



ASSOCIAZIONE LAVORATORI
EMIGRATI FRIULI VENEZIA GIULIA



CAMERA DEL LAVORO
UDINESE BASSA FRIULANA



PROVINCIA DI UDINE
Assessorato
alle politiche sociali

Guide pour les locations pour les citoyens italiens et étrangers



INITIATIVE COMMUNAUTAIRE EQUAL



UNIONE EUROPEA
Fondo sociale europeo



MINISTERO DEL LAVORO
E DELLE POLITICHE SOCIALI

Direzione generale delle politiche
per l'orientamento e la formazione



REGIONE
AUTONOMA
FRIULI VENEZIA GIULIA



EQUAL
Iniziativa comunitaria



ASSOCIAZIONE LAVORATORI
EMIGRATI FRIULI VENEZIA GIULIA



CAMERA DEL LAVORO
UDINESE BASSA FRIULANA



PROVINCIA DI UDINE
Assessorato
alle politiche sociali

Guide pour les locations pour les citoyens italiens et étrangers

INITIATIVE COMMUNAUTAIRE EQUAL



Udine, juin 2005

Avec la collaboration de:



SINDACATO UNITARIO INQUILINI E ASSEGNATARI UDINE



AZIENDA TERRITORIALE EDILIZIA RESIDENZIALE UDINE



UNIIONE EUROPEA
Fondo sociale europeo



MINISTERO DEL LAVORO
E DELLE POLITICHE SOCIALI
Direzione generale delle politiche
per l'orientamento e la formazione



REGIONE
AUTONOMA
FRIULI VENEZIA GIULIA



EQUAL
Iniziativa comunitaria

INDEX

QU'EST-CE QUE LE SUNIA?	3
LE BAIL DE LOCATION	5
Caractère obligatoire du contrat écrit	5
Caractère obligatoire de l'enregistrement du bail	5
Les pactes contraires et interdits par la loi	5
a. Le bail 4 ans + 4	6
b. Le bail à loyer plafonné	6
c. Le bail transitoire	7
d. Le bail pour étudiant non-résidents	8
e. La sous-location	8
f. Le prêt à usage ou commodat	8
LOYER ET ALENTOURS	9
Les règles pour les contrats stipulés avant le 30.12.1998	9
Le chauffage, les charges de copropriété, l'obligation des travaux à la charge du propriétaire	9
Les frais de copropriété et le retard des règlements	9
Quand doit-on payer le loyer?	10
Les négociations et les agences	10
Après la signature du bail	11
L'expulsion	12
Résiliation du contrat	13
LE DROIT AU LOGEMENT ET LES LOGEMENTS PUBLICS	14
Centres d'accueil	14
Logements sociaux	14
Habitations à loyer modéré (case popolari)	14
Subvention régionale sur les locations	15
Ripartizione delle spese tra proprietario e inquilino	16



QU'EST-CE QUE LE SUNIA?

Le Syndicat Unitaire National Locataires et Bénéficiaires (SUNIA) est une organisation syndicale autonome qui promeut la libre association et l'autoprotection solidaire et collective des citoyens pour obtenir la reconnaissance du droit au logement en tant que bien de première valeur civile et sociale garantie à tous..." citation de nos statuts à l'art.1.

Nous sommes donc un syndicat, constitué en décembre 1972, nous avons plus de 220 000 familles inscrites et nous sommes présents sur tout le territoire national. Notre but principal est la "protection et la défense" des locataires, des bénéficiaires et des sujets ayant besoin d'un logement et quoi qu'il en soit du droit des usagers au logement et ceux qui aspirent à bénéficier de ce droit. Notre tâche est de promouvoir les politiques des habitations territoriales et nous exerçons une activité qualifiée de conseil et d'assistance en faveur des locataires, des bénéficiaires et des propriétaires.

Que faisons-nous?

- Pour les habitations à loyer modéré, nous offrons une aide pour la rédaction des avis de concours pour l'attribution des logements, nous faisons des vérifications des points accumulés et de tous recours éventuels. La rédaction des recensements des revenus (pour l'application du loyer), des demandes de changement de logement, des demandes d'achat ou de rachat des habitations à loyer modéré (allogi edilizia residenziale pubblica) et dans les rapports entre locataire et ATER (Organisme Territorial Construction Résidentielle).

- Nous offrons notre assistance pour rédiger la participation aux avis de concours pour l'attribution des aides aux locations art. 6 L.R. 6/2003.

- Dans la construction privée, nous sommes autorisés à souscrire les contrats établis. Nous fournissons notre assistance pour traiter avec le propriétaire la stipulation et la détermination du loyer dans les baux de location. • Nous offrons conseil et assistance aux expulsés même à travers une assistance légale conventionnée.

Où sommes-nous dans les institutions ?

- Des représentants des syndicats des locataires et des travailleurs sont présents dans les commissions "Paritetica" (Paritaire) et "Verifica requisiti" (Vérification conditions requises) des ATER en exerçant un rôle institutionnel de vérification et de contrôle.

