

CASA – INFO

**TUTTE LE
INFORMAZIONI UTILI
PER CHI CERCA
UN'ABITAZIONE**

MANUALE OPERATIVO 2025

Note sul Copyright (copyright notice)

TUTTE LE INFORMAZIONI UTILI PER CHI CERCA UN'ABITAZIONE- MANUALE OPERATIVO 2025 - COOPERATIVA IL GIRASOLE FIRENZE © 2025 by GABRIELE PANERAI is licensed under Creative Commons Attribution-NonCommercial-ShareAlike 4.0 International 

INDICE

A

AIUTI ECONOMICI PER L'ALLOGGIO · 12

ATTENZIONE: · 11

C

CERCARE CASA TRAMITE LA PROPRIA RETE SOCIALE · 8

CERCARE CASA TRAMITE LE AGENZIE IMMOBILIARI: · 7

CI SONO DIVERSI TIPI DI CONTRATTI DI LOCAZIONE: · 9

COMPRARE CASA · 14

CONTRATTI DI AFFITTO E RESIDENZA · 9

COSA TI SERVE PER COMINCIARE A CERCARE UNA CASA · 10

D

DOVE RITIRARE LA CHIAVETTA PER I RESIDENTI DEL COMUNE
DI FIRENZE: · 22

F

FIDEIUSSIONE BANCARIA: · 10

G

Glossario “della casa”: · 24

I

I COSTI DEL MANTENIMENTO DELLA CASA · 10

I RIFIUTI: · 21

IDONEITÀ ABITATIVA · 17

IL CANONE TV · 17

IL CONTRATTO DI SUB-LOCAZIONE O SUB-AFFITTO · 10

IMPIANTI: COME FUNZIONANO E COME SI CURANO · 18

IMPIANTO DEL GAS: · 18

IMPIANTO DELL'ACQUA · 19

INDICE · 3

L

LA CASA E LA STANZA IN AFFITTO · 8

LA CURA DELLA CASA · 20

LA DISDETTA O RECESSO: LASCIARE LA CASA · 12

LA GESTIONE DELLA CALDAIA: · 18

LA SCELTA DELLA CASA · 6

LE SPESE DEL CONDOMINIO · 23

LO SFRATTO: · 13

M

MUTUO TRADIZIONALE E MUTUO AL 100% · 15

N

NOTE · 29

NUMERI UTILI E DI EMERGENZA · 24

P

PULIRE LA CASA · 20

Q

QUANDO NON DEVO PAGARE IL CANONE TV? · 18

R

RICERCA DELLA CASA: COME E DOVE CERCARE CASA · 6

RICHIESTA DI EMERGENZA: · 13

S

SITI WEB PER LA RICERCA DI UNA CASA/STANZA/POSTO
LETTO: · 7

SPESE ACCESSORIE · 17

T

TASSO DI INTERESSE: · 15

V

VIVERE IN CONDOMINIO · 23

LA SCELTA DELLA CASA

LA PRIME COSE CHE DEVI DOMANDARTI QUANDO DECIDI DI CERCARE UNA CASA SONO COSA STAI CERCANDO E COSA È PIU' CONVENIENTE PER TE.

LE POSSIBILITA' PRINCIPALI SONO: UNA STANZA /CASA IN AFFITTO O UNA CASA IN VENDITA.

RICERCA DELLA CASA: COME E DOVE CERCARE CASA

PUOI CERCARE CASA DA SOLO SUI SITI INTERNET SPECIALIZZATI:

E'NECESSARIO AVERE UN INDIRIZZO MAIL FUNZIONANTE (RICORDATI LA PASSWORD!!). SE UTILIZZI SITI WEB O PORTALI DI ANNUNCI PER LA RICERCA, DEVI REGISTRARTI SUL SITO. DOPO LA REGISTRAZIONE, RICEVERAI UNA MAIL DI CONFERMA DA PARTE DEL SITO. UNA VOLTA COMPLETATA L'ISCRIZIONE PUOI INIZIARE LA TUA RICERCA. È ANCHE CONSIGLIABILE SCARICARE GRATUITAMENTE LE APPLICAZIONI DI QUESTI PORTALI SPECIALIZZATI.

SUL SITO O APPLICAZIONE È NECESSARIO IMPOSTARE I FILTRI: CITTA', ZONA, TIPO DI ABITAZIONE O STANZA, PREZZO, SE CERCHI UNA CASA IN AFFITTO O IN VENDITA.

DEVI LEGGERE BENE GI ANNUNCI, CONTROLLANDO IL COSTO DELLE UTENZE, LE SPESE DI CONDOMINIO, ALTRE INDICAZIONI (LAVORATORI O STUDENTI, ETC..). QUANDO QUESTE INFORMAZIONI NON SONO SCRITTE NELL'ANNUNCIO, SI PUO' TELEFONARE E CHIEDERLE.

PER IL PRIMO CONTATTO PUOI TELEFONARE SPECIFICANDO IL CODICE DELL'ANNUNCIO. OPPURE PUOI SCRIVERE UN MESSAGGIO (DI SOLITO C'E' UNA CHAT CON SCRITTO "CONTATTA") O INVIARE UNA MAIL. IN OGNI CASO DEVI SPIEGARE BENE CHE TI INTERESSA QUELLA ABITAZIONE E CHE VUOI PRENDERE UN APPUNTAMENTO PER VISITARLA. IN QUESTO PRIMO CONTATTO DEVI ANCHE SPIEGARE CHI SEI: NOME, ETA', CONTRATTO DI LAVORO. È MOLTO IMPORTANTE RIUSCIRE AD AVERE UN APPUNTAMENTO PER ANDARE A VEDERLA. PRIMA DI DECIDERE, BISOGNA CHIEDERE TUTTE LE INFORMAZIONI NECESSARIE E CAPIRE BENE QUALI SONO LE CONDIZIONI DELL'AFFITTO E DELLE ALTRE SPESE. QUANDO ANDIAMO ALLA PRIMA VISITA È OPPORTUNO PORTARE CON SÉ I DOCUMENTI, IL CONTRATTO DI LAVORO E ALTRE GARANZIE.

SU ALCUNI SITI E APPLICAZIONI PUOI ANCHE METTERE IL TUO ANNUNCIO, SCRIVENDO CHE STAI CERCANDO CASA E SPECIFICANDO DOVE E A QUALE PREZZO.

ATTENTO ALLE TRUFFE, SPECIALMENTE ON LINE. RICORDATI DI NON DARE MAI SOLDI PRIMA DI AVER FIRMATO UN CONTRATTO E DI AVER VISTO LA CASA. QUANDO TI PRESENTANO UN CONTRATTO, SE HAI DUBBI, PRIMA FALLO VEDERE A QUALCUNO ESPERTO!

CERCARE CASA TRAMITE LE AGENZIE IMMOBILIARI:

LE AGENZIE IMMOBILIARI METTONO IN CONTATTO CON I PROPRIETARI DI CASE PER L'AFFITTO O LA VENDITA. PUOI CONTATTARE AL TELEFONO LE AGENZIE IMMOBILIARI DELLA ZONA IN CUI STAI CERCANDO OPPURE ANDARE DIRETTAMENTE IN UFFICIO, MOSTRANDO UNA COPIA DI TUTTI I TUOI DOCUMENTI (PERMESSO DI SOGGIORNO, DOCUMENTO DI IDENTITA', CONTRATTO DI LAVORO E BUSTA PAGA). SE VAI IN UN'AGENZIA IMMOBILIARE SEI PIU' PROTETTO DALLE TRUFFE. L'AGENTE IMMOBILIARE TI AIUTA PER TUTTO QUELLO CHE SERVE, MA QUESTO SERVIZIO HA UN COSTO (DI SOLITO CHIEDONO UNA MENSILITA' DELL'AFFITTO PIU' IVA).

SITI WEB PER LA RICERCA DI UNA CASA/STANZA/POSTO LETTO:

www.casa.it

www.idealista.it

www.subito.itwww.kijiji.it

www.immobiliare.it

[fb: GRUPPI TIPO Affitto casa/Stanze a Firenze AFFITTI etc.](#)

<http://firenze.bakeca.it>

www.roomgo.it

<http://firenze.bakeca.it>

www.kijiji.it

CERCARE CASA TRAMITE LA PROPRIA RETE SOCIALE:

LA RICERCA DELLA CASA SI PUO' FARE ANCHE CHIEDENDO ALLE PERSONE CHE CONOSCIAMO, PARLANDONE AL LAVORO, NELLO SPORT E AGLI AMICI. LE PERSONE CHE TI CONOSCONO GIA' SONO IL TUO MIGLIORE AIUTO, POSSONO PRESENTARTI AD ALTRE PERSONE CHE VOGLIONO AFFITTARE UNA CASA, UNA STANZA O UN POSTO LETTO. GLI AMICI E LE RELAZIONI ALLARGANO LE TUE POSSIBILITA' DI TROVARE UN ALLOGGIO.

