

# PREVENIRE è meglio che SFRATTARE

guida pratica per la prevenzione dello sfratto a Torino  
per operatrici e operatori

La comunità è di casa è un progetto di:



Progetto realizzato con il sostegno della Città di Torino - Piano Inclusion Sociale



CITTÀ DI TORINO

Le realtà attive all'interno del progetto **“La comunità è di casa”** hanno lavorato nell'accompagnare tante famiglie che rischiavano lo sfratto e hanno raccolto consigli e istruzioni in questa piccola guida utile per gestire correttamente l'affitto di una casa, evitare problemi con la/il proprietaria/o e sapere a chi rivolgersi nel caso di dubbi.



## LO SFRATTO

A Torino, come in tutte le grandi città italiane, molte persone sono coinvolte in procedure di sfratto. Gli sfratti sono causati da diverse ragioni, ma la maggior parte dei casi riguarda la morosità incolpevole, cioè l'impossibilità da parte delle/degli inquiline/i di pagare gli affitti o le spese condominiali o di riscaldamento a seguito di cause a essi non imputabili come un'**improvvisa e imprevista perdita di lavoro o di reddito**.

Il rischio di perdere lavoro o di vedere diminuire il proprio reddito, in maniera improvvisa e imprevista, non dipende dalla volontà o dalla “cattiva condotta” delle persone, ma da **fattori esterni** come le decisioni delle aziende di delocalizzare il lavoro, dalle crisi economiche che ciclicamente colpiscono le nostre città, da malattie o infortuni che possono toccare le/i lavoratrici/tori, dalla mancanza di tutele per chi decide di avere una figlia/o.

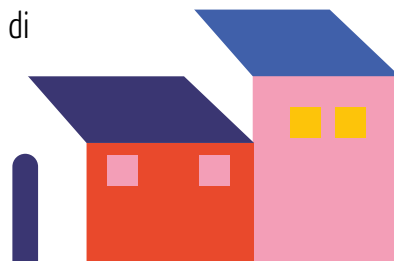
Perdere il lavoro o subire un drastico calo di reddito è una situazione che può capitare improvvisamente dopo anni in cui le persone hanno vissuto nella stessa abitazione, pagando regolarmente le spese abitative e costruendo rapporti di fiducia tra proprietà e inquiline/i.

Siamo consapevoli che, quando sorge il rischio di sfratto, la condizione di inquiline/i e proprietari/e è diversa: da una parte **la proprietà rischia di perdere la propria rendita**, dall'altra **le/gli inquiline/i rischiano di perdere la casa**. Perdere la casa significa perdere lo spazio dove si sono costruite relazioni familiari, perdere contatti con amicizie e vicinato, obbligare i/le figli/e a cambiare scuola e perdere compagni/e e insegnanti.

La possibilità di arrivare a una soluzione passa dalla **disponibilità di entrambe le parti a trovare un nuovo accordo**.

Questo vademecum intende approfondire la **conoscenza e l'utilizzo degli strumenti** disponibili a Torino per **cercare di prevenire gli sfratti per morosità incolpevole**.

Molte persone che sono in difficoltà economica si rivolgono alla propria rete sociale per chiedere aiuto: si rivolgono alle parrocchie o alle moschee, oppure ad associazioni di connazionali e di comunità straniere. Ma oltre a queste richieste dirette di aiuto economico, ci sono altri **segnali che possono evidenziare la difficoltà economica di una persona/famiglia**: ad esempio, quando non riescono a sostenere alcune spese scolastiche (la gita, le uscite didattiche) o per il tempo libero (spese per lo sport dei figli) oppure quando chiedono un aiuto per la spesa.



Se sei un'operatrice/tore o una/un volontaria/o di organizzazioni che svolgono attività sociali (e con questa definizione consideriamo non solo gli sportelli di ascolto o gli sportelli sociali, ma anche le associazioni sportive, le associazioni di comunità straniere, le scuole, i comitati di cittadine/i) e sei a contatto diretto con persone fragili o vulnerabili, sappi che **ci sono servizi attivi sul territorio** che possono supportare le persone nella prevenzione dello sfratto.

La procedura di uno sfratto è complessa e lunga, ma la **possibilità di trovare una soluzione dipende dalla tempestività** con cui si prova ad affrontare la questione: prima l'inquilina/o (o la/il proprietaria/o) si rivolge a un servizio di supporto, più è probabile/possibile trovare una soluzione/mediazione.

È importante sapere che in caso di sfratto ci si deve immediatamente attivare nel trovare una soluzione: gli eventuali aiuti, soprattutto se lo sfratto è già in corso, non sempre riescono a garantire una soluzione e neanche un'abitazione temporanea

A te operatrice/tore e/o volontaria/o non chiediamo di diventare un esperto/o nella prevenzione degli sfratti, ma riconosciamo che **il tuo ruolo di "antenna" è fondamentale**: se riesci a intercettare i sintomi della difficoltà economica delle persone che frequentano la tua organizzazione, se riesci a mettere in gioco il tuo ruolo di "punto di riferimento" che hai per la persona in difficoltà, allora **puoi facilitare il passaggio a una presa di coscienza** da parte delle persone della necessità di attivarsi per affrontare il problema. Puoi dunque contattarci per fare segnalazioni di persone che hanno bisogno di supporto o per avere maggiori informazioni su come affrontare casi di sfratto.

