



**ASSOCIAZIONE LAVORATORI
EMIGRATI FRIULI VENEZIA GIULIA**



**CAMERA DEL LAVORO
UDINESE BASSA FRIULANA**



PROVINCIA DI UDINE
Assessorato
alle politiche sociali

Guía sobre locaciones

para ciudadanos italianos y extranjeros



INICIATIVA COMUNITARIA 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

Guía sobre locaciones

para ciudadanos italianos y extranjeros

INICIATIVA COMUNITARIA EQUAL



Udine, junio de 2005

Con la colaboración 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

INDICE

¿QUE ES EL SUNIA?	3
EL CONTRATO DE LOCACION	5
Obligatoriedad del contrato escrito	5
Obligatoriedad de la inscripción	5
Pactos contrarios y prohibidos por la ley	6
a. El contrato 4 años + 4	6
b. El contrato a precio bloqueado	6
c. El contrato transitorio	7
d. El contrato para estudiantes fuera de sede	8
e. El subarriendo	8
f. El comodato	8
ALQUILER Y ALREDEDORES	9
Reglas para los contratos estipulados antes del 30.12.1998	9
Calefacción, gastos de condominio, obligación de los trabajos a cargo del propietario	9
Gastos de condominio y morosidad	9
¿Cuándo debe ser pagado el alquiler?	10
Las negociaciones y las agencias	10
Después de la firma del contrato	11
El desahucio	12
Desistimiento del contrato	13
EL DERECHO A LA CASA Y A LA VIVIENDA PÚBLICA	14
Centros de acogida	14
Alojamientos sociales	14
Construcción residencial pública (casas populares)	15
Contribución regional para las locaciones	15
Ripartizione delle spese tra proprietario e inquilino	16



¿QUE ES EL SUNIA?

El Sindicato Unido Nacional de Inquilinos y Asignatarios, SUNIA, es una organización sindical autónoma que promueve la libre asociación y la auto-tutela solidaria y colectiva de los ciudadanos para conseguir el reconocimiento del derecho a la casa en tanto bien de valor primario, civil y social garantizado a todos. ...” según consta en el art. 1 de nuestro estatuto.

Somos un sindicato, constituido en diciembre de 1972 y nos enorgullecemos de contar con más de 220.000 familias inscriptas y de estar presentes en todo el territorio nacional. Nuestro objetivo principal es “la tutela y la defensa”, de los inquilinos, de los asignatarios y de las personas que se encuentran en situación de necesidad de alojamiento y, por lo tanto, de los derechos de los usuarios del bien “casa” y de los aspirantes a él. Promovemos las políticas habitacionales territoriales y desarrollamos una calificada actividad de consultoría y asistencia a favor de inquilinos, asignatarios y propietarios.

¿Qué hacemos?

- En la construcción pública, ofrecemos ayuda en la compilación de los pliegos, verificaciones sobre la atribución de los puntajes y eventuales reclamos. La compilación de las estadísticas de réditos (para la aplicación del canon de alquileres), de las solicitudes de cambio de alojamiento, de las preguntas sobre adquisición o rescate de los alojamientos de construcción residencial pública y de las relaciones entre los inquilinos y el ATER.
- Ofrecemos asistencia en la compilación de los pliegos para la concesión de las subvenciones destinadas en beneficio de las locaciones art.6 L.R 6/2003.
- En la construcción privada, estamos habilitados a suscribir los contratos concordatos. Proveemos asistencia para tratar con la parte propietaria la estipulación y la determinación del canon (precio) en los contratos de locación.
- Ofrecemos consultoría y asistencia a los desalojados mediante una asistencia legal convenida.

¿Dónde estamos en las instituciones?

- Representantes de los sindicatos de los inquilinos y de los trabajadores están presentes en las comisiones “Parritetica” (Paritarias) y “Verifica requisiti” (Control de requisitos) de los ATER desarrollando un papel institucional de verificación y control.
- A nivel Regional nuestros representantes estarán presentes en el “Comité Re-

gional de la política sobre la casa” prevista por el L.R 6/2003.

- Hemos sido protagonistas de numerosas y calificadas luchas para afirmar el derecho a la casa, para tutelar los intereses de los usuarios del bien casa, por una nueva política del entorno y el territorio.