NON BISOGNA SCORAGGIARSI MA CONTINUARE A CERCARE FINO A RAGGIUNGERE L'OBIETTIVO: TROVARE L'ALLOGGIO PIU' ADATTO PER TE. CERCARE UN'ABITAZIONE È MOLTO IMPEGNATIVO, È NECESSARIO DEDICARE A QUESTA RICERCA MOLTO TEMPO. CI SONO POCHE ABITAZIONI IN AFFITTO E TANTE PERSONE CHE CERCANO. QUINDI, QUANDO HAI TROVATO L'ABITAZIONE ADATTA, DEVI ESSERE PRONTO E DECIDERE VELOCEMENTE PER NON PERDERE L'OCCASIONE.

LA CASA E LA STANZA IN AFFITTO

L'AFFITTO O CONTRATTO DI LOCAZIONE È UN DOCUMENTO SCRITTO TRA IL PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE (DELLA CASA) E L'INQUILINO (AFFITTUARIO).

L'AFFITTUARIO, AL MOMENTO DELLA FIRMA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE, DEVE LASCIARE UN **DEPOSITO CAUZIONALE**, CHIAMATO ANCHE **CAPARRA**, CHE PUO' ESSERE UN IMPORTO FINO A UN MASSIMO DI 3 MENSILITA' (SPESSO CORRISPONDE A 2 MENSILITA').

PER ESEMPIO: SE L'AFFITTO DI UN MESE È DI 800 EURO, AL MOMENTO DELLA FIRMA CONTRATTO DI AFFITTO DEVI CALCOLARE DI AVERE A TUA DISPOSIZIONE 1600 EURO PER LA CAPARRA + LE SPESE PER L'AGENZIA + IL MESE CORRENTE, QUINDI NON MENO DI 4.000 EURO.

LA **CAPARRA** SERVE COME GARANZIA PER IL PADRONE DI CASA PER EVENTUALI DANNI ALLA CASA CHE PUOI CREARE TU. SE NON CI SONO DANNI E SE HAI SEMPRE PAGATO L'AFFITTO E LE SPESE DI CONDOMINIO, AL TERMINE DELLA LOCAZIONE LA CAPARRA TI VIENE RESTITUITA. LA CAPARRA SI DEVE VERSARE ANCHE PER AFFITTARE UNA STANZA.

CONTRATTI DI AFFITTO E RESIDENZA

I CONTRATTI DI AFFITTO SONO VALIDI SOLO SE SONO SCRITTI E SE VENGONO POI REGISTRATI ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE.

SE HAI UN CONTRATTO DI AFFITTO A TUO NOME A SCOPO RESIDENZIALE (4+4 O 3+2) PUOI PRENDERE LA RESIDENZA IN QUELL' ABITAZIONE, ANCHE SE HAI UN CONTRATTO DI TIPO TRANSITORIO. LA RESIDENZA È UN DIRITTO SOGGETTIVO SANCITO DALLA LEGGE.

PER LA RESIDENZA PUOI INFORMARTI ALL'UFFICIO ANAGRAFE DEL COMUNE IN CUI VIVI.

CI SONO DIVERSI TIPI DI CONTRATTI DI LOCAZIONE:

- **CONTRATTO A CANONE LIBERO O "4+4":** IL PROPRIETARIO DI CASA DECIDE IL PREZZO DEL CANONE DI LOCAZIONE (QUANTO DEVI PAGARE OGNI MESE). LA DURATA DEL CONTRATTO È DI 4 ANNI, RINNOVABILI AUTOMATICAMENTE PER ALTRI 4 ANNI. SE AL TERMINE DEI PRIMI 4 ANNI NON ARRIVA UNA COMUNICAZIONE SCRITTA (DEVE ESSERE UNA RACCOMANDATA), IL CONTRATTO È SEMPRE VALIDO PERCHÉ **SI RINNOVA IN AUTOMATICO!!**
- **CONTRATTO A CANONE CONCORDATO:** PREVEDE UN CANONE FISSATO DALLE ASSOCIAZIONI DI CATEGORIA E HA DURATA DI 3 ANNI, RINNOVABILI AUTOMATICAMENTE PER ALTRI 2. SE AL TERMINE DEI PRIMI 3 ANNI NON ARRIVA NON UNA COMUNICAZIONE SCRITTA (DEVE ESSERE UNA RACCOMANDATA), IL CONTRATTO È SEMPRE VALIDO E **SI RINNOVA AUTOMATICAMENTE!!**
- **CONTRATTO TRANSITORIO:** HA UNA DURATA DA 1 A 18 MESI. PER QUESTO CONTRATTO È NECESSARIO DICHIARARE IL MOTIVO DELLA DURATA, STUDIO O LAVORO O ALTRE MOTIVAZIONI PARTICOLARI, AD ESEMPIO CURE OSPEDALIERE O ACQUISTO IMMINENTE DI CASA. LE MOTIVAZIONI DEVONO ESSERE DIMOSTRABILI E SCRITTE ALL'INTERNO DEL CONTRATTO.
- **CONTRATTO DI LOCAZIONE PARZIALE:** PREVEDE L'AFFITTO DI UNA CAMERA (SINGOLA O DOPPIA) O DI UNA PARTE DELLA CASA. IL CONTRATTO VIENE FATTO DIRETTAMENTE DAL PROPRIETARIO DI CASA E LE TIPOLOGIE DI CONTRATTO SONO UGUALI A QUELLE DELL'INTERO APPARTAMENTO. QUANDO SI TROVA UNA STANZA IN AFFITTO, BISOGNA CAPIRE SE IL CONTRATTO SI FA CON IL PROPRIETARIO O CON UN INQUILINO. SE È L'INQUILINO CHE AFFITTA UNA STANZA, IN QUESTO CASO, SI TRATTA DI UNA SUB-LOCAZIONE.

IL CONTRATTO DI SUB-LOCAZIONE O SUB-AFFITTO

- CHI HA UN APPARTAMENTO IN AFFITTO PUÒ AFFITTARE UNA O PIÙ STANZE, SOLO SE QUESTO NON È VIETATO DAL CONTRATTO INIZIALE. È BENE LEGGERE IL CONTRATTO ORIGINALE E VERIFICARE SE CI SONO DIVIETI DI SUB-AFFITTO.
- L'INQUILINO DEVE SEMPRE COMUNICARE AL PROPRIETARIO DI CASA NOME E COGNOME DELLA PERSONA OSPITATA CON UN CONTRATTO DI SUB-AFFITTO, LA DURATA DEL CONTRATTO DI SUB-AFFITTO E QUALI STANZE SONO SUB-AFFITTATE. LA DURATA DEL CONTRATTO DI SUB-AFFITTO NON PUO' MAI SUPERARE LA SCADENZA DEL CONTRATTO ORIGINALE.

COSA TI SERVE PER COMINCIARE A CERCARE UNA CASA IN AFFITTO:

- PERMESSO DI SOGGIORNO E DOCUMENTI IN REGOLA
- È NECESSARIO AVERE UN CONTO CORRENTE (BANCA O POSTA)
- UN CONTRATTO DI LAVORO, PREFERIBILMENTE A TEMPO INDETERMINATO E FULL TIME
- SE PERCEPISCI ALTRE ENTRATE (ES. MANTENIMENTO O ASSEGNI UNICI), QUESTE DEVONO ESSERE DIMOSTRABILI
- DEVI AVERE I SOLDI PER LE SPESE DELL'AGENZIA IMMOBILIARE, LA CAPARRA E IL PRIMO MESE (IN TOTALE CIRCA 5 MENSILITÀ)
- LE AGENZIE POSSONO CHIEDERE DELLE GARANZIE. UNA GARANZIA SIGNIFICA CHE QUALCUNO GARANTISCE DI PAGARE AL TUO POSTO, SE TU NON PAGHI. PUO' ESSERE UNA PERSONA, UNA BANCA O UN'ASSICURAZIONE.

FIDEIUSSIONE BANCARIA:

È UN CONTRATTO IN CUI LA BANCA GARANTISCE IL PAGAMENTO DI UN DEBITO O DI UN OBBLIGO ECONOMICO (AD ESEMPIO, UN AFFITTO) DEL SUO CLIENTE. A VOLTE VIENE RICHIESTA DAI PROPRIETARI COME GARANZIA PER L'AFFITTO.

PER CHIEDERE UNA FIDEIUSSIONE BANCARIA DEVI ANDARE IN BANCA. LA FIDEIUSSIONE BANCARIA HA UN COSTO. È CONSIGLIABILE CONFRONTARE LE OFFERTE DI DIVERSE BANCHE.