## LE TRE CONDIZIONI PER POTER ARRIVARE A UNA SOLUZIONE

Per trovare la soluzione che garantisca sia le/gli inquiline/i sia le/i proprietari/e sono fondamentali tre condizioni:

1. ci deve essere un **rapporto di fiducia** tra proprietari/e e inquiline/i;
2. è fondamentale **attivarsi subito**, quando sorgono le prime difficoltà economiche da parte delle/degli inquiline/i e non aspettare che i debiti crescano troppo;
3. è importante **conoscere** quali sono **gli strumenti** che la Città di Torino mette a disposizione per prevenire gli sfratti.

Le prime due condizioni dipendono principalmente dalla responsabilità di proprietari/e e inquiline/i, ma anche per questo esistono progetti di mediazione che possono facilitare le relazioni.



## PARTIAMO DALLE COSE DA SAPERE:

Lo sfratto può essere avviato per:

- **MOROSITÀ**
- **PER FINITA LOCAZIONE**

## LA MOROSITÀ

In base alla legge italiana, un'inquilina/o è morosa/o quando:

- non ha pagato anche una sola **rata del canone** di affitto con un ritardo di 20 giorni rispetto alla scadenza prevista dal contratto;
- non ha pagato le **spese accessorie** (le spese che si devono pagare alla proprietà oltre al canone: pulizia scale, acqua, spese condominiali, riscaldamento ...) per un importo pari a due rate di canone di affitto entro 60 giorni dalla richiesta della proprietà.

**IMPORTANTE:** è fondamentale chiedere all'Amministratore e alla proprietà i documenti su queste spese e sui conguagli.

La **morosità incolpevole**: in base alla legge italiana, un'inquilina/o è morosa/o incolpevole quando non riesce a pagare le spese di affitto e/o accessorie per le seguenti ragioni:

- perdita del lavoro per licenziamento;
- accordi aziendali o sindacali con conseguente riduzione dell'orario di lavoro;
- cassa integrazione ordinaria o straordinaria che limiti notevolmente la capacità reddituale;
- mancato rinnovo di contratti a termine o di lavoro atipici;
- cessazione di attività libero-professionali o di imprese registrate, derivanti da cause di forza maggiore o di perdita di avviamento in misura consistente;
- malattia grave, infortunio o decesso di un componente del nucleo familiare che abbia comportato o la consistente riduzione del reddito complessivo del nucleo medesimo o la necessità dell'impiego di parte notevole del reddito per fronteggiare spese mediche e assistenziali.

Poiché **le cause della morosità incolpevole non dipendono dalla volontà delle/degli inquiline/i**, non avere i soldi per continuare a pagare l'affitto o le spese condominiali o di riscaldamento non è una colpa né una vergogna, ma una situazione che può toccare molte persone e che, se affrontata per tempo, può **trovare un rimedio senza arrivare allo sfratto**.

## FINE LOCAZIONE O TERMINE DEL CONTRATTO

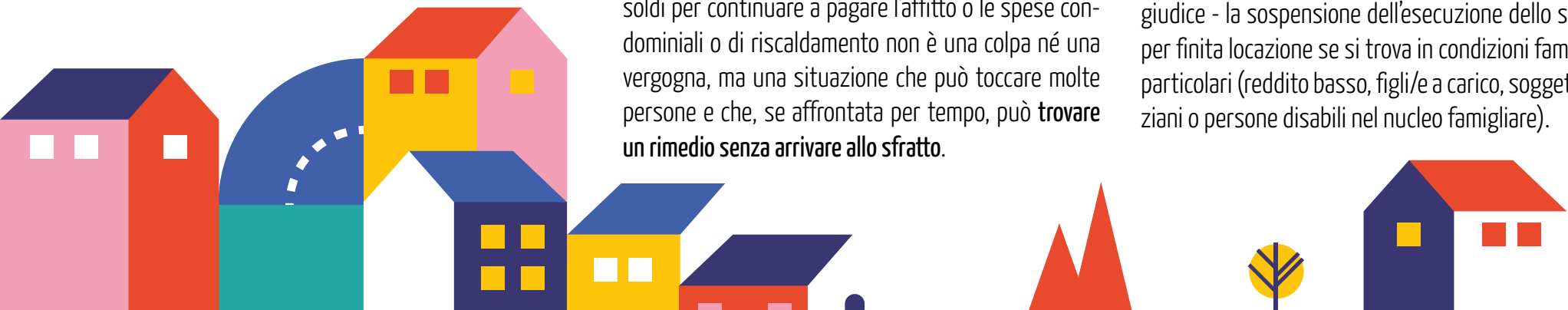
Sul contratto di locazione sono previste due scadenze:

- alla prima scadenza, la/il proprietaria/o può disdire il contratto e richiedere all'inquilina/o di lasciare l'alloggio solo per alcuni motivi molto particolari (articolo 3, comma 1, della Legge n. 431/1998): per esempio, deve realizzare dei lavori indispensabili nell'alloggio, vuole destinare quell'alloggio a un componente della famiglia;
- alla seconda scadenza, la proprietà può chiedere di rinnovare il contratto alle stesse condizioni, a condizioni nuove oppure disdirlo.