- Au niveau régional, nos représentants seront présents dans le "Comitato Regionale della politica sulla casa" (Comité Régional de la politique sur l'habitation)

prévu par la L.R. 06/2003.

Nous avons été les protagonistes de nombreuses et importantes batailles pour affirmer le droit au logement, pour protéger les intérêts des usagers du logement, pour une nouvelle politique de l'environnement et du territoire.

Les batailles continuent pour:

1. une réforme de la législation qui réglemente le marché du loyer, en mesure de garantir un logement à des prix abordables pour les familles italiennes, par le biais de l'indication du canal contracté, comme seule outil de formation des contrats de location;

2. une nouvelle et différente imposition des revenus provenant des locations et des interventions fiscales pour favoriser la relance du marché des locations;

3. un financement approprié, dès la prochaine loi Financière, du secteur des constructions publiques et sociales ainsi que du fonds d'intégration des loyers, pour répondre à la demande croissante de logements des classes moyennes-basses.

4. la révision des lois régionales en matière d'habitation à loyer modéré qui pour redonner aux ATER le rôle social exercé par les IACP (Istituto Autonomo per HLM - Istituto autonomo case popolari).

L'adhésion au Sunia est volontaire, elle requiert l'achat d'une carte d'adhésion. Les inscrits à la CGIL et au SPI-CGIL ont droit à une réduction sur les frais d'inscription.

LE SUNIA A UDINE

Responsables

Enzo D'Angelo	secrétaire provincial
Angela Patriarca	secrétaire provinciale

Consultants

Enzo D'Angelo	avocat
Paolo Coseano	avocat

Adresses

- Udine c/o CGIL via G. B. Bassi 36 – téléphone et fax 0432.486050
www.sunia.it – sunia.udine@libero.it

Horaires

- Martedì dalle 15.00 alle 19.00
- Giovedì dalle 15.00 alle 19.00



LE BAIL DE LOCATION

La loi 431 de 1998 qui règle le secteur des habitations en location admet uniquement 4 types de bail:

1. bail de la durée de quatre ans, renouvelable pour 4 années supplémentaires, avec la possibilité pour le propriétaire et pour le locataire de l'habitation d'établir librement le montant du loyer;
2. bail de la durée de trois ans, avec un loyer inférieur à la moyenne des prix du marché, défini par l'application des accords syndicaux stipulés au niveau municipal;
3. bail transitoire dont la durée ne peut excéder dix-huit mois, réglementé par des accords municipaux entre les syndicats des locataires et ceux des propriétaires;
4. bail pour étudiants sur la base d'un modèle "bail-type" établis d'un commun accord, dans les communes qui sont siège d'université, entre les organismes pour le droit aux études, les associations des étudiants, les syndicats des locataires et ceux des propriétaires d'habitation.

Caractère obligatoire du contrat écrit

Les baux de location ne sont valables que s'ils sont stipulés par écrit.

Si le propriétaire de l'appartement vous impose un bail non écrit pour frauder le disc, la loi vous permet de vous adresser au juge pour faire constater et déclarer un bail de location avec un loyer (en général plus bas) établi sur la base d'accords territoriaux. Par la sentence de condamnation, le juge imposera au propriétaire de vous restituer les sommes d'argent encaissées en plus et au noir.

Caractère obligatoire de l'enregistrement du bail

D'après la loi, tous les baux doivent être enregistrés. La taxe d'enregistrement s'élève à deux pour cent annuel du loyer. De ce droit vous devrez payer uniquement la moitié alors que la différence doit être payée par le propriétaire.

Si le bail n'est pas enregistré: ni vous ni le propriétaire ne pourrez obtenir les aides et les déductions fiscales prévues par la loi (déduction sur la taxe d'enregistrement, déductions de la déclaration d'impôts, etc.).

Les pactes contraires et interdits par la loi

La loi permet d'établir librement de nombreux éléments du bail de location mais elle établit également des règles dont la violation détermine la nullité de celui-ci:

- a) est nulle une durée du bail inférieure à quatre ans pour les baux de type libre

et inférieur à trois ans pour les baux concertés;

b) est nulle toute écriture ou tout engagement qui vous oblige à payer un loyer supérieur à celui indiqué dans le bail écrit et enregistré;

c) est nulle toute clause prévoyant un loyer supérieur à celui défini dans les accords syndicaux pour les baux concertés, pour les baux transitoires relatifs aux zones à haute densité d'habitants et pour les baux pour étudiants;

d) est nulle toute clause comportant une majoration de vos obligations économiques, telles que la prise en charge de travaux extraordinaires, de pénalités, d'intérêts, de dépôt de garantie dépassant les trois mois de loyer et improductif.