I COSTI DEL MANTENIMENTO DELLA CASA

SE HAI DECISO CERCARE UNA CASA IN AFFITTO, DEVI METTERE IN CONTO ANCHE I **COSTI DEL MANTENIMENTO DELLA CASA**, CHE SI AGGIUNGONO ALL’AFFITTO TUTTI I MESI:

- LE UTENZE O BOLLETTE (ACQUA, LUCE, RISCALDAMENTO E INTERNET) CHE POSSONO ARRIVARE OGNI DUE MESI, MA È MEGLIO CALCOLARE LE SPESE MENSILMENTE. IL RISCALDAMENTO SI PAGA AL CONDOMINIO QUANDO NON È AUTONOMO, CIOE’ NON C’È LA CALDAIA A CASA, MA LA CALDAIA CONDOMINIALE.
- SPESE CONDOMINIALI (CHIAMATE ANCHE “ONERI ACCESSORI”), CHE DI SOLITO SONO SCRITTI SUL CONTRATTO DI AFFITTO E INCLUDONO: LA SPESA DELLE PULIZIA DELLE SCALE E DELLE PARTI COMUNI, L’ASCENSORE, LA PULIZIA DELLE FOSSE BIOLOGICHE, LA LUCE DELLE PARTI CONDOMINIALI. A VOLTE NELLE SPESE CONDOMINIALI SONO INCLUSE ANCHE ALCUNE UTENZE (COME ACQUA O RISCALDAMENTO).

ATTENZIONE:

CHIEDERE SEMPRE PRIMA AL PROPRIETARIO DI CASA O ALL’AGENZIA IMMOBILIARE QUALI SONO I COSTI DEL CONDOMIO E I COSTI DELLE BOLLETTE.

CERCA UNA CASA ADATTA AL TUO BUDGET. DEVI ESSERE CERTO DI POTER PAGARE TUTTE LE SPESE TUTTI I MESI. ANCHE SOLO UN MESE DI RITARDO O IL MANCATO PAGAMENTO DEL CONDOMINIO PUO' ESSERE MOTIVO DI SFRATTO!!

AIUTI ECONOMICI PER L'ALLOGGIO

PER ACCEDERE A UN AIUTO O CONTRIBUTO DA PARTE DEL COMUNE DOVE RISIEDI DEVI ESSERE IN POSSESSO DELLA RESIDENZA E DELL'**ATTESTAZIONE ISEE** VALIDA, OVVERO SENZA DIFFORMITA' E SENZA OMISSIONI. PER OTTENERE INFORMAZIONI RIVOLGITI AGLI UFFICI DEL SERVIZIO SOCIALE DEL COMUNE DI RESIDENZA. OGNI ANNO I COMUNI METTONO A DISPOSIZIONE DEI BONUS PER LE BOLLETTE. CONTROLLA CON ATTENZIONE IL SITO DEL TUO COMUNE!!!

PUOI CERCARE SU INTERNET DIGITANDO "AIUTI DEL COMUNE PER LA CASA" E INSERENDO IL NOME DEL COMUNE DI RESIDENZA. STAI ATTENTO AI BANDI CHE ESCONO PERIODICAMENTE, SE CONSULTI CON REGOLARITA' IL SITO DEL TUO COMUNE PUOI TROVARE TUTTI I NUOVI AVVISI.

LA DISDETTA O RECESSO: LASCIARE LA CASA

- PUOI DECIDERE DI LASCIARE LA CASA PRIMA DELLA SCADENZA DEL CONTRATTO DI AFFITTO. IN QUESTO CASO È NECESSARIO COMUNICARE LA TUA DECISIONE DI **DISDETTA** (O **RECESSO** DAL CONTRATTO) AL PROPRIETARIO, CON UN ANTICIPO (**PREAVVISO**) DI SOLITO DI 3 O 6 MESI. LA COMUNICAZIONE DEVE ESSERE INVIATA AL PROPRIETARIO TRAMITE UNA LETTERA RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO. IL TERMINE PER IL RECESSO (PREAVVISO) È SEMPRE INDICATO NEL CONTRATTO, SE NON C'E' SCRITTO, VALE IL TERMINE DI LEGGE CHE È DI 6 MESI. RICORDATI DI CONTROLLARE IL TERMINE DI RECESSO AL MOMENTO DELLA FIRMA DEL CONTRATTO.
- SI CHIAMA **DISDETTA** QUANDO, AL TERMINE DEL CONTRATTO, IL PROPRIETARIO RIVUOLE LA CASA INDIETRO E TI CHIEDE DI ANDARTENE. DEVE ESSERE INVIATA TRAMITE LETTERA RACCOMANDATA ALMENO 6 MESI PRIMA RISPETTO ALLA SCADENZA DEL CONTRATTO. IN ALCUNI CASI IL PROPRIETARIO DEVE SPECIFICARE UNA MOTIVAZIONE. ANCHE LA DISDETTA DEVE ESSERE SEMPRE COMUNICATA CON RACCOMANDATA E NEI TEMPI STABILITI DAL CONTRATTO, ALTRIMENTI NON È VALIDA!
- SE NON SEI IN POSSESSO DI REGOLARE CONTRATTO DI AFFITTO MA PUOI DIMOSTRARE CHE HAI PAGATO REGOLARMENTE L'AFFITTO CON BONIFICO, PUOI CHIEDERE ASSISTENZA LEGALE (ANCHE AL **SUNIA**) E PER TRAMITE L'AVVOCATO RICHIEDERE AL PROPRIETARIO UN REGOLARE CONTRATTO DI AFFITTO. PUO' ESSERE UTILE EFFETTUARE TUTTI I PAGAMENTI CON BONIFICO E COMUNICARE CON IL PROPRIETARIO TRAMITE MAIL O MESSAGGI SCRITTI.

LO SFRATTO:

È UN PROVVEDIMENTO GIUDIZIARIO, CIOE' UNA DECISIONE DEL TRIBUNALE. IL GIUDICE, A SEGUITO DELLA SEGNALAZIONE DEL PROPRIETARIO DELLA CASA, OBBLIGA L'INQUILINO A LASCIARE LA CASA, ANCHE CON LA FORZA PUBBLICA, SE NECESSARIO, A CAUSA DELLA FINE DEL CONTRATTO (**FINE LOCAZIONE**) O PER **MOROSITA'** CIOE' QUANDO L'INQUILINO NON PAGA PIU' L'AFFITTO O GLI ONERI ACCESSORI (SPESE CONDOMINIALI).

- **SFRATTO PER FINITA LOCAZIONE:** A FINE CONTRATTO IL PROPRIETARIO DECIDE DI RIENTRARE IN POSSESSO DELLA CASA, DEVE MANDARTI UNA DISDETTA SCRITTA TRAMITE RACCOMANDATA, NON OLTRE I TEMPI SCRITTI SUL CONTRATTO. SE SI TRATTA DI DISDETTA SULLA PRIMA SCADENZA DEL CONTRATTO, IL PROPRIETARIO PUO' CHIEDERE LA RESTITUZIONE DELLA CASA SOLO PER MOTIVAZIONI DIMOSTRABILI, AD ESEMPIO SE LA CASA GLI SERVE PER SÉ, PER I PROPRI FIGLI O SE HA NECESSITA' DI VENDERLA.
- SEI STATO REGOLARE NEI PAGAMENTI E ALLA SCADENZA DEL CONTRATTO NON HAI ANCORA TROVATO UN'ALTRA CASA, QUANDO TI ARRIVA IL PRIMO FOGLIO DI INTIMAZIONE DI SFRATTO PUOI RIVOLGERTI A UN AVVOCATO O AL SINDACATO **SUNIA**. È BENE CHIEDERE DI ESSERE ASSISTITO DA UN AVVOCATO E SE HAI DETERMINATI REQUISITI, PUOI ACCEDERE AD ALCUNI AIUTI, AD ESEMPIO FACENDO **DOMANDA DI EMERGENZA SFRATTI**, SE IL COMUNE DOVE RISIEDI LA PREVEDE.
- **SFRATTO PER MOROSITA':** SE SEI RIMASTO INDIETRO CON I PAGAMENTI DELL'AFFITTO O DEL CONDOMINIO. IL PROPRIETARIO PUO' CHIEDERE LA RESTITUZIONE DELL'IMMOBILE. SI CHIAMA "MOROSITA' INCOLPEVOLE" QUANDO L'AFFITTUARIO È RIMASTO INDIETRO NEI PAGAMENTI A CAUSA DI EVENTI IMPREVISTI E FUORI DAL SUO CONTROLLO, CHE SONO DIMOSTRABILI, COME AD ESEMPIO: **PERDITA DEL LAVORO PER CRISI DELL'AZIENDA** (NON PER LICENZIAMENTO DISCIPLINARE), O **RIDUZIONE DEL REDDITO PER CASSA INTEGRAZIONE O INFORTUNIO O GRAVI PROBLEMI DI SALUTE** DIMOSTRABILI. IN CASO DI SFRATTO, È CONSIGLIABILE RIVOLGERSI A UN AVVOCATO DEL SUNIA. **SE IL COMUNE DOVE RISIEDI LO PREVEDE, QUANDO VERRA' FISSATA LA DATA DI FORZA PUBBLICA SARA' POSSIBILE FARE DOMANDA DI EMERGENZA SFRATTI PER MOROSITA' INCOLPEVOLE.** RICORDA CHE DIMOSTRARE LA MOROSITA' INOLPEVOLE È MOLTO DIFFICILE E CHE SOLO POCHE DOMANDE VENGONO ACCETTATE. PER QUESTO MOTIVO CERCA SEMPRE DI NON RIMANERE INDIETRO CON GLI AFFITTI.

