
1 Alojamiento

Para permanecer en Italia, el extranjero necesita tener garantizado un alojamiento .El alojamiento se puede obtener gracias a la hospitalidad de alguien o tambien alquilando o comprando una casa .En caso de dificultad se puede usar el alojamiento de un centro de acogida.

199. Vivo en casa de familiares / amigos,¿tengo alguna obligación ?

No tú, sino quien te acoge. Quien por cualquier motivo, aloja u hospeda extranjeros en su casa está obligado a comunicarlo a las autoridades de seguridad pública (con un acto de comunicación de cesión de edificio) en los siguientes casos:

- cuando se alquila o se toma en préstamo un inmueble o parte del mismo;
- cuando se cede en propiedad un inmueble con los datos de registro civil del que cede y del que adquiere ;
- cuando se cede aunque sea parcialmente a fines de alojamiento, un inmueble que se encuentra en el Territorio del Estado Italiano.
-

200. ¿La obligación es válida para todos los ciudadanos/ y entes ?

Si, a excepción del Sagrado colegio y del Cuerpo Diplomático o Consular cada ciudadano o asociación, privada o pública ,tiene que dar comunicación a las autoridades de Seguridad Pública(PS) aunque si las personas extranjeras hospedadas sean parientes o afines

201. ¿De qué manera se debe comunicar?

La comunicación se ha de hacer en forma escrita en un plazo de 48 horas, con carta certificada con aviso de recibo, a las autoridades de PS locales competentes. La inobservancia de estas obligaciones de comunicación de parte del que aloja estan previstas las sanciones (pago de una multa)

Advertencia : La ley n. 99/2013 establece que la comunicación que debe efectuar quien da alojamiento u hospita a un extranjero ,serà hecha en el caso que el extranjero sea un trabajador dependiente de quien dispone del alojamiento , mediante la comunicación obligatoria de contratación

202. ¿A quién se debe enviar?

- A la comisaría en las municipalidades capitales de provincia
- A la municipalidad ,en los distritos que no son capitales
- Al Centro para el empleo responsable de la zona, al mismo tiempo del envío de la comunicación obligatoria; en el caso que, el alojamiento sea puesto a disposición del empleador,

203. ¿Qué datos tienen que estar escritos en la comunicación?

- Datos del registro civil de la persona que hospeda (nombres y apellidos, fecha y lugar de nacimiento, residencia)
- datos del registro civil de la persona extranjera hospedada (nombre, apellidos, fecha y lugar de nacimiento, residencia, tipo de documento de identificación, número del documento, fecha y lugar de obtención del documento);
- dirección exacta del inmueble en el que se alojarán las personas extranjeras;
- La condición sobre la cual se ha concedido el inmueble para uso de vivienda, por ejemplo en alquiler, en préstamo, en propiedad u otro ; o simplemente la declaración de hospitalidad sin fines de lucro

Atención: La ley 94/2009 ha establecido que cualquier persona , a título oneroso,ó con el fin de sacar injusta utilidad , dè alojamiento o ceda en alquiler un inmueble a un extranjero que no cuenta con permiso de residencia o con título vencido y no renovado , será **castigada con una pena de prisión**,de 6 meses a 3 años .Una vez confirmada la condena el inmueble será confiscado a menos que pertenesca a una persona ajena al crimen

1.1 Alquiler de una vivienda

204. .¿Qué tengo que hacer para alquilar una casa?

Tienes que estipular un contrato de alquiler. Con este contrato el propietario de la casa se obliga a conceder a otros, el inquilino, un inmueble para su disfrute, para vivienda y por un tiempo determinado, contra un pago periódico del alquiler. El alquiler lo paga el inquilino al propietario de la casa, generalmente, cada mes. El alquiler se pone al día cada año sobre la base del índice ISTAT y se produce un aumento considerando el 75% del mismo.

205. .¿Qué es un depósito caucional o fianza?

Es una suma que el inquilino paga al propietario de la casa como garantía contra eventuales daños que el mismo pudiese producir al inmueble alquilado. El importe pagado no puede superar una suma equivalente a 3 meses de alquiler. Si la casa no ha tenido daños, el depósito caucional se restituye completamente al final del contrato, aumentado con el porcentaje de intereses legales que hayan madurado al mismo tiempo.

206. .¿Qué forma tiene que tener un contrato de alquiler?

La ley impone que los contratos de alquiler estén estipulados por escrito y que correspondan a tipologías muy claras.

El contrato acordado establece :

- Cuánto debe pagar el inquilino cada mes al dueño de la casa;
- Durante cuanto tiempo el inquilino podrá ocupar la casa;
- En que día del mes será pagado el alquiler, de que manera y donde.