Le comunicazioni vanno inviate con lettera raccomandata usualmente almeno 6 mesi prima della scadenza, salvo diverso termine stabilito nel contratto.

La procedura di finita locazione inizia con molto anticipo, quindi è necessario attivarsi subito per cercare in autonomia un'altra abitazione.

A Torino l'inquilina/o può richiedere - tramite ricorso al giudice - la sospensione dell'esecuzione dello sfratto per finita locazione se si trova in condizioni familiari particolari (reddito basso, figli/e a carico, soggetti anziani o persone disabili nel nucleo familiare).



## I PASSAGGI DELLO SFRATTO

Ricorda che la procedura di sfratto prevede diversi passaggi: è importante sapere a “quale punto” si sia arrivate/i e, come abbiamo già detto, ricordarsi che la possibilità di prevenire lo sfratto dipende dalla tempestività con cui ci si attiva.

Questi sono i passaggi di una procedura di sfratto:

1. la/il proprietaria/o (o la/il sua/o avvocat/a/o) invia una **lettera all'inquilina/o** morosa/o in cui chiede il pagamento della morosità accumulata;
2. se l'inquilina/o non risponde alla lettera o non paga i debiti, la proprietà (o la/il sua/o avvocat/a/o) invia un **atto giudiziario che convoca l'inquilina/o in tribunale** per un'udienza davanti al giudice.

**ATTENZIONE:** la convocazione in tribunale può arrivare tramite lettera raccomandata che è valida anche se non viene ritirata, quindi è importante controllare sempre la buca delle lettere e andare a ritirare le raccomandate in giacenza in via Giannone 5 - Ufficio Deposito Atti;

3. all'**udienza in tribunale**, il giudice ascolta le ragioni della proprietà e dell'inquilina/o e poi decide se convalidare lo sfratto (cioè decide se accettare le motivazioni della proprietà) e fissa una data entro cui l'inquilina/o deve lasciare l'alloggio. **L'udienza in tribunale è dunque molto importante per spiegare al giudice le motivazioni** e dunque serve presentarsi in udienza (meglio se si è accompagnati da un'avvocat/a/o) per opporsi alla richiesta di sfratto o per spiegare per quali motivi non si è più potuto pagare e **chiedere il termine di grazia** (il termine di grazia è il tempo, normalmente fino a novanta giorni, che il giudice può concedere per pagare quanto dovuto evitando lo sfratto). **IMPORTANTE:** se lo sfratto è richiesto per per finita locazione non è possibile chiedere il termine di grazia;
4. se l'inquilina/o non paga entro il termine stabilito dal giudice o non lascia l'alloggio entro la data stabilita dal giudice, la/il proprietaria/o (o la/il sua/o avvocat/a/o) invia un atto giudiziario intitolato **“atto di precetto”** in cui ordina all'inquilina/o di lasciare l'alloggio entro 10 giorni;

5. se l'inquilina/o non lascia l'alloggio entro la data indicata nell'atto di precetto, la proprietà, tramite l'Ufficiale Giudiziario (che è una persona incaricata dal tribunale), invia all'inquilina/o un **atto giudiziario denominato “monitoria di sgombero”** tramite raccomandata o lasciando nella buca delle lettere un **avviso con indicato il giorno e l'ora in cui si presenterà per eseguire lo sfratto**. Questo è il cosiddetto **“primo accesso”**;
6. solitamente il primo accesso non viene eseguito, quindi l'ufficiale giudiziario insieme alla/al proprietaria/o (o alla/al sua/o avvocat/a/o) passerà a casa dell'inquilina/o e, se l'inquilina/o non ha lasciato l'alloggio, lascerà un **secondo avviso con indicato il giorno e l'orario in cui tornerà per eseguire lo sfratto**. Questo è il cosiddetto **“secondo accesso”**;
7. **nella data del secondo accesso diventa probabile che l'Ufficiale Giudiziario non sia disponibile a concedere un altro rinvio** e quindi lo sfratto rischia di essere eseguito. Per avere un rinvio è necessario contattare la/il proprietaria/o e trovare un accordo.

La procedura di uno sfratto è dunque complessa, ma la possibilità di trovare una soluzione dipende dalla tempestività con cui si prova ad affrontare, insieme alla proprietà, la questione: prima ci si rivolge a un servizio di supporto, più è probabile/possibile trovare una soluzione.

**ATTENZIONE:** LA MOROSITÀ ACCUMULATA, OLTRE AGLI AFFITTI SUCCESSIVI ALLA CONVALIDA DI SFRATTO, NONCHÉ TUTTE LE SPESE LEGALI RELATIVE AL PROCEDIMENTO SONO A CARICO DELL'INQUILINA/O E LA PROPRIETÀ POTRÀ RICHIEDERLE TRAMITE UN DECRETO INGIUNTIVO.