RICHIESTA DI EMERGENZA:

IN ALCUNI COMUNI, IN CASO DI DIFFICOLTA' A CAUSA DI UNO SFRATTO O DI ALTRE SITUAZIONI DI DISAGIO ABITATIVO, È POSSIBILE CHIEDERE L'AIUTO AL COMUNE PER IL REPERIMENTO DI UNA CASA O DI UNA SISTEMAZIONE ALLOGGIATIVA. È CONSIGLIABILE CHIEDERE INFORMAZIONI AL COMUNE STESSO E AI SUOI SERVIZI SOCIALI. DI SOLITO SONO I SERVIZI SOCIALI CHE INTERVENGONO E INOLTANO LA DOMANDA DI EMERGENZA, QUANDO CI SONO I SEGUENTI REQUISITI:

- RESIDENZA NEL COMUNE
- PDS LUNGA DURATA

- ISEE NON SUPERIORE A 16.500 EURO
- SITUAZIONE DI EMERGENZA ACCERTATA (AD ESEMPIO SE LA CASA NON È SICURA)
- GRAVE DISABILITA', IMPOSSIBILITA' DI ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE
- PRESENZA NEL NUCLEO DI UN SOGGETTO CON INVALIDITA' ACCERTATA AL 100% O HANDICAP GRAVE CHE È GIA' IN CARICO AL SERVIZIO SOCIALE

SE HAI DEI DUBBI E VUOI INFORMAZIONI, PUOI CONTATTARE ANCHE LO **SPORTELLO ABITARE COOP IL GIRASOLE FIRENZE** O IL SUNIA.

COMPRARE CASA

COMPRARE UNA CASA PUO' ESSERE PIU' CONVENIENTE CHE PRENDERE UNA CASA IN AFFITTO. IL COSTO MENSILE DI UN AFFITTO, INFATTI, PUO' ESSERE DECISAMENTE PIU' ALTO DELLA RATA MENSILE DI UN MUTUO. PER POTER COMPRARE CASA È OBBLIGATORIO ESSERE IN POSSESSO DI:

- UNCONTRATTO DI LAVORO A TEMPO INDETERMINATO E FULL TIME. PER LE PARTITE IVA, UNA POSIZIONE BEN CONSOLIDATA
- UN PERMESSO DI SOGGIORNO DI LUNGO PERIODO
- UN CONTO CORRENTE IN BANCA (SE HAI BANCOPOSTA O POSTEPAY, TI CONSIGLIAMO DI APRIRE UN CONTO PRESSO UNA BANCA)
- RISPARMI NEL TUO CONTO CORRENTE SUFFICIENTI A COPRIRE UNA PARTE DELLA SPESA
- SE HAI UN DEBITO, LA BANCA CALCOLA IL MUTUO TENENDONE CONTO QUINDI L'IMPORTO DEL MUTUO SARA' PIU' BASSO. SE STAI PROGETTANDO DI COMPRARE CASA, EVITA DI FARE DEBITI O PAGARE CON FINANZIAMENTI

SE HAI TUTTI QUESTI REQUISITI, PRIMA DI TUTTO DEVI PARLARE CON IL CONSULENTE DELLA TUA BANCA PER CAPIRE SE TI POSSONO CONCEDERE UN MUTUO, QUALE CIFRA PUOI PRENDERE E A QUALI CONDIZIONI. È CONSIGLIABILE SENTIRE ANCHE ALTRE BANCHE E CONFRONTARE LE DIVERSE PROPOSTE.

SE PUOI ACCENDERE UN MUTUO, PUOI INIZIARE LA RICERCA DELL'IMMOBILE SULLA BASE DELLA CIFRA CHE LA BANCA È DISPONIBILE A DARTI. DEVI TENERE CONTO NON SOLO DEL PREZZO DELLA CASA, MA DI TUTTE LE SPESE NECESSARIE PER L'ACQUISTO.

QUANDO HAI TROVATO LA CASA CHE TI PIACE VERIFICA BENE LE SUE CONDIZIONI CON IL SUPPORTO DI TECNICI QUALIFICATI (GEOMETRA E ARCHITETTO). INOLTRE, È IMPORTANTE VERIFICARE CHE SULL'IMMOBILE NON CI SIANO IPOTECHE O PENDENZE DI NATURA GIUDIZIARIA, ABUSI EDILIZI O PARTI DA CONDONARE, ETC. BISOGNA CHIDERE ALL'AGENZIA CHE TI STA VENDENDO LA CASA E IN CASO DI DUBBI RIVOLGERSI A UN TECNICO.

SE NON SONO SORTI PROBLEMI, PUOI FARE LA **PROPOSTA DI ACQUISTO**. LA PROPOSTA DI ACQUISTO È LA DICHIARAZIONE CON CUI L'ACQUIRENTE SI IMPEGNA A COMPRARE LA CASA A UN CERTO PREZZO. È MEGLIO AFFIDARSI ALLA MEDIAZIONE DI UN'AGENZIA IMMOBILIARE CHE PUO' CONTROLLARE CHE LA PROPOSTA SIA FATTA CORRETTAMENTE. LA PROPOSTA NON OBBLIGA IL VENDITORE A VENDERTI LA CASA. SOLO QUANDO LA PROPOSTA VIENE ACCETTATA, IL VENDITORE È OBBLIGATO A VENDERE O PAGARE UNA PENALE.

INSIEME ALL'APROPOSTA DI ACQUISTO, DEVI VERSARE UNA **CAPARRA**, CIOE' UNA SOMMA DI DENARO CHE SERVE COME GARANZIA (ALMENO 5,000 EURO). SE LA PROPOSTA NON VIENE ACCETTATA LA **CAPARRA** TI VIENE RESTITUITA. SE DEVI

CHIEDERE UN **MUTUO**, NELLA PROPOSTA DI ACQUISTO SI DEVE SCRIVERE CHE L'ACCORDO SARA' VALIDO SOLO SE OTTERRAI IL MUTUO. SE NON OTTIENI IL MUTUO LA CAPARRA TI VIENE RESTITUITA (**CAPARRA VINCOLATA AL BUON ESITO DEL MUTUO**)

SE LA BANCA TI ACCETTA IL **MUTUO** PUOI PROCEDERE CON IL **CONTRATTO PRELIMINARE**, CHIAMATO ANCHE **COMPROMESSO**. È IL DOCUMENTO CON CUI TU E IL VENDITORE VI IMPEGNATE A CONCLUDERE LA COMPRAVENDITA ENTRO UNA DATA CONCORDATA, DAVANTI AL **NOTAIO**. QUESTO CONTRATTO DEVE ESSERE REGISTRATO ENTRO 30 GIORNI **ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE**. LA REGISTRAZIONE È A PAGAMENTO.

L'ATTO DI ACQUISTO DEFINITIVO SI CHIAMA **ATTO DI COMPRAVENDITA** O **ROGITO** CHE È IL DOCUMENTO CON CUI SI ATTESTA IL PASSAGGIO DI PROPRIETÀ DAL VENDITORE ALL'ACQUIRENTE E DEVE ESSERE FIRMATO DAVANTI AD UN NOTAIO. L'ATTO DI COMPRAVENDITA VIENE PREPARATO DAL NOTAIO CHE VERIFICA CHE TUTTI I DOCUMENTI SIANO A POSTO E CHE IL MUTUO SIA STATO DELIBERATO. AL MOMENTO DELLA FIRMA DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA SI DEVONO PAGARE: IL NOTAIO, L'AGENZIA IMMOBILIARE, IL COSTO AGGIRA FRA IL 4% E IL 10% DEL COSTO DELL'IMMOBILE. SUBITO DOPO SI RICEVONO LE CHIAVI DI CASA.

MUTUO TRADIZIONALE E MUTUO AL 100%

IL MUTUO TRADIZIONALE PREVEDE CHE LA BANCA COPRA L'80% CIRCA DEL VALORE DELLA CASA E CHE TU DEVI AVERE A DISPOSIZIONE IL RESTANTE 20%. PER ESEMPIO, SE UNA CASA COSTA 100.000 EURO LA BANCA TI POTRA' EROGARE UN MUTUO DI 80.000 EURO E TU DEVI AGGIUNGERE 20.000 EURO + 13.000 EURO CIRCA DI SPESE ACCESSORIE (SPESE DEL NOTAIO, SPESE PER L'AGENZIA IMMOBILIARE, TASSE E SPESE DI REGISTRAZIONE).

