 30% della tassa di registrazione e, quale incentivo del Comune, un abbattimento o azzeramento dell'imposta municipale unica (IMU).

208. La registrazione del contratto è obbligatoria?

Si, in base alla legge il proprietario ha l'obbligo di registrare il contratto presso l'Ufficio del Registro entro 30 giorni dalla firma o dalla stipula del contratto. L'imposta di registro è pari al 2 per cento annuo del canone di affitto. Le spese di registrazione si dividono a metà tra il proprietario e l'inquilino. Ogni anno la registrazione deve essere rinnovata. Per contratti pluriennali è possibile pagare l'imposta di registro con un solo versamento anche per gli anni successivi al primo. In questo caso si ottiene una riduzione sulle spese di registrazione. Inoltre con il contratto regolarmente registrato, si può partecipare al bando che i Comuni pubblicano, per l'ottenimento di un contributo a sostegno delle spese di affitto per i meno abbienti in funzione del reddito e dell'incidenza delle spese di affitto su di esso.

Attenzione: Se il contratto non è registrato non è valido per dimostrare di avere un alloggio idoneo ai fini del rinnovo del permesso di soggiorno.

1.2 Acquisto di una casa

209. Posso acquistare una casa?

Gli stranieri con regolare permesso di soggiorno per motivi di lavoro o motivi familiari, o in possesso di permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo, possono acquistare una casa alle stesse condizioni dei cittadini italiani.

Gli altri, invece, possono acquistare una casa solo se esiste un accordo specifico tra il Paese d'appartenenza e l'Italia.

Nel caso di acquisto della prima casa esistono delle agevolazioni sulle imposte.

210. Quali documenti devo firmare per acquistare casa?

- La proposta d'acquisto, con cui si blocca il prezzo pattuito e si sottoscrive una proposta irrevocabile di acquisto, versando un acconto sul prezzo;
- la promessa di vendita o compromesso, un contratto preliminare che impegna le parti alla stipula del rogito (il contratto di compravendita) fissandone la data, se non è possibile stipulare il contratto immediatamente. Alla firma del compromesso è d'uso, ma non obbligatorio, versare un acconto sul prezzo richiesto dell'immobile;
- l'atto pubblico di vendita, il contratto di compravendita, che ha per oggetto il trasferimento della proprietà, si stipula davanti al notaio (rogito notarile), presenti il venditore ed il compratore, ed è redatto in forma pubblica.

211. Cos'è il mutuo?

Se non hai a disposizione l'intera somma per l'acquisto della casa puoi chiedere un prestito ad una banca attraverso l'accensione di un mutuo ipotecario. La banca, a garanzia del mutuo (prestito) erogato, pone sull'immobile acquistato un vincolo (l'ipoteca). Se il reddito non è sufficiente a pagare la rata del mutuo la banca richiede una garanzia (fideiussione) da una persona o un ente che si impegna a garantire personalmente con i propri beni il rimborso del tuo debito. L'ipoteca è una formula che consente alla banca, nel caso in cui non vengano pagate le rate del mutuo, di appropriarsi della casa e anche di venderla per recuperare i soldi anticipati.

Nel caso di acquisto della prima casa si può accedere ad un mutuo agevolato che prevede interessi più bassi rispetto a quelli generalmente applicati dalle banche.

Attenzione: se pensi di accendere un mutuo, verifica con la banca di avere i requisiti per ottenere il prestito della somma di cui hai bisogno prima di fare la proposta di acquisto della casa.

212. Quali condizioni richiede la banca per concedere un prestito o un mutuo?

Per concedere un prestito o un mutuo la banca richiede delle garanzie:

- la dichiarazione dei redditi;
- il versamento su conto corrente dello stipendio (in alcuni casi non è obbligatorio);
- garanzie personali o patrimoniali.

213. Cosa si deve specificare in un contratto per l'accensione del mutuo?

Le principali condizioni che vengono specificate in un contratto di mutuo sono:

- in quanto tempo i soldi verranno restituiti (da 5 a 30 anni), anche in considerazione dell'età anagrafica del richiedente;
- quale tasso di interesse viene applicato. Il massimo tasso di interesse è stabilito dalla legge che vieta di applicare un tasso d'usura; i tassi di interesse vengono stabiliti con varie scadenze (mensili, trimestrali, ecc.) e sulla base di indici di riferimento pubblicati sui principali quotidiani (ad esempio l'indice EURIBOR, EURIRS) più un ulteriore costo applicato dalla banca e diverso da istituto ad istituto, definito SPREAD;
- qual è la rata da pagare e il piano di rimborso (la frequenza con cui si versano i pagamenti); la rata da pagare deve essere sostenibile rispetto al livello di reddito del richiedente;
- a quanto ammontano le penali di anticipata estinzione del mutuo prima del termine.