Dans tous les autres cas et dans les autres hypothèses de nullité, il est possible de faire recours au juge pour demander une sentence affirmant la nullité et condamnant le propriétaire au remboursement des sommes perçues en plus.

a. Le bail 4 ans + 4

Ce bail, dit libre, a l'avantage d'avoir une durée plus longue (4 ans + 4) mais il ne garantit pas un loyer avec un prix plus bas et il suppose donc une libre détermination du montant du loyer sur la négociation entre vous et le propriétaire du logement.

Cela signifie que le loyer et les clauses établies restent intacts pendant 8 ans, à moins qu'après les 4 premières années, le propriétaire ayant des motifs de nécessité de logement (de type personnel ou familial) ne doive vendre l'immeuble ou ne doive effectuer des rénovations.

Le propriétaire, sur la base de ce bail, ne pourra pas exiger, sauf si expressément prévu, ni l'augmentation Istat (Institut Central de Statistique), ni le pourcentage d'intégration pour tous éventuels travaux urgents de maintenance extraordinaire effectués au cours de la location.

Ce type de bail ne permet pas au propriétaire de bénéficier des avantages fiscaux que la loi prévoit pour le propriétaire qui loue à un loyer plafonné.

b. Le bail à loyer plafonné

C'est un bail qui dure 3 ans dont l'avantage est que le loyer et les autres conditions contractuelles ne peuvent pas être établis lors d'une négociation libre entre vous et le propriétaire de l'appartement, mais doivent être conformes aux accords syndicaux fixés au niveau territorial. Ce bail prévoit des avantages fiscaux et des loyers plus bas par rapport à la moyenne.

Si lors de la première échéance, vous ne réussissez pas à trouver un accord avec le propriétaire pour obtenir un renouvellement du contrat, la location est prolongée de deux autres années aux mêmes conditions, en vous donnant donc la possibilité de chercher un autre logement.

Comment établit-on un loyer plafonné?

Le loyer est établi pour toutes les communes à haute densité d'habitants, lors de

la négociation territoriale entre les associations de catégorie. Chaque commune est subdivisée en zones à l'intérieur desquelles et par le biais de la négociation, est établie une fourchette d'oscillation du loyer. Le loyer effectif d'un logement pourra être facilement obtenu grâce à la présence dans les accords d'une série d'éléments (typologie du logement, conditions de maintenance, les appartenances et les dépendances, équipements et services) rapportés dans le cadre de la zone d'emplacement de l'immeuble. Le loyer ainsi obtenu est un véritable loyer légal et donc tout pacte établissant un loyer supérieur à cette mesure est nul et vous donne droit au remboursement des sommes payées en plus.

Le bail doit être écrit et doit obligatoirement utiliser un formulaire type de contrat annexé au Décret Ministériel 30.12.2002 et transposé par les accords territoriaux.

Où trouver les valeurs des montants des loyers?

Les tableaux contenant les valeurs établies par les négociations et les paramètres correspondants pour établir le loyer effectif sont disponibles à la mairie ou aux sièges des organisations syndicales des locataires et des propriétaires.

Les caractéristiques les plus importantes de ce contrat sont les suivantes:

- a) renouvellement tacite en l'absence d'une résiliation;
- b) possibilité de résiliation anticipée pour le locataire;
- c) Istat inférieur à 75%;
- d) recours à une commission d'arbitrage en cas de litiges;
- e) intérêts légaux sur le dépôt (actuellement de 2,5%);
- f) rappel des accords sur les charges de copropriété;
- g) une description détaillée de l'état des lieux et des installations.

c. Le bail transitoire

Les baux transitoires ont souvent représenté une échappatoire aux règles et au fisc et une situation de désavantage substantielle pour de nombreux locataires, obligés de payer des loyers périodiquement augmentés en l'absence de garanties légales et de défense. La nouvelle loi discipline mieux ce type de baux qui ne peuvent pas durer plus de dix-huit mois et qui doivent concerner des exigences territoriales réelles ou du propriétaire ou du locataire expressément indiquées.

Le loyer dans les zones métropolitaines et dans tous les chefs-lieux de province, ne peut pas dépasser celui établi par les accords territoriaux de concertation.

Les baux de ce type, en plus de la forme écrite, doivent obligatoirement utiliser un formulaire type de bail annexé au Décret Ministériel 30.12.2002 et transposé par les accords territoriaux. Une garantie spéciale contre les simulations et les fraudes est fournie par le fait que le propriétaire est tenu de confirmer à nouveau, à l'échéance du bail, les motifs du caractère transitoire. S'il ne le fait pas, le bail se transforme en un bail normal "quatre plus quatre" à loyer toutefois plafonné.

Ce bail a les mêmes caractéristiques que celui dit libre.

d. Le bail pour étudiant non-résidents

Ce type de bail a une durée qui ne peut pas dépasser 36 mois. Le bail est automatiquement renouvelable en faveur de l'étudiant-locataire, à savoir qu'à la première échéance le propriétaire ne peut pas résilier le bail.