Las luchas continúan por:

1. una reforma de la legislación, que regule el mercado de las locaciones, de manera tal de garantizar a las familias italianas una vivienda a precios razonables, a través del canal establecido, como único instrumento de concreción de los contratos de alquiler;

2. una nueva y diferente tasación de los valores de alquiler y cargas fiscales, para favorecer el relanzamiento del mercado de los alquileres;

3. una adecuada financiación, tanto en la próxima ley Financiera, de la construcción pública y social como del Fondo de integración de los alquileres, para responder a la creciente demanda habitacional de las clases sociales medio-bajas.

4. la revisión de las leyes regionales en materia de Construcción Residencial Pública, que reconduzcan al Ater al rol social desarrollado históricamente por el IACP.

La adhesión al Sunia es voluntaria, comporta la adquisición de una credencial. Los inscriptos en la CGIL y el SPI-CGIL tienen derecho a una reducción sobre el valor de la inscripción.

EL SUNIA A UDINE

Responsables

Enzo D'Angelo	secretario provincial
Angela Patriarca	secretaría provincial

Consultores

Enzo D'Angelo	abogado
Paolo Coseano	abogado

Informes

- Udine c/o CGIL via G. B. Bassi 36 - teléfono y fax 0432.486050

www.sunia.it – sunia.udine@libero.it

Orari

- Martes de las 15.00 a las 19.00

- Jueves de las 15.00 a las 19.00



EL CONTRATO DE LOCACION

La ley 431 de 1998 que regula el sector de las casas en alquiler permite solamente 4 tipos de contratos:

1. contrato de cuatro años de duración, renovable por otros 4 años, con la posibilidad para el propietario de la casa y para quien la toma en alquiler de establecer libremente el precio del mismo.

2. contrato de tres años de duración, con un precio de alquiler más bajo que la media de los precios de mercado, establecido aplicando acuerdos sindicales estipulados a nivel municipal;

3. contrato transitorio que no puede superar los dieciocho meses de duración, regulado por acuerdos municipales entre los sindicatos de inquilinos y los de la propiedad inmobiliaria;

4. contrato para estudiantes universitarios sobre la base de modelos de contratos establecidos en acuerdos, en los Municipios (Comuni) sedes de Universidades, entre las Empresas por el derecho al estudio, las asociaciones de estudiantes, los sindicatos de inquilinos y los de la propiedad inmobiliaria.

Obligatoriedad del contrato escrito

Los contratos de locación son solamente válidos si son escritos.

Si el propietario del inmueble le impone un contrato no escrito para evadir al fisco, la ley le permite dirigirse al Juez para hacer redactar y declarar un contrato de locación con un precio de alquiler (generalmente más bajo) establecido en base a acuerdos territoriales. Con la sentencia de condena el juez le impondrá al propietario la devolución al inquilino de las sumas de dinero cobradas en exceso y en negro.

Obligatoriedad de la inscripción

De acuerdo a la ley todos los contratos deben ser inscriptos. El impuesto de inscripción es igual al dos por ciento anual del valor del alquiler. De este impuesto el inquilino deberá pagar solamente la mitad mientras el resto deberá ser abonado por el propietario.

Si el contrato no es registrado: ni el inquilino ni el propietario podrán acceder a los beneficios y las reducciones fiscales previstas por la ley (descuento en el impuesto de inscripción, reducciones por la denuncia de las rentas, etcétera).

Pactos contrarios y prohibidos por la ley

La ley permite pactar libremente muchos elementos del contrato de locación, pero también establece las reglas cuya violación produce casos de nulidad:

a) es nula la duración del contrato si es inferior a cuatro años para los contratos de tipo libre o inferior a los tres años para aquellos concertados;

b) es nula toda escritura o todo compromiso que obligue a pagar un alquiler superior a aquel indicado en el contrato escrito y registrado;

c) es nula toda cláusula que prevea un precio superior a aquel establecido en los acuerdos sindicales para los contratos concertados, para los transitorios relacionados con las áreas de alta densidad habitacional, y para los de los estudiantes;

d) es nula toda cláusula que comporte un agravante de las obligaciones económicas del inquilino, como el agregado de trabajos extraordinarios, penalidades, intereses, el depósito en garantía superior a tres mensualidades es improcedente.