## LE POSSIBILITÀ CHE CI SONO OGGI PER EVITARE LO SFRATTO (ma è importante attivarsi subito!)

### PIANO DI RIENTRO

Con il piano di rientro inquilini e proprietari pattuiscono una rateizzazione per l'estinzione del debito accumulato sui canoni di locazione e sulle spese condominiali. La somma dovuta sarà suddivisa in rate da pagare in un arco temporale definito dalle parti.

### LE MISURE DELLE POLITICHE PUBBLICHE

Esistono diverse opportunità e strumenti che la Città di Torino mette a disposizione per prevenire gli sfratti per morosità incolpevole alle quali si può accedere tramite segnalazione dei servizi sociali e in alcuni casi anche in auto-candidatura. In tutti i casi è necessaria la disponibilità alla mediazione da parte della proprietà.

La valutazione di ogni caso prevede almeno due gradi di istruttoria che servono ad analizzare la situazione del nucleo e le ragioni reali della difficoltà abitativa a cui si è pervenuti oltre alla verifica dei criteri d'accesso come la residenza da almeno un anno in città, la presenza di altri debiti, la presa in carico dei Servizi Sociali, etc.

La sede istituzionalmente deputata all'analisi di problematiche abitative e di eventuali politiche o inizia-

tive che la Città ritiene opportuno adottare nel campo dell'emergenza abitativa è la Commissione Emergenza Abitativa (C.E.A.).

### Le principali misure pubbliche per evitare lo sfratto sono:

#### FONDO SALVASFRATTI

L'iniziativa si rivolge soltanto ai casi di morosità incolpevole con uno sfratto ancora in corso.

Lo.C.A.Re. (ufficio della Città di Torino) propone una rinegoziazione del contratto di locazione con il passaggio ad un canone convenzionato (3+2), a fronte della chiusura anticipata dello sfratto. Si garantisce al proprietario una copertura della morosità accumulata e delle spese legali fino ad un massimo di 8000 €

#### PROMOZIONE DELL'ABITARE SOCIALE (PAS)

Il PAS propone una rinegoziazione del contratto di locazione (3+2 o anche 4+4) con un canone più sostenibile e prevede di poter erogare un supporto alla locazione, in un'ottica di rafforzamento delle persone in difficoltà abitativa. Si correla a percorsi con il supporto di reti territoriali finalizzati a processi di inclusione sociale. Il PAS non prevede la copertura di morosità pregressa e può prevedere un accantonamento di un anno di Fondo di Garanzia a favore della proprietà nel caso di nuove morosità.

### SERVIZIO EMERGENZA ABITATIVA della Città di Torino

Via Orvieto 1/20/A

dal lunedì al giovedì dalle ore 8:30 alle 15:30

il venerdì dalle ore 8:30 alle 12:00

Appuntamenti al 011.01124300

Sito internet **Informacasa** della Città di Torino

[www.comune.torino.it/informacasa/](http://www.comune.torino.it/informacasa/)

Si possono trovare informazioni sui bandi ATC, bandi per contributi all'affitto, servizi per la casa della Città di Torino

### I sindacati inquilini:

#### SICET

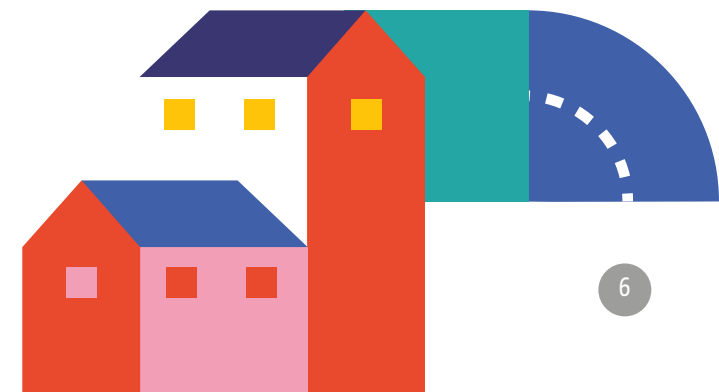
Via Madama Cristina, 50 • 10125 Torino

Tel. 011.65.20.151 • [torino@sicet.it](mailto:torino@sicet.it)

#### SUNIA

Via Carlo Pedrotti, 5 • 10152 Torino

Tel. 011.428.8600 • [sunia.torino@sunia.it](mailto:sunia.torino@sunia.it)



## IL NOSTRO SUPPORTO GRATUITO

I nostri sportelli potranno supportare, gratuitamente, le persone a rischio sfratto o con sfratto avviato in vari modi:

- offriamo la consulenza di operatrici/tori formate/i e di una/un avvocat/a che potranno seguire il nucleo per tutto il percorso;
- la situazione verrà valutata e, se è possibile una soluzione, il nucleo sarà accompagnato a individuare la migliore strategia per prevenire lo sfratto. Ad esempio, si valuterà insieme alla/al proprietaria/o la possibilità di attivare un piano di rientro, oppure il Fondo Salvasfratti della Città di Torino, oppure la presa in carico dei Servizi Sociali, o altrimenti la richiesta di prestiti temporanei o di contributi economici da parte di enti sociali;
- se non sarà possibile evitare lo sfratto, si valuterà la possibilità di presa in carico dei Servizi Sociali e alla richiesta di emergenza abitativa;
- forniamo corsi di educazione finanziaria per migliorare la gestione mensile delle entrate economiche delle famiglie.