Le loyer est défini par les accords municipaux entre les organismes pour le droit aux études, les associations des étudiants, les syndicats des locataires et ceux des propriétaires qui devront également tenir compte de la durée, de la présence des meubles, de clauses particulières et des modalités de délivrance éventuelles.

Le bail doit être stipulé par écrit et utiliser obligatoirement un formulaire type de bail annexé au Décret Ministériel 30.12.2002 et transposé par les accords territoriaux.

Ce bail a les mêmes caractéristiques du bail dit libre.

e. La sous-location

La sous-location totale de l'immeuble et la cession à des tiers du bail pour les faire rentrer comme locataire est interdite et peut déterminer un motif d'expulsion avec résiliation pour non-respect grave de la part du locataire qui a sous-loué. La sous-location partielle, par contre, qui permet à d'autres personnes d'utiliser une partie de l'appartement pendant que l'autre continue à être utilisée par le locataire principal est admise, sauf si le bail contient une clause qui l'interdit expressément.

Dans le cas d'une sous-location admise, le locataire est tenu de communiquer au propriétaire le nom de la personne du sous-locataire, la durée du bail et les différentes sous-locations.

f. Le prêt à usage ou commodat

Le prêt à usage est par contre le bail qui permet l'usage gratuit d'un logement et donc, contrairement à la location, il ne prévoit pas le paiement d'un loyer.

Lorsque le propriétaire de l'appartement fait recours à un prêt d'usage pour échapper à ses obligations fiscales, alors que vous versez quand même un loyer et que vous êtes en mesure de prouver le paiement d'un loyer régulier, vous pouvez vous adresser au juge pour demander que soit vérifiée et constatée la location et pour obtenir le remboursement de toutes les sommes payées dépassant les loyers établis par les accords locaux.



LOYER ET ALENTOURS

Les règles pour les contrats stipulés avant le 30.12.1998

La loi 431/98 a établi l'application, en voie transitoire, des anciennes règles pour les contrats stipulés avant le 30 décembre 1998, pour toute leur durée ainsi que pour les jugements en cours en date du 30 décembre 1998.

Il sera donc possible de demander l'application du loyer équitable (equo canone) et le remboursement des sommes payées illégitimement sur la base de faux contrats transitoires, d'usages différents inexistantes, d'usage de résidences temporaires (foresteria) simulées, de location de lits ou sous-location de pièces sans aucune caractéristique hôtelière.

Le chauffage, les charges de copropriété, l'obligation des travaux à la charge du propriétaire

Le service de nettoyage, la gestion courante de l'ascenseur, l'électricité des parties communes, la gestion courante du chauffage et les frais de gardiennage sont à votre charge à 90% (voir le barème page 16). Quoi qu'il en soit, vous avez le droit d'obtenir le bordereau analytique des frais, d'examiner les justificatifs des frais et de participer avec droit de vote à l'assemblée concernant le chauffage.

Les baux peuvent éventuellement prévoir le rappel des accords collectifs entre les syndicats des locataires et les associations des propriétaires pour une répartition différente des frais.

Toutes les réparations nécessaires, à l'exception de celle de petite maintenance et de maintenance ordinaire, sont à la charge du propriétaire qui assume toute responsabilité pour les défauts et les pannes de l'immeuble et des installations (Code Civil articles 1576, 1577, 1578, 1579, 1582, 1581).

Les frais de copropriété et le retard des règlements

Le non-paiement des charges accessoires à la charge du locataire et des frais de chauffage peut-il être un motif de résiliation du bail pour retard des règlements ?

L'article 5 de la loi sur le loyer équitable établit que le non-paiement des frais accessoires peut être un motif de résiliation du bail lorsque le montant non payé dépasse celui de deux mensualités du loyer.

Quand et comment paie-t-on les frais de copropriété?

Le paiement des charges accessoires doit avoir lieu dans les deux mois à compter de la date de la demande. La loi prévoit que le locataire doit, si le locataire le

demande, fournir l'indication spécifique des frais (prix de l'eau, l'électricité pour les parties communes, rétribution et charges de la sécurité sociale pour le concierge, chauffage) et les critères de répartition des frais soit l'indication spécifique du pourcentage dû pour chaque unité immobilière, à savoir appartement ou pièce. À défaut de ces indications, on ne peut pas parler de locataire défaillant, mais il est quoi qu'il en soit nécessaire que ce dernier, face à une demande générale et non spécifique du bailleur de sommes à titre de charges accessoires, avant que se soient écoulés les deux mois à compter de la demande, la conteste formellement (avec lettre recommandée) et demande l'indication spécifique des frais et des critères adoptés pour la répartition. Tenir compte du fait qu'un droit supplémentaire est prévu par la loi en faveur du locataire appelé à payer des sommes à ce titre: le droit de consulter les justificatifs des frais effectués, à savoir les factures, les quittances fiscales, les bulletins de dépense démontrant les frais soutenus. Ce n'est qu'après que le bailleur aura respecté ces obligations et que se sera écoulée une période de temps adéquate consentant au locataire d'effectuer les vérifications, les calculs et les contrôles de la documentation appropriés, que l'on pourra parler, si le non-paiement se poursuit, de locataire défaillant.