En todos estos casos y en las otras hipótesis de nulidad es posible recurrir al Juez para solicitar una declaración que verifique la nulidad y condene al propietario a la restitución de lo percibido en exceso.

a. El contrato 4 años + 4

Este contrato, llamado libre, tiene la ventaja de tener una mayor duración (4 años + 4) pero no garantiza un precio mas bajo del alquiler y por lo tanto presupone una libre determinación del precio de la locación basada en la negociación entre el inquilino y el propietario del inmueble.

Significa que el canon de alquiler y las cláusulas establecidas quedan firmes por 8 años, a menos que después de los primeros 4 años el propietario tenga razones de necesidad de la vivienda (de tipo personal o familiar) tenga que vender el inmueble o tenga que efectuar reformas.

El propietario, sobre la base de este contrato, no podrá solicitar, si no se encuentra previsto expresamente, ni el aumento Istat ni el porcentaje de integración para eventuales trabajos urgentes de manutención extraordinaria efectuados en el curso de la locación.

Este tipo de contrato no le permite al propietario gozar de los beneficios fiscales que la ley prevé para el propietario que alquila a precio bloqueado.

b. el contrato a precio bloqueado

Es un contrato que dura 3 años y que tiene la ventaja que representa el hecho que el canon de alquiler y las demás condiciones contractuales no pueden ser establecidas en una libre negociación entre el inquilino y el propietario del inmueble, sino que tienen que ajustarse a los acuerdos sindicales establecidos a nivel territorial. Este contrato prevé desgravaciones fiscales y valores de alquiler más bajos con respecto a la media.

Si al primer vencimiento no se llega a un acuerdo con el propietario para conseguir una renovación del contrato, el alquiler continúa por otros dos años en las mi-

smas condiciones, dando, por lo tanto, la posibilidad de buscar otro alojamiento.

Como se establece el canon bloqueado

El canon es establecido, por todos los Municipios de alta densidad habitacional, en negociaciones territoriales entre las asociaciones de categoría. Cada Municipio es subdividido en zonas y para cada zona es determinada en la contratación la faja de oscilación del precio del alquiler. El valor efectivo de un alojamiento podrá ser fácilmente calculado, en tanto en los acuerdos constan una serie de elementos, (tipología del alojamiento, condiciones de manutención, pertenencias, dotación de instalaciones y servicios) relacionados con el ámbito de la zona de ubicación del inmueble. El canon así obtenido es un canon real y legal y por lo tanto cada pacto en que establezca un alquiler superior a esta medida es nulo y da derecho a solicitar la restitución de las sumas pagadas en exceso.

El contrato debe ser escrito y debe ser utilizado obligatoriamente el modelo tipo de contrato adjunto al Decreto Ministerial del 30.12.2002 y aprobado por los acuerdos territoriales.

Donde encontrar los valores de los cánones de alquiler

Las tablas con los valores establecidos en la contratación y los relativos parámetros para establecer el valor efectivo del alquiler pueden encontrarse en las oficinas del Comune (Municipio) o en las sedes de las organizaciones sindicales de inquilinos y de propietarios.

Características más importantes de este contrato:

- a) renovación tácita en ausencia de desalojo;
- b) posibilidad de rescisión anticipada para el inquilino;
- c) Istat no superior al 75%;
- d) recurso a una Comisión de conciliación en caso de diferencias;
- e) intereses legales sobre el depósito (actualmente igual al 2,5%);
- f) reclamo de los acuerdos sobre los gastos del condominio;
- g) una detallada descripción sobre el estado del alojamiento y de las instalaciones.

c. El contrato transitorio

Los contratos transitorios a menudo han representado una evasión a las reglas y al fisco y una sustancial situación de desventaja para muchos inquilinos obligados a pagar cánones periódicamente aumentados en ausencia de garantías legales y tutelares. La nueva ley disciplina de mejor forma este tipo de contratos que no pueden durar más que dieciocho meses y que deben contemplar exigencias transitorias reales, expresamente indicadas, del propietario o del inquilino.

El canon de alquiler en las áreas metropolitanas y en todas las capitales de provincia no puede superar el establecido en los acuerdos territoriales según lo concertado.

Los contratos de este tipo, además de la forma escrita, deben utilizar obligatoriamente un modelo tipo de contrato adjunto al Decreto Ministerial del 30.12.2002 y aprobado por los acuerdos territoriales. Una específica garantía contra las si-

mulaciones y los engaños es dada por la obligación “que tiene al propietario de confirmar al vencimiento del contrato los motivos de transitoriedad. Si no lo hace el contrato se transforma en un contrato normal cuatro más cuatro pero a precios de contrato a precio bloqueado.