IL MUTUO AL 100% PREVEDE CHE LA BANCA, AVVALENDOSI DELLA GARANZIA CONSAP, COPRA L'INTERO IMPORTO DELLA CASA. SE, PER ESEMPIO, LA CASA COSTA 100.000 EURO, LA BANCA TI POTRA' EROGARE 100.000 EURO E TU DOVRAI AVERE A DISPOSIZIONE IMMEDIATA CIRCA 13.000 EURO PER LE SPESE ACCESSORIE. PER ACCEDERE A QUESTO TIPO DI MUTUO (100%) DOVRAI ESSERE IN POSSESSO DEI SEGUENTI REQUISITI:

- GIOVANI FINO A 36 ANNI CHE ACQUISTANO LA PRIMA CASA
- NUCLEI FAMILIARI CON ISEE NON SUPERIORE AI 40.000 EURO ANNUI
- NUCLEO MONO GENITORIALE CON FIGLI MINORI A CARICO
- NUCLEI FAMILIARI NUMEROSI CON 5 O PIU' FIGLI CON ISEE NON SUPERIORE AI 50.000 EURO ANNUI
- COPPIE O NUCLEI IN CUI VI SIA UNO DEI DUE CON MENO DI 36 ANNI. IN QUESTO CASO IL MUTUO VERRA' INTESATATO SOLO AL PIU' GIOVANE, L'ALTRO POTRA' FARE SEMPRE DA GARANTE.

SE RIENTRI IN UNA DI QUESTE CATEGORIE E POSSIEDI TUTTI REQUISITI PER L'ACQUISTO DI UNA CASA, PUOI CHIEDERE ALLA TUA BANCA O AD ALTRE BANCHE.

IL MUTUO AL 100% È UN'AGEVOLAZIONE STATALE CHE VARIA DI ANNO IN ANNO; QUINDI, È NECESSARIO PRIMA DI TUTTO CHIEDERE INFORMAZIONI ALLA PROPRIA BANCA!

TASSO DI INTERESSE:

IL MUTUO BANCARIO È UN PRESTITO DI SOLDI DA PARTE DI UNA BANCA, DI SOLITO FINALIZZATO ALL'ACQUISTO DI UN BENE, CHE PREVEDE LA RESTITUZIONE MENSILE DI UNA PARTE DELLA CIFRA E IL PAGAMENTO DI INTERESSI (IL PAGAMENTO DEL SERVIZIO DELLA BANCA CHE TI PRESTA I SOLDI), CHE SI SOMMANO ALLA RATA MENSILE.

GLI INTERESSI VENGONO STABILITI CON UNA PERCENTUALE (TASSO DI INTERESSE) CHE VARIA CONTINUAMENTE, CON L'ANDAMENTO DEL MERCATO FINANZIARIO.

CI SONO DUE TIPI DI TASSO DI INTERESSE:

- TASSO FISSO: NON CAMBIA MAI NELL'ARCO DI TUTTA LA DURATA DEL MUTUO (ESEMPIO PER 30 ANNI PAGHERAI SEMPRE 500,00 EURO AL MESE).
- TASSO VARIABILE: CAMBIA CON L'ANDAMENTO DEL MERCATO (ESEMPIO LA RATA DEL MUTUO NON SARA' SEMPRE DI 500,00 EURO MA POTRA' DIMINUIRE O AUMENTARE IN BASE LA MERCATO GLOBALE)

IL TASSO DI INTERESSE FISSO DI SOLITO È PIU' ALTO DEL TASSO VARIABILE MA GARANTISCE UNA MAGGIORE TRANQUILITA' ECOMINCA E LA POSSIBILITA' DI PIANIFICARE IN MODO PRECISO LE TUE SPESE. **IN OGNI CASO RICORDA CHE, DOPO UN ANNO DALLA STIPULA DEL MUTUO, LO PUOI RICONTRATTARE CON LA TUA BANCA O CON ALTRE BANCHE** (quindi se sei stato costretto a prendere un mutuo con tasso di interesse variabile, dopo un anno lo puoi convertire in fisso valutando con il consulente bancario se è il momento giusto per farlo o no. Tutto dipende dai tassi di interesse del momento).

PIGNORAMENTO: NEL MOMENTO IN CUI STIPULI UN MUTUO, SE NON PAGHI CON REGOLARITA' LE RATE, LA BANCA PUO' PRENDERSI LA TUA CASA (PIGNORAMENTO). TU SARAI COSTRETTO A LASCIARE LA CASA E PERDAI TUTTO QUELLO CHE HAI PAGATO (ESECUZIONE IMMOBILIARE). SE LA TUA SITUAZIONE ECONOMICA CAMBIA E HAI PAURA DI NON RIUSCIRE A PAGARE IL MUTUO PER UN CERTO PERIODO, PUOI ANDARE IN BANCA E CHIEDERE SE È POSSIBILE SOSPENDERE IL MUTUO. IL TUO CONSULENTE TI CONSIGLIERA' COSA È MEGLIO FARE. RICORDA CHE SOSPENDERE IL MUTUO COMPORTA COMUNQUE UNA SPESA IN PIU', PERCHE' CI SARANNO DEGLI INTERESSI DA PAGARE PIU' ALTI.

SPESE ACCESSORIE

SE DECIDI DI COMPRARE CASA DEVI AVERE IN BANCA ALMENO 13.000 PER PAGARE:

- L'AGENZIA IMMOBILIARE CHE TI AIUTA A TROVARE LA CASA
- LA BANCA CHE TI EROGA IL MUTUO
- IL NOTAIO CHE PREPARA E CERTIFICA L'ATTO DI COMPRAVENDITA
- IL GEOMETRA CHE CERTIFICA CHE LA CASA È IDONEA IL PAGAMENTO È OGGETTO DI ACCORDO TRA LE PARTI.
- TASSE

MEDIATORE CREDITIZIO: SE SEI ANDATO IN BANCA E HAI RISCONTRATO DEI PROBLEMI PER AVERE IL MUTUO, PUOI CHIEDERE AIUTO AI MEDIATORI CREDITIZI, CHE SONO DELLE AGENZIE CHE A PAGAMENTO (CIRCA IL 3% DELL'IMPORTO DEL MUTUO + IVA) POSSONO AIUTARTI AD OTTENERE UN FINANZIAMENTO DA PARTE DELLA BANCA. IL MEDIATORE CREDITIZIO TI OFFRE UNA PRIMA CONSULENZA GRATUITA E, SE È POSSIBILE, TI ACCOMPAGNA FINO ALLA FIRMA DEL MUTUO. SE TUTTO VA BENE E DECIDERAI DI ACCETTARE LA CONSULENZA RICORDATI DI METTERE IN CONTO ANCHE QUESTA SPESA.

IDONEITÀ ABITATIVA

IL CERTIFICATO DI IDONEITÀ ABITATIVA È UN DOCUMENTO CHE CERTIFICA CHE LA CASA HA I REQUISITI IGENICO-SANITARI STABILITI PER LEGGE NECESSARI PERCHÉ CI SI POSSA VIVERE.

QUESTO DOCUMENTO DEVE ESSERE RICHiesto IN COMUNE (UFFICIO CASA) ED È NECESSARIO PER POTER CHIEDERE:

- IL NULLA OSTA AL RICONGIUNGIMENTO FAMILIARE
- IL PERMESSO DI SOGGIORNO PER LAVORO SUBORDINATO;
- IL PERMESSO DI SOGGIORNO DI LUNGO PERIODO
- AVERE IL PERMESSO DI SOGGIORNO PER MOTIVI FAMILIARI

ATTENZIONE: UFFICI, MAGAZZINI, GARAGE, ALTRI LUOGHI SIMILI, NON POSSONO AVERE IL CERTIFICATO DI IDONEITÀ ABITATIVA

QUANDO SI PRENDE UNA CASA IN AFFITTO DOBBIAMO CONTROLLARE PRIMA IL CODICE DELLA REGISTRAZIONE CATASTALE, CHE VIENE SEMPRE SCRITTO NEL CONTRATTO: TUTTE LE ABITAZIONI HANNO SEMPRE IL CODICE "A" (A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9), IL CODICE A10 SIGNIFICA CHE È UN UFFICIO E QUINDI NON È ADATTO ALL'IDONEITÀ ABITATIVA, TUTTI GLI ALTRI CODICI INDICANO CHE NON SONO ABITAZIONI.