I nostri sportelli potranno supportare, gratuitamente, i/le proprietari/e di casa in vari modi:

- la **consulenza** di operatrici/tori formate/i, che lavorano in contatto con gli uffici della Città di Torino (in particolare con il servizio LOCARE);
- **accompagnamento** a individuare la migliore strategia per prevenire lo sfratto. Ad esempio, si valuterà la possibilità di attivare il Fondo Salvasfratti della Città di Torino, oppure la ristipula del contratto di locazione con le agevolazioni previste dal servizio LOCARE.

## CHI SIAMO

La **comunità è di casa** è un progetto di:

Fondazione di Comunità Porta Palazzo, Fondazione della Comunità di Mirafiori, associazione Almaterra, associazione Arteria, associazione Educadora, cooperativa Terremondo, Cecchi Point

## CONTATTI

### Casa del Quartiere Cecchi Point

Sportello sociale - tel. 011.19714416  
(anche whatsapp)  
Fondazione di Comunità Porta Palazzo  
[info@fondazioneportapalazzo.org](mailto:info@fondazioneportapalazzo.org)  
[glcasa.aurora@gmail.com](mailto:glcasa.aurora@gmail.com)

### Associazioni del quartiere Aurora

e Porta Palazzo: Yalla, ACFIL, Zhisong, Arteria,  
Ufficio Pastorale Migranti

### Casa nel Parco - Casa del Quartiere a Mirafiori Sud

Sportello Sociale Fondazione della Comunità  
di Mirafiori  
[sportellosociale@fondazionemirafiori.it](mailto:sportellosociale@fondazionemirafiori.it)  
tel. 371.373.87.27 (inviare unicamente SMS o WhatsApp con nominativo e richiesta e sarete richiamati)

### Sportello Casa Unità Pastorale 20 Mirafiori Sud

- Arcidiocesi di Torino  
[sportellocasaup20@gmail.com](mailto:sportellocasaup20@gmail.com)



## E PER LE CASE POPOLARI (EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA / CASE ATC)?

Anche da alloggi di edilizia residenziale pubblica si può essere sfrattati o può essere avviata la procedura di decadenza! anche in questo caso è bene attivarsi per tempo.

Lo sfratto o la decadenza possono essere avviati se:

- non si sono pagate più di 3 bollette di affitto
- non si risponde al censimento
- si è assenti dalla casa per più di 3 mesi senza avviso

È dunque importante: pagare regolarmente il canone di affitto, rispondere al censimento che viene inviato a casa ogni 2 anni, avvisare ATC nel caso di assenze prolungate per più di 3 mesi.

Nel caso di ritardo nel pagamento dell'affitto per più di 3 mesi, le possibilità sono:

- concordare con ATC un piano di rientro, prendendo appuntamento allo sportello di ATC
- verificare la possibilità di accedere al Fondo Sociale Regionale che, in caso di morosità incolpevole, sostiene una parte degli affitti non versati.

Anche in questo caso è importante attivarsi per tempo e prendere appuntamento con lo sportello unico di ATC telefonando al numero **011.3130379** dal lunedì al giovedì dalle 9,15 alle 12 e dalle 14 alle 16 ed il venerdì dalle 9,15 alle 12.







## L'AFFITTO

È importante conoscere alcune regole dell'affitto

Affittare un alloggio significa sempre stipulare un contratto d'affitto scritto con la proprietà.

Il contratto deve sempre essere scritto, firmato e registrato all'Agenzia delle Entrate entro 30 giorni dalla sua stipula e le spese di registrazione vanno divise a metà tra proprietà e inquilina/o, a meno che non vi sia un diverso accordo.

Al momento della stipula del contratto d'affitto, solitamente l'inquilina/o deve:

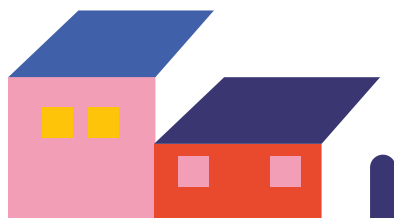
- versare alla proprietà una cauzione, necessaria per tutelare la proprietà. Il valore della cauzione non può superare le tre mensilità del canone di affitto. Quando l'inquilina/o lascia l'alloggio, se il rapporto tra le parti è sempre stato regolare e l'immobile non risulta danneggiato, la/il proprietaria/o dell'immobile è sempre obbligata/o a restituire la cauzione all'inquilina/o;
- sottoscrivere i contratti per le forniture domestiche di luce, gas, telefono e TARI: se le utenze sono già attive, l'inquilina/o deve fare la voltura a suo nome, altrimenti deve attivare nuovamente le utenze.

L'affitto deve solitamente essere pagato entro il giorno 5 di ogni mese. Il pagamento si può fare tramite bonifico bancario, bollettino, oppure in contanti solo fino a €999,99 chiedendo però sempre alla proprietà una ricevuta del pagamento completa di marca da bollo da €2,00.