El contrato tiene las mismas características del llamado contrato libre.

d. El contrato para estudiantes fuera de sede

Este tipo de contrato tiene una duración que no puede superar los 36 meses. El contrato es automáticamente renovable a favor del estudiante-inquilino, en el sentido de que al primer vencimiento el propietario no puede rescindir el contrato.

El canon es establecido en los acuerdos municipales entre las Empresas de acuerdo al derecho al estudio, las asociaciones de los estudiantes, los sindicatos de inquilinos y los de la propiedad inmobiliaria, que deberán tener en cuenta la duración, la presencia de mobiliario, de cláusulas especiales y de las eventuales modalidades de cancelación.

El contrato, además de tener la forma escrita, debe ajustarse obligatoriamente a un modelo tipo de contrato adjunto al Decreto Ministerial del 30.12.2002 y aprobado por los acuerdos territoriales.

El contrato tiene las mismas características del contrato llamado libre.

e. El subarriendo

El subarriendo total del inmueble y la cesión a terceras personas del contrato para hacerlos acceder como inquilinos esta prohibido y puede ser motivo de desahucio (desalojo) con resolución, por grave incumplimiento de parte del inquilino que ha subarrendado. En cambio esta permitido el sub-alquiler parcial que permite a otras personas ocupar parte del inmueble mientras otra parte continúa siendo utilizada por el inquilino principal, salvo en el caso que el contrato se introduzca una cláusula que lo prohíba expresamente. En el caso de subarriendo permitido el inquilino tiene la obligación de comunicarle al propietario el nombre de la persona que subalquila, la duración del contrato y los espacios realquilados.

f. El comodato

El comodato es, en cambio, aquel contrato que permite el empleo gratuito de un alojamiento y por lo tanto, a diferencia de la locación, no prevé el pago de un alquiler.

Cuando el propietario del inmueble recurre a un comodato para evitar las obligaciones fiscales, mientras el inquilino paga igualmente el arriendo, si se esta en condiciones de demostrar el pago de un alquiler regular se puede recurrir al Juez para solicitar que sea verificada la locación y para obtener la restitución de todas las sumas pagadas que excedan los cánones concordados en los acuerdos locales.



ALQUILER Y ALREDEDORES

Reglas para los contratos estipulados antes del 30.12.1998

La ley 431/98 ha establecido que a los contratos surgidos antes del 30 de diciembre de 1998, hasta su total vencimiento, y a los juicios en curso a la fecha del 30 de diciembre de 1998, se aplican de manera transitoria las antiguas reglas.

Será por tanto posible solicitar la aplicación del canon ecuánime y la restitución de las sumas pagadas sobre la base de falsos contratos transitorios, de inexistentes empleos diferentes, de hospedajes simulados, de alquiler de puestos cama o subarriendo de habitaciones sin característica hotelera alguna.

Calefacción, gastos de condominio, obligación de los trabajos a cargo del propietario

Son a cargo del inquilino el servicio de limpieza, los gastos habituales del ascensor, el agua, la energía eléctrica de las partes comunes, el consumo habitual de calefacción y el gasto de portería en un 90% (ver tabla de página 16); en caso necesario tiene derecho a requerir el detalle analítico de los gastos, a examinar los documentos justificativos de los mismos y a participar con derecho de voto en la asamblea sobre la calefacción.

En los contratos puede ser prevista la llamada a acuerdos colectivos entre los sindicatos de los inquilinos y las asociaciones de la propiedad para una diferente distribución de los gastos.

Todas las reparaciones necesarias, excluidas aquellas de pequeña y ordinaria manutenzione, están a cargo del propietario que tiene una responsabilidad por los defectos y las averías del inmueble y las instalaciones (Código Civil, artículos 1576, 1577, 1578, 1579, 1580, 1581).

Gastos de condominio y morosidad

La falta de pago de las obligaciones accesorias a cargo del inquilino y de los gastos por calefacción ¿son causa de resolución del contrato por morosidad? El artículo 5 de la ley del canon ecuánime establece que la falta de pago de los gastos accesorios puede ser causa de rescisión del contrato cuando el importe pagado supere dos mensualidades del canon.