IL CANONE TV

IL CANONE TV È LA TASSA SULLA TELEVISIONE. DEVI PAGARLO SE SEI L'INTESTATARIO DELL'UTENZA ELETTRICA DELLA CASA, SE HAI UN APPARECCHIO TELEVISIVO O UN APPARECCHIO COMUNQUE IN GRADO DI RICEVERE I SEGNALI DEL DIGITALE TERRESTRE (ANCHE IL COMPUTER). SE HAI PIÙ DI UNA TV LA SOMMA DA PAGARE NON CAMBIA.

IL CANONE TV TI VIENE FATTO PAGARE NELLE BOLLETTE DELL' ENERGIA ELETTRICA. SI DA PER SCONTATO CHE HAI UN APPARECCHIO TELEVISIVO, MA SE NON POSSIEDI NESSUN APPARECCHIO PUOI DICHIARARLO E CHIEDERE DI NON PAGARE.

QUANDO NON DEVO PAGARE IL CANONE TV?

- SE HAI PIU' DI 75 ANNI E UN REDDITO MINORE DI 8.000 EURO E VIVI CON ALTRE PERSONE TITOLARI DI REDDITO PROPRIO. (se vivi con collaboratori domestici, colf o badanti, il loro reddito non viene considerato)

- SE NON HAI UNA TELEVISIONE: PER CHIEDERE DI NON PAGARE IL CANONE DEVI COMPILARE UN MODULO E INVIARLO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE. PER PEC (POSTA CERTIFICATA), INVIANDO IL MODULO FIRMATO DIGITALMENTE ALL'INDIRIZZO: cp22.canonetv@postacertificata.rai.it. PER RACCOMANDATA SPEDENDO IL MODULO COMPILATO E FIRMATO, INSIEME A UNA COPIA DI UN DOCUMENTO DI IDENTITA' VALIDO, ALL'INDIRIZZO: AGENZIA DELLE ENTRATE – UFFICIO TORINO 1 –SAT- CASELLA POSTALE 22 10121 TORINO. O COME ULTIMA OPZIONE RIVOLGERSI A I CAF, COMMERCIALISTA O ALTRO PROFESSIONISTA ABILITATO.

LA DISDETTA NON SI RINNOVA AUTOMATICAMENTE MA DOVRAI RICHIEDERLA OGNI ANNO. ENTRO IL 31 GENNAIO, L'ESONERO SI APPLICA PER L'INTERO ANNO IN CORSO.

IMPIANTI: COME FUNZIONANO E COME SI CURANO

IMPIANTO DEL GAS:

IN ITALIA, IL GAS PIÙ UTILIZZATO PER RISCALDARE LE CASE E CUCINARE È IL GAS METANO, UN GAS NATURALE CHE PUÒ ESSERE PERÒ PERICOLOSO.

PER QUESTO È OBBLIGATORIO FARE CONTROLLARE OGNI ANNO IL BUON FUNZIONAMENTO DELLA CALDAIA E DELLA CUCINA A GAS DA UN TECNICO SPECIALIZZATO.

TUTTE LE CASE HANNO UN CONTATORE DEL GAS, CIOÈ UN APPARECCHIO CHE CONTA I METRI CUBI DI GAS CONSUMATI. IN BASE A QUANTO GAS CONSUMI LA BOLLETTA SALE, QUINDI CERCA DI USARLO NEL MODO PIU' ATTENTO POSSIBILE.

PER LIMITARE L'INQUINAMENTO E L'USO DEL GAS IL NOSTRO STATO HA IMPOSTO ALCUNE REGOLE DI UTILIZZO DEL RISCALDAMENTO: LA TEMPERATURA MASSIMA NON DEVE SUPERARE I 20° E, IN TOSCANA, SI POSSONO ACCENDERE I TERMOSIFONI DAL 1° NOVEMBRE AL 15 APRILE.

RICORDATI CHE ACCENDERE E SPEGNERE IL RISCALDAMENTO IN CONTINUAZIONE TI FA AUMENTARE I CONSUMI E QUINDI LA BOLLETTA. PROGRAMMA L'ACCENSIONE DEL RISCALDAMENTO IN ALCUNI MOMENTI DEL GIORNO.

LA GESTIONE DELLA CALDAIA:

LA CALDAIA HA UN LIBRETTO, CHE DEVE ESSERE TENUTO IN CASA E NON DEVE ESSERE PERSO.

I CONTROLLI OBBLIGATORI DELLA CALDAIA SONO DUE E SONO PAGATI DALL'INQUILINO:

1. CONTROLLO FUMI: DA FARE OGNI 2 ANNI CHIAMANDO UN TECNICO ABILITATO
2. REVISIONE DELLA CALDAIA: DA FARE OGNI ANNO CHIAMANDO UN TECNICO ABILITATO

IMPIANTO ELETTRICO

L'ENERGIA ELETTRICA È IMPORTANTE PER LE NOSTRE CASE: SERVE PER AVERE LA LUCE, PER GLI ELETTRODOMESTICI (FRIGORIFERO, LAVATRICE, LAVASTOVIGLIE, ASPIRAPOLVERE).

È IMPORTANTE AVERE ALCUNE ATTENZIONI:

- È IMPORTANTE SPENGERE L'INTERRUTTORE DEL CONTATORE PRIMA DI FARE QUALSIASI LAVORO SULL'IMPIANTO ELETTRICO, ANCHE PRIMA DI CAMBIARE UNA LAMPADINA.
- È IMPORTANTE STARE ATTENTI AI CAVI ELETTRICI ROVINATI O ESPOSTI E CHIAMARE UN ELETTRICISTA.
- È IMPORTANTE NON TOCCARE LE PARTI ELETTRICHE (SPINE, PRESE E CONTATORI) CON LE MANI BAGNATE.
- È IMPORTANTE NON USARE ACQUA PER SPENGERE UN APPARECCHIO ELETTRICO CHE PRENDE FUOCO.

OGNI CASA HA UN CONTATORE ELETTRICO CHE MISURA L'ENERGIA ELETTRICA CONSUMATA. L'INTERRUTTORE DEL CONTATORE SALTA QUANDO:

- SI CONSUMA PIÙ ELETTRICITÀ DI QUELLA STABILITA DAL CONTRATTO (PER ESEMPIO USARE LAVATRICE E FORNO NELLO STESSO MOMENTO).
- C'È UN GUASTO ALL'IMPIANTO O A UNO DEGLI APPARECCHI ELETTRICI CHE SI USANO.

IL CONTATORE È DI PROPRIETÀ DEL FORNITORE DI ENERGIA ELETTRICA QUINDI NON SI PUÒ TOCCARE O ROVINARE. È NECESSARIO CHIAMARE LA DITTA CHE FORNISCE LA CORRENTE ELETTRICA QUANDO NON FUNZIONA BENE.

USA CON ATTENZIONE L'ENERGIA ELETTRICA! PER RISPARMIARE CI SONO ALCUNE COSE CHE PUOI FARE: SPENGERE SEMPRE LE LUCI QUANDO ESCI DALLA STANZA, FARE LAVATRICI E LAVASTOVIGLIE LA SERA DAL LUNEDÌ AL VENERDÌ DALLE 23 ALLE 7 E IL SABATO E LA DOMENICA TUTTO IL GIORNO.

IMPIANTO DELL'ACQUA

ALCUNI CONSIGLI UTILI:

- IN ITALIA L'ACQUA COSTA MOLTO E NON DEVE ESSERE SPRECATA: È NECESSARIO FARE ATTENZIONE ALLE PERDITE D'ACQUA E USARE L'ACQUA SOLO QUANDO SERVE.
- NON BUTTATE OGGETTI NEI LAVANDINI, VASCHE E WC PERCHÉ SI POSSONO INTASARE LE TUBATURE.

ANCHE L'IMPIANTO DELL'ACQUA HA UN CONTATORE CHE MISURA I CONSUMI.

I CONTATORI DI GAS, ELETTRICITÀ E ACQUA VENGONO CONTROLLATI DA OPERATORI DEI FORNITORI. LA LETTURA DEI CONSUMI SERVE PER PAGARE LA BOLLETTA: IN ALCUNI CASI, PUO' ESSERE FATTA DAGLI OPERATORI CHE VENGONO IN CASA. L'AFFITUARIO DEVE PAGARE LE BOLLETTE DI TUTTE LE UTENZE.

RICORDA CHE OGNI ANNO IL COMUNE IN CUI VIVI TI METTE A DISPOSIZIONE DEI BONUS PER LE BOLLETTE, CONTROLLA SE CI RIENTRI E PRESENTA IN TEMPO LA DOMANDA.