Quand doit-on payer le loyer?

Le bail de location fixe généralement les échéances auxquelles doit être payé le loyer. En cas de non-paiement à l'échéance prévue et une fois écoulés 20 jours à compter de la date d'échéance sans que le paiement ait été effectué, il existe une condition de résiliation du bail.

Les négociations et les agences

La phase de négociations pour la stipulation ou le renouvellement d'un bail est très importante car différents types de baux sont prévus. Ces baux sont réglementés par la loi et par une série d'actes normatifs successifs dans lesquels intervient l'organisation syndicale des locataires: la convention nationale, les arrêtés du gouvernement qui transposent la convention, les accords et les contrats-type territoriaux.

Il existe également la nécessité de connaître et d'être informés minutieusement des avantages fiscaux et des aides qu'un certain type de bail offre par rapport à un autre.

Pour ces motifs la loi 431/98 vous offre la possibilité d'être assisté lors de la stipulation des baux par une organisation syndicale. Cette assistance, même si elle n'est pas obligatoire représente sans aucun doute une aide pour s'y retrouver dans la législation et les accords existants.

Il arrive souvent que dans le cadre d'une location d'un appartement, l'interlocuteur soit un agent immobilier.

Dans ce cas il faut:

- a) s'assurer que l'agent est bien inscrit au tableau des titulaires de la profession à la Chambre de Commerce;
- b) prétendre que la mission de médiation soit un véritable contrat;
- c) vérifier que dans le contrat d'intermédiation ne figure aucune des vingt clauses vexatoires prévues par la loi 52/96;
- d) définir avec précision le taux et les modalités de paiement de la commission (qui n'est pas due si l'agent n'est pas inscrit au tableau des titulaires de la profession);
- e) définir avec précision les coûts de toutes éventuelles interventions supplémentaires (telles que calcul des superficies, vérifications au cadastre, vérifications des installations).

Après la signature du bail

Dopo la firma del contratto rimane ancora qualche incombenza da sbrigare. Vedi Après la signature du bail il reste encore quelques démarches à faire. Les voici en synthèse:

1) Déclaration de cession de l'habitation

Selon la loi anti-terrorisme de 1978, sous les quarante-huit heures de la date de délivrance de l'habitation ou d'une partie de celle-ci, même avec un bail verbal, pour un temps supérieur à trente jours, le propriétaire est tenu de dénoncer la délivrance en question, en présentant un formulaire (différent selon qu'il s'agisse de citoyens italiens ou de l'Union Européenne ou de citoyens extra-communautaires).

- le formulaire à remplir se trouve dans les papeteries Buffetti ou au commissariat.
- le formulaire rempli doit être délivré en trois exemplaires à la Préfecture ou au commissariat compétent.
- Il est également possible de l'expédier par lettre recommandée avec accusé de réception.
- du point de vue légal, celui qui cède l'habitation est tenu de vérifier l'identité de la personne à laquelle il la cède, en contrôlant ses papiers et en copiant ses données d'identité sur le module. Aucune autre modalité n'est admise, la connaissance personnelle non plus.

• Celui qui ne délivre pas ces documents ou celui qui le fait en retard est puni par une amende.

2) Procès-verbal de délivrance

Lors de la délivrance de l'habitation, généralement un procès-verbal est signé, dans ce dernier cas, le locataire déclare avoir trouvé le logement approprié à l'usage fixé, de le prendre en retirant les clés. Cette démarche est particulièrement importante s'il s'agit d'appartements meublés et loués pour de brèves périodes.

Le procès-verbal de délivrance contient la description de l'état des lieux (s'il y a des défauts, il faut les écrire sur ce procès-verbal) et les objets et le mobilier éventuel sont énumérés.

La loi oblige le locataire à rendre le logement dans le même état qu'il l'a reçu,

selon la description du procès-verbal sauf “détérioration ou usure dérivant de l’usage de la chose conformément au contrat”.

Attention. Si l’on renonce au procès-verbal de délivrance, le code civil prévoit expressément “à défaut de description, il est supposé que le locataire a reçu la chose en bon état de maintenance” avec la seule exception “de la détérioration due à la vétusté”.

3) Enregistrement du bail de location

À partir du 1er janvier 1998, tous les baux de location doivent être obligatoirement “enregistrés dans un délai de trente jours à compter de la date de la signature du bail ou de la date de son commencement, si précédent. (par exemple si le locataire est entré dans le logement le premier janvier, mais que le contrat a été signé le dix janvier, les trente jours utiles pour l’enregistrement ne courent pas à compter du dix janvier, date de la signature, mais à partir du premier janvier).

Pour l’enregistrement, on paie une taxe d’enregistrement. Dans le cas d’un enregistrement effectué en retard, la loi prévoit une pénalité pour retard dans le paiement.