¿Cuándo y como se pagan los gastos de condominio?

El pago de las obligaciones accesorias tiene que producirse dentro de los dos meses de la solicitud. La ley prevé que, si el inquilino lo solicita, el arrendador

debe proveerle el detalle específico de los gastos (costo del agua, de la energía eléctrica para las partes comunes, retribución y aportes provisionales del portero, calefacción) además de los criterios de reparto de los gastos mismos, es decir la específica indicación del porcentaje debido por cada unidad inmobiliaria, es decir apartamento o local. A falta de tales indicaciones no se puede hablar de inquilino insolvente, pero de todos modos es necesario que este último, frente a una solicitud genérica y no específica por parte del arrendador de sumas accesorias a título de gravámenes (u obligaciones), antes de que hayan transcurrido los dos meses de la solicitud efectuada, la responda formalmente (con carta recomendada) y solicite la indicación específica de los gastos y los criterios de reparto.

Téngase presente que un ulterior derecho es previsto por la ley a favor del inquilino llamado a pagar sumas a tal título: el derecho a examinar los documentos justificativos de los gastos efectuados, es decir de facturas, recibos fiscales, bonos de descuento, que demuestren los gastos realizados. Sólo después de que el arrendador haya respetado estas obligaciones y de que haya transcurrido un razonable período de tiempo que permita al inquilino los debidos controles de cuentas y la verificación de la documentación, se podrá hablar, persistiendo la falta de pago, de inquilino insolvente.

¿Cuándo debe ser pagado el alquiler?

El contrato de alquiler fija generalmente los plazos en los que el canon debe ser pagado. En caso de falta de pago el plazo previsto para el vencimiento es transcurridos los 20 días del vencimiento sin que el pago haya sido efectuado, produciéndose así una causal de resolución del contrato.

Las negociaciones y las agencias

La fase de negociaciones para la estipulación o la renovación de un contrato de locación es muy importante puesto que son previstos varios tipos de contratos que hacen referencia, además de a la ley, también a una serie de actos normativos concomitantes, en los cuales interviene el rol de la organización sindical de los inquilinos: la convención nacional, los decretos del Gobierno que reconocen la convención, los acuerdos y los contratos tipo territoriales.

Existe además la necesidad de conocer e informarse minuciosamente sobre los beneficios fiscales y las ventajas que un tipo de contrato comporta con respecto a otro.

Por estos motivos la ley 431/98 ofrece al inquilino la posibilidad de ser asistido en la estipulación de los contratos por una organización sindical. Esta asistencia aunque no es obligatoria es sin duda oportuna para manejarse dentro de la legislación y de los acuerdos existentes.

A menudo para alquilar un inmueble se debe tratar con un agente inmobiliario.

En estos casos es necesario:

a) cerciorarse que el agente este inscripto en el registro de mediadores de la Cá-

mara de Comercio;

- b) exigir que la solicitud de mediación sea hecha mediante un contrato real;
- c) verificar que en el contrato de mediación no sea introducida alguna de las veinte cláusulas vejatorias previstas en la ley 52/96;
- d) definir con precisión porcentajes y forma de pago de la mediación, que no será adeudada si el agente no está inscrito en el registro;
- e) definir con precisión los costos de eventuales intervenciones adicionales (tales como mediciones de superficies, vistas catastrales, verificación de instalaciones).

Después de la firma del contrato

Después de la firma del contrato quedan todavía algunos detalles que resolver. Veámoslos en síntesis.

1) declaración de cesión del inmueble

Según lo dispuesto por la ley antiterrorismo de 1978, dentro de las cuarenta y ocho horas de la consignación del inmueble o de una parte de él, aun con contrato verbal, por un tiempo superior a treinta días, el propietario está obligado a denunciar la entrega efectuada, presentando un formulario (diverso según se trate de ciudadanos italianos, de la UE o de extracomunitarios).

- El formulario a completar puede encontrarse en las librerías Buffetti, o en el commissariato (comisaría).
- El formulario compilado debe ser entregado en tres copias en la comisaría central, o en la comisaría correspondiente.
- Se puede enviar también por correo certificado con recibo de retorno.
- Por ley, quien cede el inmueble tiene la obligación de verificar la identidad de la persona a quien lo entrega, examinando un documento de identidad y tomando nota de los datos anagráficos en el formulario. No son admitidas otras modalidades, tampoco el conocimiento personal.
- Quien no entrega el formulario, o lo hace con atraso, es castigado con una multa.