LA CURA DELLA CASA

TUTTE LE CASE HANNO BISOGNO DI PULIZIA E DI MANUTENZIONE:

- **MANUTENZIONE STRAORDINARIA:** I LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA SONO IMPORTANTI E MOLTO COSTOSI, PER ESEMPIO IL TETTO DA RIPARARE, LA CALDAIA DA SOSTITUIRE, O ROTTURA DI TUBI DELL'ACQUA E DEL GAS, QUANDO SONO ALL'INTERNO DEI MURI. QUESTO TIPO DI LAVORI DEVE ESSERE PAGATO DAL PROPRIETARIO DI CASA, MA L'AFFITUARIO DEVE SUBITO AVVISARE IL PROPRIETARIO IN CASO DI GUASTI O ROTTURE.

- **MANUTENZIONE ORDINARIA:** I LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA SONO PICCOLI LAVORI, PER ESEMPIO UN VETRO ROTTO, UN RUBINETTO CHE PERDE ACQUA DA RIPARARE, IL WC O IL LAVANDINO INTASATO. L'AFFITUARIO DEVE PAGARE QUESTE RIPARAZIONI.

PULIRE LA CASA

LA CASA È IL LUOGO DOVE SI PASSA PIÙ TEMPO PER QUESTO È IMPORTANTE TENERLA PULITA. ALCUNI CONSIGLI PER LA PULIZIA DELLA CASA:

- PULIRSI BENE LE SCARPE PRIMA DI ENTRARE E NON INDOSSARE LE SCARPE IN CASA
- DISINFETTARE E LAVARSI SEMPRE LE MANI QUANDO SI RIENTRA DA FUORI.
- APRIRE LE FINESTRE PER FAR ENTRARE ARIA PULITA TUTTI I GIORNI PER ALMENO 20 MINUTI.
- PULIRE CON PRODOTTI SPECIFICI I PIANI DI LAVORO E GLI ELETTRODOMESTICI AIUTA A MANTENERLI E QUINDI AD EVITARE DI DOVERLI CAMBIARE O RIPARARE DOPO POCO TEMPO.

È IMPORTANTE PULIRE SPESSO CON I PRODOTTI GIUSTI. UN OTTIMO PRODOTTO PER PULIRE CHE COSTA POCHISSIMO E NON INQUINA È L'ACETO BIANCO.

I PAVIMENTI: PRIMA BISOGNA SPAZZARE E POI PASSARE UNO STRACCIO BAGNATO CON ACQUA E DISINFETTANTE PER PAVIMENTI O.

IL BAGNO: PULIRE A FONDO E MOLTO SPESSO. È UTILE PASSARE UNA SPUGNA BAGNATA CON ACQUA E ANTICALCARE SUL WC, SUL BIDET E SUL LAVANDINO E SULLE PIASTRELLE.

ANCHE LA **CUCINA** È UN AMBIENTE CHE SI SPORCA MOLTO ED È IMPORTANTE PULIRE IL PIANO COTTURA, IL FORNO E IL LAVELLO CON PRODOTTI SPECIFICI. CAMBIARE REGOLARMENTE LE SPUGNE CHE USI PER LAVARE I PIATTI E LAVARE LE PRESINE E GLI ASCIUGHINI.

È IMPORTANTE PULIRE QUALCHE VOLTA:

I VETRI: PULIRE CON UNO SPRAY PER VETRI, DENTRO E FUORI. PER PULIRE ANCORA MEGLIO SI POSSONO ASCIUGARE CON UN PANNO ASCIUTTO.

I DIVANI: LAVARE UN PAIO DI VOLTE ALL'ANNO LA FODERA DEI DIVANI E LE **TENDE**.

I TAPPETI: PASSARE UNO STRACCIO CON ACQUA E ACETO BIANCO.

FRIGO: SVUOTARE E PULIRE CON UN PANNO IMBEVUTO DI ACETO BIANCO PER FRIGORIFERI.

STOVIGLIE E VESTITI: LAVARE REGOLARMENTE I VESTITI, LE STOVIGLIE E GLI OGGETTI CHE SI USANO IN CASA. PER INQUINARE MENO L'AMBIENTE E PER RISPARMIARE È CONVENIENTE USARE DETERSIVI ECO-COMPATIBILI CHE SI TROVANO AL SUPERMECATO.

I RIFIUTI:

OGNI ANNO È NECESSARIO PAGARE UNA **TASSA SUI RIFIUTI**, CHE SI CHIAMA **TARI**.

QUANDO SI FA UN NUOVO CONTRATTO DI AFFITTO E SI VA AD ABITARE IN UNA CASA NUOVA, BISOGNA ANDARE ALL'UFFICIO DELLA TARI PER REGISTRARSI.

LA TASSA SUI RIFIUTI SI PAGA IN BASE ALLA GRANDEZZA DELLA CASA E IN BASE A QUANTE PERSONE CI ABITANO: CON UNA CASA PICCOLA E POCHE PERSONE SI PAGA POCO, CON UNA CASA GRANDE E TANTE PERSONE SI PAGA DI PIU'.

ATTENZIONE: OGNI VOLTA CHE SI LASCIA UNA ABITAZIONE, È NECESSARIO ANDARE ALL'UFFICIO DELLA TARI PER FARE LA DIDETTA. BISOGNA AVVISARE L'UFFICIO DELLA TARI OGNI VOLTA CHE SI CAMBIA RESIDENZA. (aliaserviziambientali.it)

LA TASSA SUI RIFIUTI (TARI) È A CARICO DELL'AFFITTUARIO.

RACCOLTA DIFFERENZIATA: È MOLTO IMPORTANTE! SIGNIFICA DIVIDERE I RIFIUTI A SECONDA DEL MATERIALE E METTERLI NEI DIVERSI CASSONETTI. IL COLORE DIPENDE DAL COMUNE DI RESIDENZA. DI SOLITO:

- **Azzurro:** per plastica, metalli, tetrapak e polistirolo;
- **Marrone:** per rifiuti organici;
- **Grigio:** per il residuo non differenziabile;
- **Giallo:** per carta e cartone

SE LA RACCOLTA DIFFERENZIATA NON VIENE FATTA BENE SI POSSONO RICEVERE MULTE. AI RESIDENTI VIENE DATA UNA CHIAVETTA CHE CONSENTE DI APRIRE I CONTENITORI E CONSENTE L'IDENTIFICAZIONE DELL'UTENTE. OGNI CHIAVETTA, INFATTI, A UN CODICE DI UTENZA TARI.

DOVE RITIRARE LA CHIAVETTA PER I RESIDENTI DEL COMUNE DI FIRENZE:

📍 Sportelli **Alia**: Presentando un documento di identità e il numero di iscrizione alla TARI.

[Firenze Città Circolare](#)

📍 Tabaccherie **convenzionate**: In alcune zone della città, è possibile ritirare la chiavetta anche presso le tabaccherie aderenti, previa presentazione del codice utenza TARI.

IN ALTERNATIVA ALLA CHIAVETTA FISICA È POSSIBILE UTILIZZARE [L'APP ALLIAP](#).

[Città di Firenze+10aliaserviziambientali.it+10Firenze Città Circolare+10](#)

- **Aliapp**: Un'applicazione gratuita per dispositivi iOS e Android che consente di aprire i contenitori digitali utilizzando lo smartphone.

[aliaserviziambientali.it+7Firenze Città Circolare+7Firenze Città Circolare+7](#)

- **Registrazione:** All'interno dell'app, è possibile registrarsi come residente, associando la chiavetta digitale al proprio profilo utente.

[Città di Firenze+2Firenze Città Circolare+2aliaserviziambientali.it+2](#)

- **Funzionalità:** Una volta registrati, è possibile sbloccare i contenitori avvicinando lo smartphone al cassonetto, con il Bluetooth attivo, e scansionando il simbolo presente sul contenitore.

VIVERE IN CONDOMINIO

IL CONDOMINIO È UN INSIEME DI APPARTAMENTI CHE HA UN REGOLAMENTO PROPRIO.

ALCUNI PUNTI IMPORTANTI DEL REGOLAMENTO:

- È VIETATO BUTTARE RIFIUTI DI QUALSIASI GENERE (MOZZICONI DI SIGARETTA, CARTA...) NEGLI SPAZI DEL CONDOMINI: SCALE, GIARDINO, CORTILE, GARAGE
- DALLE 22,00 FINO ALLE 8,00 NON SI POSSONO FARE RUMORI FORTI: NIENTE MUSICA E TELEVISIONE AD ALTO VOLUME O LAVORI RUMOROSI.
- I PANNI AD ASCIUGARE NON POSSONO ESSERE STESI ALLE FINESTRE O TERRAZZE CHE SI AFFACCIANO SOPRA LA STRADA PUBBLICA.
- NON SI POSSONO LASCIARE I RIFIUTI FUORI DALLA PORTA DI CASA.
- BISOGNA CHIUDERE SEMPRE IL PORTONE DEL CONDOMINIO.