### Altre cose importanti da sapere:

- il contratto deve essere intestato alla persona che abita lì, non ad altre persone; se il contratto è intestato a un prestanome (una persona che non abita lì), l'inquilina/o non hanno diritti, si può avere difficoltà a ottenere la residenza, le bollette possono essere più care e in caso di sfratto sarà difficile trovare soluzioni;
- per chiedere la residenza in un alloggio ci sono 2 modi: o si è intestatari del contratto di affitto registrato, oppure serve il consenso della proprietà;
- è importante avere la buca delle lettere e il citofono in ordine con scritti i cognomi ben leggibili delle persone che abitano nella casa;

- se altre persone si aggiungono a vivere nella casa (anche familiari o figli), si deve richiedere il permesso alla proprietà e comunicarlo all'Amministratore del condominio.
- quando si prende in affitto un appartamento, la proprietà è obbligata/o a darti un alloggio a norma e con tutto funzionante, se c'è qualcosa di rotto o che non funziona va subito segnalato alla proprietà.
- se si eseguono lavori di manutenzione dell'alloggio, si deve comunque anche pagare l'affitto e non valgono accordi informali con la proprietà: è importante scrivere un accordo e firmarlo insieme.



## QUALI DOCUMENTI SERVONO PER AFFITTARE UN ALLOGGIO?

- carta d'identità;
- codice fiscale;
- reddito dimostrabile e regolare;
- il permesso di soggiorno (se straniero).

## SI PUÓ INTERROMPERE IL CONTRATTO? COME FARE?

- l'inquilina/o può decidere di interrompere il contratto di affitto prima del termine previsto mandando alla proprietà una raccomandata 6 mesi prima della data in cui intende lasciare libero l'alloggio, giustificando le ragioni;
- l'inquilina/o può decidere di interrompere il contratto di affitto prima del termine previsto e lasciare l'appartamento pagando il termine di preavviso (in genere 6 mesi o come indicato dal contratto);
- la/il proprietaria/o può interrompere il contratto solo alla prima scadenza utile, giustificando le ragioni.

## QUALI SONO LE SPESE A CARICO DELL'INQUILINA/O?

### TUTTE LE SPESE ORDINARIE:

- servizio di pulizia delle parti comuni (scale, cortili, androne)
- luce delle scale
- ascensore (manutenzione: si paga in base al piano in cui si abita)
- acqua (si paga solitamente in base al numero di abitanti nell'alloggio)
- spese per i consumi domestici: luce, gas, telefono, TARI
- riscaldamento: se è centralizzato si paga all'amministratore del condominio, se autonomo viene addebitato sulla bolletta del gas
- piccole manutenzioni ordinarie relative all'alloggio

## QUALI SONO LE SPESE A CARICO DELLA/DEL PROPRIETARIA/O?

### TUTTE LE SPESE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA.



## RIPARTIZIONE FRA PROPRIETARIA/O E INQUILINA/O

	PROPRIETARIO	INQUILINO
<b>ASCENSORE</b>		
Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni		I
Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti	P	
Adeguamento alle nuove disposizioni di legge	P	
Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione		I
Ispezioni e collaudi		I
<b>AUTOCLAVE</b>		
Installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico ecc.)	P	
Manutenzione ordinaria		I
Imposte e tasse di impianto	P	
Forza motrice		I
Ricarico pressione del serbatoio		I
Ispezioni, collaudi e lettura contatori		I
<b>IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO, DI VIDEOSORVEGLIANZA E SPECIALI</b>		
Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione	P	
Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione		I
Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme	P	
Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme		I
Installazione e sostituzione dei citofoni e videocitofoni	P	
Manutenzione ordinaria dei citofoni e videocitofoni		I
Installazione e sostituzione di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	P	
Manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili		I
Installazione e sostituzione di impianti di videosorveglianza	P	
Manutenzione ordinaria di impianti di videosorveglianza		I
<b>IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADD. ACQUA</b>		
Installazione e sostituzione degli impianti	P	
Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti	P	
Manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario		I
Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale		I
Letture dei contatori		I
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua		I

### IMPIANTI SPORTIVI

	PROPRIETARIO	INQUILINO
Installazione e manutenzione straordinaria	P	
Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari ecc.)		I
Consumo di acqua per pulizia e depurazione; acquisto di materiale per la manutenzione ordinaria (es.: terra rossa)		I

### IMPIANTO ANTINCENDIO

	PROPRIETARIO	INQUILINO
Installazione e sostituzione dell'impianto	P	
Acquisti degli estintori	P	
Manutenzione ordinaria		I
Ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi		I

### IMPIANTO TELEVISIVO CENTRALIZZATO E DI RICEZIONE DATI INFORMATIVI

	PROPRIETARIO	INQUILINO
Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo o satellitare	P	
Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo o satellitare		I

### PARTI COMUNI

	PROPRIETARIO	INQUILINO
Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico	P	
Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico		I
Manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari	P	
Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastrici solari		I
Manutenzione straordinaria della rete di fognatura	P	
Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disotturazione dei condotti e pozzetti		I
Sostituzione di marmi, corrimano, ringhiere	P	
Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni		I
Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni		I
Installazione e sostituzione di serrature	P	
Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati		I
Installazione di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo	P	
Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo		I
Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile		I
Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali	P	