Los dos principales tipos de contrato previstos por la Ley 431/98 son:

- El contrato libre, sigue las fluctuaciones del mercado del alquiler y está determinado por el encuentro entre demanda y oferta. Tiene una duración de 4 años y se puede renovar tácitamente a las mismas condiciones durante otros 4, si falta la renuncia que se ha de presentar con 6 meses de anticipación respecto a la fecha de cumplimiento del contrato. Se puede también presentar renuncia cuando se cumpla el primer plazo de 4 años, por necesidad propia o de familiares hasta el segundo grado, o por necesidad de intervenciones de manutención de las estructuras.
- El contrato acordado viene definido por un acuerdo entre las organizaciones sindicales de propietarios e inquilinos con la participación de las municipalidades . La duración es de 3 años más 2.utilizando este tipo de contrato tanto el propietario como el inquilino pueden beneficiarse de las deducciones de las declaraciones de rentas , de una reducción del 30% de el impuesto de registro y, como un incentivo de la municipalidad ,una rebaja o anulación del impuesto unico municipal (IMU)

207 ¿Es obligatorio registrar el contrato?

Si. Según la ley, el propietario tiene la obligación de registrar el contrato en la Oficina del Registro en un plazo de 30 días desde que ha sido firmado. El impuesto de registro es igual al 2 por ciento anual del alquiler. Los gastos de registro se dividen por la mitad entre el propietario y el inquilino. Cada año hay que renovar la inscripción. Para contratos plurianuales se puede pagar el impuesto de registro con una sola imposición, que incluye los años siguientes al primero. De esta manera se obtiene una reducción de los gastos de registro. Además, con el contrato registrado regularmente se puede participar al bando que los Municipios publican, para obtener una contribución como ayuda de los gastos de alquiler para los menos pudientes en función del rédito y de la incidencia de los gastos de alquiler sobre el mismo.

Atención: Si el contrato no está registrado, no tiene valor para demostrar que se tiene un alojamiento idóneo a fines de la renovación del permiso de estadía.

1.2 Adquisición de una vivienda

208. ¿Puedo comprar una casa?

Los extranjeros con un permiso de estadía regular por motivos de trabajo o motivos familiares, o que posean un permiso de residencia de residente de larga duración-CE, pueden comprar una casa con las mismas condiciones que los ciudadanos italianos. Los otros, contrariamente, pueden comprar una casa solo si preexiste un acuerdo específico entre el País de origen e Italia. En el caso se trate de adquisición de la primera casa. Existen facilidades para los impuestos

209 ¿Qué documentos tengo que firmar para comprar una casa?

- La propuesta de compra, con la que se fija definitivamente el precio acordado y se firma una propuesta irrevocable de compra, pagando un anticipo sobre el precio;
- La promesa de venta o compromiso, un contrato preliminar que compromete a las partes a la estipula de la escritura(el contrato de compra-venta)fijando una fecha para ello si no se puede estipular el contrato inmediatamente.se estila a la firma del compromiso, pero no es obligatorio,pagar un anticipo sobre el precio que se ha o pedido por el inmueble ;
- El acto público de venta, el contrato de compra-venta, que tiene como objeto la transferencia de la propiedad, se estipula ante notario (escritura notarial), con la presencia del vendedor y del comprador, y se redacta públicamente

210. Qué es la hipoteca?

Si no dispones de todo el importe para la compra de la casa puedes pedir un préstamo a un banco mediante la concesión de una hipoteca. El banco, como garantía de la hipoteca (préstamo) concedida, pone sobre el inmueble adquirido un vínculo (la hipoteca). Si los Ingresos no son suficientes para pagar el plazo de la hipoteca, el banco solicita una garantía (fianza) a una persona o entidad que se compromete a garantizar personalmente con sus propios bienes el reembolso de tu deuda. La hipoteca es una fórmula que permite que el banco, en caso de que no sean pagados los plazos de la hipoteca, se quede con la casa y pueda también venderla, para recuperar el dinero anticipado. En caso de compra de la primera casa, se puede acceder a una hipoteca con facilidades , que tiene intereses más bajos respecto a los que los bancos aplican generalmente.

Atención: si piensas en pedir una hipoteca, antes de hacer la propuesta de compra de la casa comprueba en tu banco que tienes los requisitos necesarios para obtener el préstamo de la suma que necesitas.

211. ¿Qué condiciones pide el banco para conceder un préstamo o una hipoteca?

- Para conceder un préstamo o una hipoteca, el banco pide garantías:
- la declaración de renta,
- la imposición del sueldo en la cuenta corriente (en algunos casos no es obligatorio)
- garantías personales o patrimoniales.

212. ¿Qué se debe indicar en un contrato para la concesión de la hipoteca?