LE SPESE DEL CONDOMINIO

L'AFFITTUARIO DEVE PAGARE LE SPESE ORDINARIE: PULIZIA E LUCE DELLE SCALE, ASCENSORE, VUOTATURA DELLE FOSSE BIOLOGICHE, MANUTENZIONI ORDINARIE COME AD ESEMPIO RIPARAZIONI DELLA SERRATURA DEL PORTONE, LAVORI DI IMBIANCATURA, SPESE PER IL GIARDINO CONDOMINIALE, ACQUA CONDOMINIALE, RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO, CONTROLLO ESTINTORI ECC....

IL PROPRIETARIO DI CASA PAGA LE SPESE STRAORDINARIE E GLI ONERI AMMINISTRATIVI E FISCALI: COME, AD ESEMPIO, LAVORI ALLE FACCIATE O LA MANUTENZIONE DEL TETTO, IL COMPENSO DELL'AMMINISTRATORE E DELLE SPESE AMMINISTRATIVE E FISCALI DEL CONDOMINIO (SPESE BANCARIE, CANCELLERIA, MODELLI 770 ECC...)

IL RESPONSABILE DEL CONDOMINIO È UN AMMINISTRATORE SCELTO DAI PROPRIETARI DI CASA.

SE VUOI, PUOI PARTECIPARE ALLE RIUNIONI DEL CONDOMINIO MA RICORDA CHE NELLA MAGGIOR PARTE DEI CASI NON HAI DIRITTO DI VOTO SE NON SEI IL PROPRIETARIO.

SPESSO NEL CONTRATTO DI AFFITTO PUO' ESSERTI RICHIESTO DI VERSARE INSIEME ALL'AFFITTO UNA SPESA CHE SERVE A COPRIRE LE SPESE CONDOMINIALI. RICORDA CHE AD OGNI FINE ANNO HAI DIRITTO A CHIEDERE AL PROPRIETARIO DI VEDERE IL BILANCIO DEL CONDOMINIO PER CAPIRE SE HAI PAGATO LA SPESA GIUSTA O SE INVECE DOVEVI DARE DI PIU' O DI MENO.

NUMERI UTILI E DI EMERGENZA

SUNIA (SINDACATO Inquilini): 055367904, sunia@suniafirenze.it

Controllo se è pronto il PDS sito www.poliziadistato.it

Soccorso pubblico di emergenza: 112

Carabinieri: 112

Vigili del fuoco: 112

Emergenza sanitaria: 112

Polizia Municipale: 055 3283333

Sportello Immigrazione comune di Firenze: 0552767078

Informazioni su tutti gli uffici del comune di Firenze: 055055

Protezione Civile: 055 7890

Servizi Sociali: 800508286

Acquedotto Publiacqua: 800 314314 (chiamata gratuita dall'Italia)

Numero verde pronto intervento GAS: 800900202

Centro Antiveneni: 24 ore su 24 0557947819

Centro Unificato Prenotazioni Sanitarie CUP: 055545454

Numero Anti Violenza e Stalking: 1522

Ospedale Bambini Meyer Firenze: 05556621

Glossario “della casa”:

- **ACQUIRENTE:** è la persona che compra la casa.
- **ADEGUAMENTO ISTAT DEL CANONE:** è un aumento automatico dell'affitto dovuto all'aumento del costo della vita.
- **AFFITTUARIO / CONDUTTORE:** è la persona che prende una casa in affitto.
- **AGENZIA IMMOBILIARE:** è un posto in cui lavorano persone che si occupano di case in affitto e in vendita.
- **AGEVOLAZIONI FISCALI:** sono sconti sulle tasse.
- **ALLACCIO:** è il collegamento di una casa alla rete dell'acqua, luce, gas.
- **AMMINISTRATORE CONDOMINIALE:** è la persona, scelta dall'assemblea condominiale, che gestisce il condominio.
- **ATTESTAZIONE ISEE (Indicatore Situazione Economica Equivalente):** è un documento che indica la situazione economica di una persona e serve per avere bonus economici e sconti sui servizi.
- **BOLLETTA / UTENZE:** è il documento dove è scritta la somma di denaro che si deve pagare per avere usato servizi / utenze.
- **CANONE DI AFFITTO/DI LOCAZIONE:** è il prezzo dell'affitto, da pagare ogni mese.
- **CAPARRA:** è una somma di denaro che la persona interessata ad affittare o comprare una casa paga al proprietario o all'Agenzia immobiliare prima di affittarla.
- **CASA AMMOBILIATA:** è una casa con i mobili /arredata.
- **CESSIONE DEL CONTRATTO D'AFFITTO:** è quando il proprietario o l'inquilino vengono sostituiti nel contratto di affitto da un'altra persona.

- **CODICE IBAN:** è un numero del conto corrente.
- **COMODATARIO:** è la persona che vive in una casa in comodato d'uso gratuito.
- **CONDOMINI:** sono i proprietari degli appartamenti di un condominio.
- **CONDUTTORE:** è la persona che prende una casa in affitto.
- **CONTATORE:** è uno strumento che registra i consumi, cioè la quantità di energia elettrica, acqua e gas che si usa.
- **CONTRATTO DI FORNITURA:** è il contratto con la compagnia che fornisce l'energia elettrica, il gas, l'acqua, la linea telefonica e la connessione internet.
- **CONTRATTO DI AFFITTO/ LOCAZIONE:** è un contratto che si fa con il proprietario di una casa per poterci abitare per un periodo di tempo.
- **CONTRIBUTO:** è un aiuto economico.
- **DEPOSITO CAUZIONALE:** è una somma di denaro che il proprietario chiede all'inquilino e che può usare se l'inquilino non rispetta il contratto (ad esempio non paga l'affitto o fa dei danni). **DETRAZIONI D'IMPOSTA:** sono sconti sulle tasse.
- **DISDETTA DEL CONTRATTO DI AFFITTO:** è la rinuncia al rinnovo del contratto che si fa mandando una lettera raccomandata con ricevuta di ritorno / PEC.
- **FIDEIUSSIONE BANCARIA:** La banca si impegna a pagare l'affitto in caso che non venga pagato dal locatario.
- **FORNITORE:** è la compagnia che dà l'energia elettrica, il gas, l'acqua, la linea telefonica e la connessione internet.
- **IMPOSTA DI REGISTRO:** è la tassa da pagare per registrare un contratto.
- **INQUILINO:** è la persona che prende una casa in affitto

- **INTESTATARIO DEL CONTRATTO DI FORNITURA:** è la persona che fa il contratto con i fornitori di servizi come acqua, luce e gas.
- **IPOTECA SULLA CASA:** è la garanzia che viene messa sulla casa per la copertura di debiti.
- **LOCATORE:** è il proprietario che affitta la casa.
- **MUTUO:** è una somma di denaro che presta la banca.
- **NOTAIO:** è la persona da cui si va per fare il contratto per vendere o comprare una casa.
- **PROROGA:** è il prolungamento del contratto oltre il periodo obbligatorio.
- **PROVVEDIMENTO GIUDIZIARIO:** è una decisione del tribunale.
- **RACCOLTA DIFFERENZIATA:** vuol dire separare i rifiuti (ad esempio carta, vetro, plastica) in modo che possano essere riciclati.
- **RECESSO DAL CONTRATTO D’AFFITTO:** è la possibilità per il proprietario e l’affittuario di interrompere il contratto prima della scadenza, per motivi indicati dalla legge.
- **REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO DI AFFITTO:** Il proprietario della casa deve registrare il contratto all’ufficio delle Entrate entro 30 giorni.
- **REVISIONE DELLA CALDAIA:** è il controllo obbligatorio che fanno dei tecnici specializzati per vedere se la caldaia funziona bene.
- **RISOLUZIONE DAL CONTRATTO D’AFFITTO:** è l’interruzione del contratto che si ha o perché il proprietario o l’affittuario hanno commesso gravi violazioni del contratto o per motivi esterni che impediscono al proprietario o all’affittuario di continuare il contratto
- **SOPRALLUOGO:** è la visita alla casa da affittare o comprare per valutare le sue condizioni, da fare con una persona esperta.

- SUBENTRO: è il passaggio del contratto ad un'altra persona.
- SUBLOCARE O DARE IN SUBAFFITTO: vuol dire affittare parte della casa ad altri con l'accordo del proprietario.
- UDIENZA: vuol dire presentarsi in Tribunale davanti a un giudice.
- VENDITORE: è la persona che vende la casa.
- VISURA IPOCATASTALE: è un documento che viene dato dall'Agenzia delle Entrate e sul quale sono scritte informazioni importanti sulla casa.

NOTE

[illegible]



CONTATTACI

INFO: abitare@coopilgirasole.it

Note sul Copyright (copyright notice)

TUTTE LE INFORMAZIONI UTILI PER CHI CERCA UN'ABITAZIONE- MANUALE OPERATIVO 2025 - COOPERATIVA IL GIRASOLE FIRENZE © 2025 by GABRIELE PANERAI is licensed under [Creative Commons Attribution-NonCommercial-ShareAlike 4.0 International](#) 