En général c’est le propriétaire qui effectue l’enregistrement dans un Bureau d’enregistrement (impôts directs) après avoir payé le bulletin dans les banques, bureau des contributions ou bureaux de poste.

Le récépissé du versement sera ensuite montré au Bureau d’enregistrement avec les actes suivants:

- l’original et une copie du contrat, chacun avec timbre fiscal; un tous les quatre pages de l’acte;
- le modèle 69 rempli: il est disponible au Bureau d’Enregistrement;
- si l’on présente plus d’un contrat, le modèle A8 aussi qui est le récapitulatif des contrats que l’on présente pour l’enregistrement;

Ce n’est qu’à ce moment que l’on peut estimer que l’enregistrement est terminé.

L’expulsion

L’expulsion est la mesure par laquelle le juge ordonne au locataire de quitter les lieux et de libérer l’appartement. Il existe quatre types de mesure d’expulsion:

1. Expulsion pour fin de location qui se vérifie à l’échéance du bail (après huit ans pour les baux libres, après cinq ans pour les baux concertés, au terme prévu dans les accords locaux pour les contrats transitoires et pour les étudiants);

2. Expulsion pour exigences personnelles du propriétaire lorsqu’il entend utiliser le logement pour des motifs de nécessité prévus par la loi ou pour effectuer des travaux obligatoirement nécessaires (après les quatre premières années pour les baux libres, après trois ans pour les baux concertés, cette hypothèse n’est pas prévue pour les baux de brève durée)

3. Expulsion pour défaut de paiement du loyer. Si vous ne payez pas le loyer à la date prévue, une fois écoulés vingt jours à compter de la date d’échéance du paiement, vous pouvez subir une injonction du juge de quitter les lieux. En cas de

difficultés économiques, vous pouvez demander au juge un délai de paiement des loyers échus, délai que le juge peut accorder pour une période ne dépassant pas les quatre-vingt-dix jours.

4. Résiliation pour non-exécution qui concerne une série de cas pour lesquels le juge s'il constate une grave infraction aux obligations contractuelles de votre part (par exemple abandon du logement, sous-location non admise, changement d'usage non admis etc.) émet une ordonnance vous obligeant à quitter les lieux.

La prorogation du délai d'expulsion

Dans le jugement ordonnant au locataire de quitter les lieux, le juge fixe également la date d'expulsion.

Cette date ne peut pas être prorogée dans les cas de nécessité du propriétaire, de défaut de paiement et de non-respect des règles contractuelles. Par contre, elle peut être prorogée pour les expulsions pour fin de location, dans les communes à haute densité d'habitants et dans les chefs-lieux de province. Dans ce cas, vous pouvez demander au magistrat de vous accorder un délai et de fixer une nouvelle prorogation qui ne peut normalement pas excéder six mois mais qui, dans certains cas spécifiques de nécessité sociale, (personnes âgées de plus soixante-dix ans, handicapés, travailleurs aux chômage technique ou non etc.) peut arriver à dix-huit mois

La demande doit être accompagnée de la déclaration d'impôts et de la composition de la famille et de toute autre pièce utile aux fins de l'évaluation de l'état de besoin et de la nécessité de la prorogation.

Exécution de l'expulsion

Une fois échus tous les délais, après la date d'expulsion établie par le juge, si le locataire ne quitte pas les lieux, le propriétaire a le droit de faire exécuter l'injonction de manière forcée en faisant appel à l'huissier de justice et à la force publique.

Résiliation du contrat

Pour pouvoir résilier le contrat, le propriétaire du logement doit respecter les échéances en envoyant les résiliations pour nécessité ou pour fin de location dans les délais prévus. Par contre vous, vous pouvez résilier le bail avant son échéance dans deux cas:

1. si cette possibilité est expressément prévue et mentionnée dans une clause du bail de location.

2. indépendamment de ce qui est prévu par le bail, le locataire peut résilier le bail, en interrompant ses effets, en présence de graves motifs pouvant concerner une mutation de travail, de graves motifs familiaux etc.

Dans les deux cas, vous devez quoi qu'il en soit prévenir à l'avance le propriétaire, normalement dans un délai de six mois même si le bail mentionne un délai inférieur.



LE DROIT AU LOGEMENT ET LES LOGEMENTS PUBLICS

Centres d'accueil

Par centres d'accueil, l'on entend les structures de logement qui se chargent, parfois gratuitement, des nécessités immédiates de logement et d'alimentation, et lorsque cela est possible, de l'offre de l'apprentissage de la langue italienne, de la formation professionnelle, des échanges culturels avec la population italienne et de l'assistance socio-sanitaire des étrangers qui ne peuvent pas y pourvoir de manière autonome.

L'hébergement dans les centres d'accueil ne peut avoir lieu que pour le temps strictement nécessaire à l'obtention de l'autonomie personnelle pour les exigences d'hébergement et de nourriture sur le territoire où vit le citoyen étranger.