Las principales condiciones que se indican en un contrato de hipoteca son:

- en cuanto tiempo deberá ser restituido el dinero (de 5 a 30 años), considerando también la edad de quien lo solicita;
- que interés se le aplica (el interés máximo está fijado por la ley, que prohíbe la aplicación de un interés de usura; el interés está fijado según los distintos plazos (mensuales, trimestrales, etc.) según los índices de referencia publicados en los principales periódicos (por ejemplo el índice EURIBOR, EURIRS) más otros costos que el banco aplica y que son distintos para cada banco, que se llaman SPREAD;
- cuanto es el plazo a pagar y el plan de reembolso (la frecuencia con la que se pagan los plazos); la cuota a pagar tiene que ser sostenible respecto al nivel de rédito del solicitante;
- cuanto suman las penalidades que se aplican por cierre anticipado de la hipoteca.
-

213. ¿Quién redacta los contratos relativos a la hipoteca y a la casa?

Tanto el contrato de compra-venta de la casa como el contrato para la obtención de la hipoteca tienen que estar redactados por un notario.

214. ¿Qué impuestos y gastos tengo que afrontar cuando compro una casa

- Impuesto de registro (con condiciones facilitadas cuando se trata de adquisición de la primera casa)
- Si se compra un inmueble de una empresa, hay que pagar también el Impuesto Sobre el valor Añadido (IVA)
- Impuesto hipotecario;
- Impuesto catastral
- gastos de notario relativos a los dos contratos: de compraventa y de obtención de la hipoteca

215. ¿Qué gastos tengo que afrontar como propietario o inquilino de una casa?

Tienes que pagar las facturas relativas a los suministros (gas, electricidad, agua, calefacción, teléfono si está instalado, eventuales gastos de condominio) que son mensuales o bimestrales y el impuesto sobre el recojo de basura, que se tiene que pagar una o dos veces al año. El IMU ó otro tipo de impuesto sobre la propiedad de bienes inmuebles

6.3 Centros de Acogida

216. ¿Qué son los Centros de Acogida?

Son estructuras que, en los límites de puestos disponibles garantizan una serie de servicios socio asistenciales y proporcionan alojamiento temporal a los extranjeros que estén temporalmente imposibilitados a proveer autónomamente a sus propias exigencias de alojamiento y subsistencia, con el fin de favorecer su inserción social en el más breve tiempo posible.

217. ¿Puedo acceder a los Centros de Acogida?

Solo si eres un extranjero con un regular permiso de estadía por trabajo, familia y en espera de una ocupación, pero no tienes posibilidad de encontrar tú solo una casa

218. ¿Quién no tiene derecho a acceder a los Centros de Acogida

- Los extranjeros sin permiso de estadía o sea irregulares, excepto en situaciones de especial emergencia (decididas por el alcalde);
- Los extranjeros titulares de permiso de estadía por turismo, estudio, negocios, cuidados médicos y otras tipologías de breve duración.

219. ¿El alojamiento en los Centros de Acogida es gratuito?

Puede ser gratuito o subordinado al pago de un alquiler

220. Qué obligaciones tengo cuando se me hospeda en un Centro de Acogida?

Tienes que respetar el reglamento del Centro.

Construcción Residencial, Pública, y Cooperativas de Construcción

221. ¿Qué es la Construcción Residencial Pública ?

Se trata de casas construidas gracias a una financiación pública y que por lo tanto pertenecen a entidades públicas y son destinadas a viviendas

222. ¿Quién puede acceder a las Viviendas Residenciales Públicas?

Los extranjeros que posean un permiso de larga estadía y los extranjeros que posean un regular permiso de estadía de al menos dos años y que realizan una regular actividad de trabajo subordinado o de trabajo autónomo tienen derecho a acceder en condiciones de igualdad con los ciudadanos Italianos, a los alojamientos de construcción residencial pública y a los servicios de intermediación de las agencias sociales eventualmente preparadas por cada región, ó de los entes locales para facilitar el acceso a las viviendas de alquiler y a la facilitación del crédito en materia de construcción recupero, adquisición, y alquiler de la primera casa para habitar (ex. Art. d.lgs. 286/1998)

223. Como se accede a las viviendas de construcción residencial pública ?

Los que desean acceder a las viviendas de construcción residencial pública (llamadas también casas populares) tienen que presentar una solicitud al municipio de residencia, compilando un formato especial disponible en el municipio ,con carta certificada con aviso de recibo . las viviendas se asignan según una lista pública preparada en base a la situación económica, familiar,y habitativa de las personas / familias que han presentado la solicitud . Para informaciones dirigirse a la oficina de relaciones con el público del municipio donde resides

224. ¿Qué es la cooperativa de construcción?

La cooperativa de construcción es una entidad que tiene como fin la construcción o la compra de viviendas destinadas a los socios que forman parte de ella , Los socios deben poseer determinados requisitos (residencia en el municipio,bajos ingresos , no ser titulares de otras propiedades , etc.,) la compra de una casa en cooperativa presenta generalmente condiciones ventajosas porque las

cooperativas gozan de facilidades fiscales y bancarias.

225. ¿Puedo asociarme a una cooperativa de construcción?

Si, los ciudadanos extranjeros pueden asociarse a una cooperativa de construcción