2) Acta de entrega

Al momento de la entrega del inmueble generalmente se firma un acta, en la cual el inquilino, declara haber encontrado el inmueble apto para el uso acordado, tomándolo en custodia con el retiro de las llaves. Este deber es particularmente importante en el caso de tratarse de inmuebles decorados y alquilados por breves períodos.

En el acta de entrega es descrito el estado de manutención de los locales (si hay defectos, deben ser detallados aquí) y son inventariados los objetos y el eventual mobiliario.

La ley obliga al inquilino a restituir el inmueble en el mismo estado en que lo recibió, según la descripción hecha en el acta de entrega, salvo “el deterioro o el consumo resultante del empleo del bien conforme al contrato.”

Atención. Si se renuncia al acta de entrega, el Código civil prevé explícitamente: “A falta de inventario, se supone que el inquilino ha recibido el bien en buen estado

de manutención”, con la sola excepción “del deterioro debido a la vetustez.”

3) Registro del contrato de locación

Desde el primero de enero de 1998, todos los contratos de locación debe ser registrados obligatoriamente dentro de los treinta días de la firma del mismo o de la fecha de su iniciación, si es anterior. (Por ejemplo: si el inquilino ha entrado en el inmueble el primero de enero, pero el contrato ha sido firmado el diez de enero, los treinta días establecidos para la inscripción no parten del diez de enero, fecha de la firma, sino del primero del mes.

Por la inscripción se paga un impuesto de registro. En caso de inscripción efectuada con retraso, la ley prevé una mora.

Generalmente, es el propietario quien efectúa la inscripción en cualquier Oficina del registro (Imposte direkte), después de haber pagado el boletín en los bancos, oficinas de recaudaciones u oficinas de correos postales.

El recibo del depósito será luego exhibido en el Ufficio del registro (Oficina de Inscripciones) junto a los siguientes documentos:

- original y una copia del contrato, cada uno con estampillado: uno cada cuatro carillas del acto mismo.
- el formulario 69 compilado: está disponible en el Ufficio del registro;
- si se presenta más de un contrato, también el modelo A8, resumen de los contratos que se presentan para la inscripción.

Sólo en este punto la inscripción puede considerarse concluida.

El desahucio

El desahucio es la medida con la cual el Juez le ordena al inquilino abandonar y restituir el inmueble. Los tipos de medidas existentes son cuatro:

1. Desahucio por conclusión del arriendo que se produce al vencimiento del contrato (después de ocho años para los contratos libres, después de cinco años para los contratos concertados, a los vencimientos previstos en los acuerdos locales para los contratos transitorios y para estudiantes);

2. Desahucio por necesidad que se produce cuando el propietario necesita reutilizar el alojamiento por los motivos de necesidad previstos por la ley o para efectuar trabajos taxativamente indicados (después de los primeros cuatro años para los contratos libres, después de tres años para aquellos concertados, no esta prevista tal hipótesis para los contratos breves);

3. Desahucio por morosidad en el caso de falta de pago del canon de alquiler. Si no se paga el canon de alquiler, pasados veinte días del plazo del pago, puede sobrevenir una medida de desahucio por morosidad a continuación de una intimación del Juez. En presencia de dificultades económicas puede solicitarse al magistrado una prorrogación para el pago de los alquileres caducados, término que el Juez puede acordar por un período no mayor a noventa días.

4. Resolución por incumplimiento de las obligaciones que contempla una serie

de casos en los que el Juez, si verifica un grave incumplimiento de las obligaciones contractuales de parte del inquilino, por ejemplo abandono del alojamiento, subarriendo si estuviera prohibido, cambio del uso establecido, etc.), emite una sentencia que ordena la liberación del inmueble.

La prórroga del desahucio

Con la medida que ordena al inquilino la restitución del bien, el Juez indica también la fecha de la desocupación.

Esta fecha no es prorrogable en los casos de necesidad, morosidad e incumplimiento contractual. La fecha puede ser en cambio prorrogada para los desahucios por conclusión del arriendo en los Municipios de alta densidad habitacional y en las capitales de provincia. En este caso puede solicitarse al Magistrado que fije un nuevo término de liberación concediendo por lo tanto una prórroga que normalmente no puede superar los seis meses pero en algunos casos específicos de necesidad social (ancianos mayores de sesenta y cinco años, minusválidos, desocupados y cassaintegrati, (desocupados que perciben un haber mínimo y provisorio del Estado) etc.), puede llegarse a un término de hasta dieciocho meses.