Les régions, en collaboration avec les provinces, les communes, les associations et les organisations de bénévolat, prévoient des centres d'accueil destinés à héberger des citoyens étrangers séjournant régulièrement pour des motifs autres que le tourisme, et qui sont momentanément incapables d'assurer leur subsistance et leur logement. En cas d'urgence, le maire d'une commune peut décider d'héberger dans les centres d'accueil les étrangers qui ne sont pas en règle avec les dispositions sur l'entrée et le séjour sur le territoire de l'État, sans préjudice des normes sur l'expulsion du territoire de l'État des étrangers se trouvant dans ces conditions.

Logements sociaux

Le citoyen étranger séjournant régulièrement peut accéder aux logements sociaux, collectifs ou privés – prévus, selon les critères établis par les lois régionales, les communes à haute densité de citoyens étrangers ou les organisations, les fondations ou les organisations de bénévolat ou par d'autres organismes publics ou privés, dans le cadre de structures d'hébergement, organisées pour la majeure partie sous forme de pensions, ouvertes aux italiens et aux étrangers et qui ont pour but de leur offrir un hébergement digne payant, selon des quotes-parts plafonnées, jusqu'à ce qu'ils trouvent un logement ordinaire définitif.

Habitations à loyer modéré

Les étrangers titulaires d'une carte de séjour et ceux, qui séjournant régulièrement, sont inscrits dans les listes de demandeurs d'emploi ou qui exercent une

activité régulière de travail salarié ou de travail autonome, ont le droit d'accéder, aux mêmes conditions que les citoyens italiens, aux habitations à loyer modéré, aux services d'intermédiation des agences sociales, éventuellement prévues par chaque région ou par les organismes locaux pour faciliter l'accès à la location et au crédit facilité en matière d'habitation, récupération, achat et location du premier logement.

Subvention régionale sur les locations

Pour le montant et les critères d'attribution de la subvention régionale sur les locations, voir le "Règlement d'exécution de l'article 6 de la loi régionale 6/2003 concernant les interventions pour soutenir les locations".