	PROPRIETARIO	INQUILINO
<b>PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO</b>		
Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti	P	
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti		I
Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario		I
Rifacimento di chiavi e serrature		I
Tinteggiatura di pareti		I
Sostituzione di vetri		I
Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità, del cavo, dell'impianto citofonico e videocitofonico e dell'impianto individuale di videosorveglianza, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo e satellitare		I
Verniciatura di opere in legno e metallo		I
Manutenzione ordinaria dell'impianto di riscaldamento e condizionamento		I
Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento e condizionamento	P	
<b>PORTIERATO</b>		
Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da C.C.N.L.	P 10%	I 90%
Materiale per le pulizie		I
Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel C.C.N.L.	P 10%	I 90%
Manutenzione ordinaria della guardiola	P 10%	I 90%
Manutenzione straordinaria della guardiola	P	

**PULIZIA**

	PROPRIETARIO	INQUILINO
Spese per l'assunzione dell'addetto	P	
Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da C.C.N.L.		I
Spese per il conferimento dell'appalto a ditta	P	
Spese per le pulizie appaltate a ditta		I
Materiale per le pulizie		I
Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia	P	
Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia		I
Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie		I
Disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti		I
Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva		I
Acquisto di bidoni, trespole e contenitori	P	
Sacchi per la preraccolta dei rifiuti		I

**SGOMBERO NEVE**

	PROPRIETARIO	INQUILINO
Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso		I

**È FONDAMENTALE  
LEGGERE ATTENTAMENTE COSA SI FIRMA,  
SE NON SI È SICURE/I CI SI PUÒ RIVOLGERE A:**

**SICET**

Via Madama Cristina, 50  
10125 Torino  
Tel. 011.65.20.151  
torino@sicet.it

**SUNIA**

Via Carlo Pedrotti, 5  
10152 Torino  
Tel. 011.428.8600  
sunia.torino@sunia.it



UNO STRUMENTO UTILE:

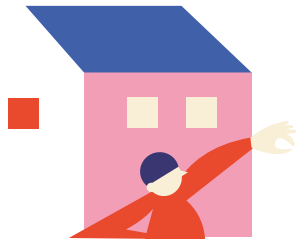
## IL BILANCIO FAMILIARE

**Avere una corretta visione delle spese permette di gestire con maggiore consapevolezza le entrate.**

Qui proponiamo uno schema di bilancio familiare da suggerire alle famiglie che si rivolgono a voi per organizzare al meglio il proprio bilancio familiare ed ottimizzare al massimo le risorse:

- consigliamo di raccogliere e ordinare tutti i documenti che riguardano le entrate e le uscite della gestione familiare: buste paghe e contratti di lavoro; contratti di affitto e relative ricevute di pagamento; documentazione relativa al conto corrente della banca (estratti conto, ecc); eventuale documentazione relativa a prestiti; documenti relativi alle utenze (luce e gas); tasse pagate con bollettini postali;
- fare un elenco delle entrate e delle uscite fisse all'inizio di ciascun anno e aggiornarlo periodicamente, al variare della situazione finanziaria;
- fare un elenco delle spese fisse e di quelle variabili e poi raggrupparle per categoria: tasse, rette, assicurazioni, affitti, ecc. In questo modo potrete facilmente individuare le voci di spesa su cui intervenire per ottenere dei risparmi;
- periodicamente analizzare il bilancio familiare per valutare se rientrate o meno nelle previsioni di spesa fatte a inizio anno.

ANNO	GENNAIO	FEBBRAIO	.....	TOTALI CATEGORIA
Stipendio				
Altre entrate				
<b>TOTALI ENTRATE per mese</b>				
Affitto				
Condominio				
Mutuo				
Telefono				
Luce				
Gas				
TV				
Auto				
Assicurazioni				
Tasse				
Scuola				
Trasporto pubblico				
Alimentari				
Pulizie				
Abbigliamento				
Salute				
Svago				
Varie				
<b>TOTALI SPESE per mese</b>				
<b>DIFFERENZA entrate-spesa</b>				



## GLOSSARIO • Le parole da conoscere

### CANONE D'AFFITTO

S'intende la somma di denaro pagata periodicamente dall'inquilina/o alla proprietà per poter vivere nell'appartamento (o immobile) oggetto del contratto di locazione. In caso di mancato pagamento da parte dell'inquilina/o, la proprietà farà ricorso come previsto dalla legge.

### CAUZIONE

Si tratta di una somma di denaro che l'inquilina/o versa alla proprietà di casa all'atto della firma del contratto di locazione. Il deposito cauzionale non può superare l'importo pari a tre mensilità del canone d'affitto. Il deposito cauzionale produce anche interessi legali che vanno corrisposti all'inquilina/o annualmente o alla scadenza del contratto di locazione. Quando termina il contratto di locazione, la proprietà deve restituire la cauzione per l'affitto compresa di interessi legali annui maturati. Ci sono dei casi in cui la cauzione può non essere restituita: se non sono state pagate le spese condominiali, oppure se è constatata la presenza di danni all'interno dell'appartamento. Se non sono stati pagati dei canoni d'affitto ci si può mettere d'accordo con la proprietà che trattiene la garanzia.