A la solicitud se debe agregar, además de las constancias de renta y de composición familiar, todo otro documento útil que permita la evaluación del estado de necesidad y la necesidad de la prórroga.

Ejecución del desahucio

Agotados todos los términos de prórroga, después de la fecha fijada para la restitución establecida por el Juez, si el inquilino no consigna el inmueble, el propietario tiene derecho a ejecutar la medida a través del Oficial de Justicia y con el auxilio de la Fuerza pública.

Desistimiento del contrato

El propietario del inmueble para poder desistir del contrato debe esperar los respectivos vencimientos, enviando los reclamos por necesidad o por conclusión del arriendo en los términos previstos.

El inquilino, en cambio, puede desistir con antelación al plazo del contrato en dos casos:

1. si esta posibilidad esta explícitamente prevista e indicada en una cláusula del contrato de arriendo;
2. independientemente de lo previsto en el contrato, el inquilino tiene en todo caso la posibilidad de desistir del contrato, interrumpiendo sus efectos, en presencia de graves motivos que pueden concernir traslados de trabajo, graves situaciones familiares, etc.

En ambos casos tendrá que darse previo aviso al propietario, normalmente en el plazo de seis meses aunque el contrato también puede indicar un término menor.



EL DERECHO A LA CASA Y A LA VIVIENDA PÚBLICA

Centros de acogida

Por centros de acogida se entienden las estructuras de alojamiento que, aunque gratuitamente, proveen a las inmediatas exigencias habitacionales y alimenticias, además de, cuando es posible, la posibilidad del aprendizaje de la lengua italiana, de formación profesional, de intercambios culturales con la población italiana, y a la asistencia socio-sanitaria de los extranjeros imposibilitados de abastecerse autónomamente.

Es posible ser hospedado en los centros de acogida solamente por el tiempo estrictamente necesario para el logro de la autonomía personal para cubrir las exigencias de alojamiento y comida en el territorio en el cual vive el extranjero.

Las regiones, en colaboración con las provincias, con los municipios y con las asociaciones y las organizaciones de voluntariado, predisponen centros de acogida destinados a hospedar regularmente a ciudadanos extranjeros soggiornanti (con permiso de estadia) por motivos distintos del turismo, que estén temporalmente imposibilitados de proveer autónomamente a las propias necesidades habitacionales y de subsistencia.

El sindaco (alcalde, intendente) cuando sean detectadas situaciones de emergencia, puede disponer el alojamiento en los centros de acogida de extranjeros que no estén en regla con las disposiciones sobre el ingreso y la permanencia en el territorio del Estado, quedando firmes las normas sobre el alejamiento del territorio del Estado de los extranjeros en tales condiciones.

Alojamientos sociales

El extranjero regularmente soggiornante (autorizado) puede acceder a alojamientos sociales, colectivos o privados, predispuestos, según los criterios previstos por las leyes regionales, de los municipios de mayor asentamiento de extranjeros o de asociaciones, fundaciones u organizaciones de voluntariado, o bien de otros entes públicos o privados, en el ámbito de estructuras habitacionales, predominantemente organizados en forma de pensiones, abiertas a italianos y extranjeros, destinadas a ofrecer una solución habitacional decorosa paga, de acuerdo a cuotas razonables, en espera de encontrar un alojamiento normal en forma definitiva.

Construcción residencial pública (casas populares)

Los extranjeros titulares de permiso de soggiorno (estadía) y los extranjeros regularmente soggiornanti que estén inscritos en las listas de colocación o que ejerzan 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, a los servicios de intermediación de las agencias sociales predispuestas al efecto por cada región o de los entes locales para facilitar el acceso a las locaciones de las viviendas y al crédito facilitado en materia de construcción, recupero, adquisición y arriendo de la primera casa-habitación.

Contribución regional para las locaciones

Sobre las características y los requisitos de asignación de la contribución regional para los arriendos, ver el “Reglamento de ejecución del artículo 6 de la ley regional 6/2003 concerniente a las disposiciones sobre sostén de las locaciones.”

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	L 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	L 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	L 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