RIPARTIZIONE DELLE SPESE TRA PROPRIETARIO E INQUILINO

AMMINISTRAZIONE	PARTI COMUNI
- TASSA OCCUPAZ. SUOLO PUBBLICO PER PASSO CARRABILE	C - SOSTITUZIONE GRONDAIE, SIFONI E COLONNE DI SCARICO
- TASSA OCCUPAZ. SUOLO PUBBLICO PER LAVORI CONDOMINIALI	L - MANUTENZ. ORDIN. GRONDAIE, SIFONI E COLONNE DI SCARICO
ASCENSORE	- MANUTENZIONE STRAORDINARIA TETTI E LASTRICI SOLARI
- MANUTENZIONE ORDINARIA E PICCOLE RIPARAZIONI	C - MANUTENZIONE ORDINARIA TETTI E LASTRICI SOLARI
- INSTALLAZIONE E MANUTENZIONE STRAORDINARIA IMPIANTI	L - MANUTENZIONE STRAORDINARIA RETE FOGNATURE
- ADEGUAMENTO ALLE NUOVE DISPOSIZIONI DI LEGGE	L - MANUTENZIONE ORDINARIA RETE FOGNATURE, COMPRESA
- CONSUMI ENERGIA PER FORZA E ILLUMINAZIONE	C DISOTTURAZIONE CONDOTTI E POZZETTI
- ISPEZIONI E COLLAUDI	C - SOSTITUZIONE MARMI, CORRIMANO, RINGHIERE
AUTOCLAVE	- MANUTENZ. ORDINARIA PARETI, CORRIMANO, RINGHIERE
- INSTALLAZIONE E SOSTITUZIONE INTEGRALE IMPIANTO	L DI SCALE E PARTI COMUNI
O COMPONENTI PRIMARIE	- CONSUMO ACQUA ED ENERGIA PER LE PARTI COMUNI
- MANUTENZIONE ORDINARIA	C - INSTALLAZIONE E SOSTITUZIONE SERRATURE
- IMPOSTE E TASSE DI IMPIANTO	L - MANUTENZ. AREE VERDI, COMPRESA RIPARAZ. ATTREZZATURE
- FORZA MOTRICE	C - INSTALLAZ. CASELLE POSTALI, CARTELLI, BIDONI, ARMADIETTI
- RICARICO PRESSIONE DEL SERBATOIO	C PER CONTATORI, ZERBINI, TAPPEDI, GUIDE, ARREDI VARI
ISPEZIONI, COLLAUDI E LETTURA CONTATORI	C - MANUTENZ. ORDIN. CASELLE POSTALI, CARTELLI, BIDONI, ARMADIETTI CONTATORI, ZERBINI, TAPPEDI, GUIDE, ARREDI VARI
IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, VIDEOCITOFONI	PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO
- INSTALLAZ. E SOSTITUT. IMPIANTO COMUNE DI ILLUMINAZIONE	C - SOSTITUZIONE INTEGRALE PAVIMENTI E RIVESTIMENTI
- MANUTENZ. ORDINARIA IMPIANTO COMUNE DI ILLUMINAZIONE	L - MANUTENZIONE ORDINARIA PAVIMENTI E RIVESTIMENTI
- INSTALLAZIONE E SOSTITUZIONE IMPIANTI SUONERIA E ALLARME	C - MANUTENZ. ORDIN. INFISSI E SERRANDE, IMP. SANITARI E
- MANUTENZIONE ORDINARIA IMPIANTI SUONERIA E ALLARME	L RISCALDAMENTO
- INSTALLAZIONE E SOSTITUZIONE CITOFONI E VIDEOCITOFONI	C - RIFACIMENTO CHIAVI E SERRATURE
- MANUTENZIONE ORDINARIA CITOFONI E VIDEOCITOFONI	L - TINTEGGIATURA PARETI
- INSTALLAZIONE E SOSTITUZIONE IMPIANTI SPECIALI DI ALLARME, SICUREZZA E SIMILI	- SOSTITUZIONE VETRI
- MANUTENZIONE ORDINARIA IMPIANTI SPECIALI DI ALLARME, SICUREZZA E SIMILI	C - MANUTENZ. ORDIN. APPARECCHI E CONDUTTURE ELETTRICHE
IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA	E DEL CAVO E DELL'IMPIANTO CITOFONICO E VIDEOCITOFONICO
- INSTALLAZIONE E MANUTENZIONE STRAORDINARIA IMPIANTI	- VERNICIATURE DI OPERE IN LEGNO E METALLO
- ADEGUAMENTO IMPIANTI A LEGGI E REGOLAMENTI	- MANUTENZ. STRAORDINARIA IMPIANTO DI RISCALDAMENTO
- MANUTENZ. ORDIN. IMPIANTI, COMPR. RIVESTIM. REFRATTARIO	PORTIERATO
- PULIZIA ANNUALE IMPIANTI E FILTRI, MESSA A RIPOSO STAG.LE	L - TRATTAMENTO ECONOMICO CONTRATTUALE (INCLUSI CONTRI-
- LETTURA CONTATORI	C BUTI, FERIE, TREDICESIMA, INDENNITÀ SOSTITUTIVA ALLOGGIO,
- ACQUISTO COMBUSTIBILE, CONSUMI ENERGIA E ACQUA	C ECC.) PORTIERE E SOSTITUITO
IMPIANTI SPORTIVI	C - MATERIALE PER LE PULIZIE
- INSTALLAZIONE E MANUTENZIONE STRAORDINARIA	C - MANUTENZIONE ORDINARIA GUARDIOLA
- ADDETTI (BAGNINI, PULITORI, MANUTENTORI ORDINARI, ECC.)	- MANUTENZIONE STRAORDINARIA GUARDIOLA
- CONSUMO ACQUA PER PULIZIE-DEPURAZ., MATERIALE PER MANUTENZIONE ORDINARIA	PULIZIA E SGOMBERO NEVE
IMPIANTI ANTINCENDIO	C - SPESE PER L'ASSUNZIONE DELL'ADDETTO
- INSTALLAZIONE E SOSTITUZIONE DELL'IMPIANTO	C - TRATTAMENTO ECONOMICO CONTRATTUALE (INCLUSI CONTRI-
- ACQUISTI DEGLI ESTINTORI	C BUTI, FERIE, TREDICESIMA, ECC.) DELL'ADDETTO
- MANUTENZIONE ORDINARIA	- SPESE PER IL CONFERIMENTO DELL'APPALTO ALLA DITTA
- RICARICA ESTINTORI, ISPEZIONI E COLLAUDI	L - SPESE PER LE PULIZIE APPALTATE ALLA DITTA
IMPIANTO TELEVISIVO	L - MATERIALE PER LE PULIZIE
- INSTALLAZ., SOSTITUT. E POTENZIAM. IMPIANTO CENTRALIZZ.	C - ACQUISTO E SOSTITUZIONE MACCHINARI PER LA PULIZIA
- MANUTENZIONE ORDINARIA IMPIANTO CENTRALIZZATO	C - DERATTIZZ. E DISINFESTAZ. LOCALI DI RACCOLTA IMMONDIZIE
	- DISINFESTAZ. BIDONI E CONTENITORI
	L - TASSA RIFIUTI O TARIFFA SOSTITUTIVA
	C - ACQUISTO BIDONI, TRESPOLI E CONTENITORI
	- SACCHI PRERACCOLTA RIFIUTI
	- SPESE SERVIZIO SGOMBERO NEVE, COMPRESI MATERIALI

L = LOCATORE (PROPRIETARIO); C = CONDUTTORE (INQUILINO)

C = 90% CONDUTTORE - 10% LOCATORE