### CONGUAGLIO

Un conguaglio è un calcolo che consiste nell'adattare un pagamento provvisorio a un criterio definitivo, così da ottenere un rimborso o effettuare un pagamento che adegui una cifra già pagata a quella da pagare. Si tratta quindi di un confronto tra il quanto già pagato in anticipo per un servizio (luce, acqua, gas ...) e quanto si deve pagare in totale in base a ciò che si è realmente consumato.

Il conguaglio può essere positivo (quando si è anticipato di più del dovuto in base ai consumi) e quindi ci sarà un rimborso oppure negativo (quando si è anticipato di meno del dovuto in base ai consumi) e quindi è necessario versare ancora soldi.

### SPESE ACCESSORIE

Si fa riferimento all'insieme di spese che non sono comprese nel canone di locazione, includendo le spese delle utenze (luce e gas), le spese condominiali per la manutenzione degli spazi comuni, la manutenzione degli impianti, la sostituzione degli infissi o la nuova tinteggiatura. Di queste, al proprietario sono incaricate le spese straordinarie (installazione o ammodernamento degli impianti), il 10% delle spese di portierato e l'acquisto degli estintori o la disposizione degli impianti antincendio; invece, l'inquilina/o è dovuta/o al pagamento delle spese di manutenzione ordinaria e le piccole riparazioni, il 90% delle spese di portierato, le ispezioni e collaudi degli impianti (ascensore, autoclave, impianti di illuminazione, videocitofono e videosorveglianza, ricezione televisiva e flussi informativi), la ricarica degli estintori e la manutenzione degli impianti antincendio.



## ABITABILITÀ

Idoneità di un immobile a essere utilizzato come abitazione, secondo i requisiti stabiliti dalle leggi. Viene attestata attraverso il certificato di abitabilità in cui si dichiara che l'immobile e gli impianti in esso installati rispettano le norme di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico. È necessaria per tutte le abitazioni e viene rilasciata dal comune in cui si trova l'immobile o l'alloggio. Quando acquisti una casa richiedi una copia del certificato di abitabilità.

## AMMINISTRATORE

È incaricato dall'Assemblea dei condòmini (i/le proprietari/e degli alloggi) di occuparsi della gestione del condominio dal punto di vista amministrativo e della manutenzione dell'immobile (ordinaria o straordinaria). L'amministratore viene nominato dall'Assemblea di condominio e resta in carica per un anno. Nella bacheca dell'androne del tuo condominio devono esserci i recapiti telefonici, l'indirizzo e gli orari di ricevimento dell'Amministratore.

L'Amministratore è il principale punto di riferimento per ogni problema riguardante le parti comuni e può suggerirti soluzioni anche per ciò che riguarda il tuo appartamento, come infiltrazioni in casa dovuta a una perdita dal tetto o proveniente dal bagno dei vicini e interventi urgenti.

La nomina dell'Amministratore è obbligatoria solo se il condominio ha più di 4 unità immobiliari.

## ASSEMBLEA DI CONDOMINIO

Riunisce tutti/e i/le proprietari/e degli alloggi del condominio. L'Assemblea ha il compito di nominare l'Amministratore, di decidere se affrontare o meno opere di ristrutturazione delle parti comuni, di adottare il regolamento di condominio e approvare i rendiconti consuntivi e preventivi con il relativo riparto delle spese. L'Amministratore convoca l'Assemblea Ordinaria – per la normale amministrazione – una volta all'anno. L'Assemblea può essere convocata anche più volte l'anno se l'Amministratore lo ritiene necessario oppure su richiesta di alcuni condòmini. L'Assemblea si convoca in prima o seconda convocazione: viene nominata sovente in seconda convocazione per facilitare le delibere relative ai rendiconti del condominio (preventivo e consuntivo).

## ASSICURAZIONE

È un contratto con una società che garantisce il risarcimento di eventuali danni a cose o persone. Nel caso di un condominio, assicura le parti comuni contro danni che potrebbero essere provocati dal condominio a terzi o ai condòmini stessi. Non è obbligatoria, ma è consigliabile farla. In assenza di assicurazione sono i condòmini a pagare. Può servire se si rompe una tubatura che provoca l'allagamento di un appartamento o quando una tegola cade accidentalmente in cortile provocando danni, o situazioni simili.

## CONDOMINIO

È un edificio in cui ci sono due o più unità immobiliari con proprietà diverse: questi/e sono proprietari/e esclusivi delle singole unità e comproprietari delle parti comuni.

Il condòmino, invece, è la singola persona proprietaria dell'unità immobiliare.

## FESTA DEI VICINI DI CASA

La festa viene celebrata in primavera nelle maggiori città europee e diviene un'occasione spontanea per condividere con i/le propri/e vicini/e un momento conviviale. Si celebra tutti gli anni in primavera, generalmente a maggio. Per maggiori informazioni si può visitare il sito [comune.torino.it/festadeivicini](http://comune.torino.it/festadeivicini)