214. Chi redige i contratti relativi al mutuo e alla casa?

Sia il contratto di compravendita della casa sia il contratto per l'erogazione del mutuo devono essere redatti e registrati da un notaio.

215. Quali imposte e spese devo affrontare al momento dell'acquisto di una casa?

- Imposta di registro (a condizioni agevolate per l'acquisto della prima casa);
- se si acquista un immobile da un'impresa anche l'Imposta sul Valore Aggiunto (IVA);
- imposta ipotecaria;
- imposta catastale;
- spese notarili relative ai due contratti di compravendita e di erogazione del mutuo.

216. Quali spese devo affrontare come proprietario o inquilino di una casa?

Devi pagare le bollette relative alle utenze (gas, elettricità, acqua, riscaldamento, telefono se installato, eventuali spese condominiali) che sono mensili o bimestrali, la tassa sulla raccolta dei rifiuti che deve essere pagata una o due volte l'anno, l'IMU o altra imposta sulla proprietà di beni immobili.

1.3 Centri di Accoglienza

217. Cosa sono i Centri di Accoglienza?

Sono strutture che, nei limiti dei posti disponibili, garantiscono una serie di servizi socio assistenziali e forniscono alloggio temporaneo agli stranieri che siano temporaneamente impossibilitati a provvedere autonomamente alle proprie esigenze di alloggio e sussistenza, con lo scopo di favorire il loro inserimento sociale nel più breve tempo possibile.

218. Posso accedere ai Centri di Accoglienza ?

Solo se sei uno straniero con regolare permesso di soggiorno per lavoro, famiglia e attesa occupazione, ma non hai la possibilità di trovare da solo una casa.

219. Chi non ha diritto di accedere nei Centri di Accoglienza?

- Gli stranieri privi di permesso di soggiorno ossia irregolari, salvo situazioni di particolare emergenza (stabilite dal sindaco);
- gli stranieri titolari di permesso di soggiorno per turismo, studio, affari, cure mediche ed altre tipologie di breve durata.

220. L'alloggio presso i Centri di Accoglienza è gratuito?

Può essere gratuito o subordinato al pagamento di un affitto.

221. Ho degli obblighi quando sono ospitato in un centro di accoglienza?

Sì, va rispettato il regolamento del centro.

Edilizia Residenziale Pubblica e Cooperative Edilizie

222. Cos'è l'Edilizia Residenziale Pubblica?

Si tratta di case costruite con finanziamenti pubblici appartenenti quindi ad enti pubblici, destinate ad abitazione.

223. Chi può accedere agli alloggi di edilizia residenziale pubblica?

Gli stranieri titolari di carta di soggiorno e gli stranieri regolarmente soggiornanti in possesso di permesso di soggiorno almeno biennale e che esercitano una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo hanno 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 eventualmente predisposte da ogni regione o dagli enti locali per agevolare l'accesso alle locazioni abitative e al credito agevolato in materia di edilizia, recupero, acquisto e locazione della prima casa di abitazione. (ex art. 40 d.lgs. 286/1998.)

224. Come si accede agli alloggi di edilizia residenziale?

Coloro che vogliono accedere agli alloggi di edilizia residenziale pubblica (cosiddette case popolari) devono presentare domanda al Comune di residenza su apposito modulo disponibile presso il Comune, per mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno. Gli alloggi vengono assegnati sulla base di una graduatoria pubblica, redatta in base alla situazione economica, familiare e abitativa delle persone/famiglie che hanno presentato la domanda. Per informazioni rivolgersi all'Ufficio Relazioni con il pubblico del tuo Comune di residenza.

225. Cos'è la cooperativa edilizia?

La cooperativa edilizia è un ente che ha come finalità la costruzione o l'acquisto di abitazioni destinate ai soci che ne fanno parte. I soci devono avere determinati requisiti (residenza nel Comune, reddito basso, non titolarità di altre proprietà, ecc.).

L'acquisto di una casa in cooperativa ha generalmente condizioni vantaggiose perché le cooperative usufruiscono di agevolazioni fiscali e creditizie.

226. Posso aderire ad una cooperativa edilizia?

Sì, i cittadini stranieri possono aderire ad una cooperativa edilizia.