

Molestie e sfratti illegali

La molestia e' un reato. Questo puo' concernere qualsiasi cosa che il proprietario fa, o si rifiuta di fare, in modo da rendere l'abitazione malsicura all'inquilino oppure constringerlo a lasciare la proprieta'. In questi casi l'inquilino deve chiedere parere specializzato sul da farsi.

Sfratti illegali e diritti degli inquilini

Il padrone di casa puo' essere colpevole di sfratto illegale nei seguenti casi:

- * Se non vengono rispettati i termini di pre-avviso per richiedere di lasciare l'alloggio
- * Se le serrature vengono cambiate
- * Se lo sfratto non viene attuato da un ufficiale giudiziario che segue un ordine del tribunale.

Che cosa puoi fare

Se pensi che sei vittima di una molestia o vieni minacciato con uno sfratto illegale, oppure l'alloggio che affitti viene reimpossessato, contatta il tuo ente locale.

Ottenere il deposito d'affitto una volta che la locazione e' terminata

L'inquilino deve contattare il proprietario di casa alla fine della locazione e richiedere il deposito. Se l'alloggio e' gestito da un'agenzia immobiliare, in questo caso l'agente deve essere contattato

Ci sono maggiori possibilita' di ricevere il totale valore del deposito o la maggior parte di questo se la proprieta' viene restituita nelle stesse condizioni nelle quali era all'inizio della locazione.

Soldi che il proprietario puo' trattenere dal deposito

E' possibile che l'inquilino non riceva l'intera somma del deposito nei seguenti casi:

- * ci sono rate di affitto non pagate
- * l'inquilino lascia dei danni alla proprieta' - tra questi ci possono essere macchie sui tappeti o segni sulle pareti dove sono stati appesi dei quadri
- * l'inquilino ha perso o rotto alcuni degli articoli che appaiono nell'inventario, come per esempio posate o tazze.

Soldi che il proprietario non puo' trattenere dal deposito

Il proprietario non puo' trattenere soldi dal deposito nei casi seguenti:

- * rinnovare un tappeto vecchio con uno nuovo se questo e' stato semplicemente logorato nel tempo
- * rinnovare un tappeto vecchio con uno nuovo se questo e' stato semplicemente logorato nel tempo
- * Ridipingere un'intera stanza se ci sono alcuni segni sui muri che sono apparsi durante il periodo di affitto.

Per ulteriori informazioni sulle modalita' di affitto, vai al sito:

<https://www.citizensadvice.org.uk/housing/>

[citizensadvice.org.uk](https://www.citizensadvice.org.uk)



Published June 2015

Citizens Advice is an operating name of The National Association of Citizens Advice Bureaux. Registered charity number 279057.

Problemi ad affittare privatamente?



I tuoi diritti

I tuoi diritti da inquilino sono i seguenti

- * abitare in un alloggio che sia sicuro ed in buone condizioni
- * ricevere di ritorno il deposito una volta che il contratto di locazione e' concluso, ed inoltre che il deposito sia protetto durante il periodo d'affitto
- * contestare qualsiasi spesa (per esempio la bolletta elettrica) considerata troppo elevata
- * abitare in un alloggio senza essere disturbati
- * ottenere un certificato energetico (EPC) per la proprieta'
- * godere di protezione da sfratto non giustificato e da affitto iniquo
- * ottenere un contratto scritto per una locazione oltre i 3 anni. Il contratto di locazione deve essere equo ed a norma di legge
- * essere a conoscenza dell'identita' del proprietario. Se le generalita' del proprietario sono sconosciute, e' legittimo richiedere questi dati alla persona o azienda alla quale viene corrisposto l'affitto. Il proprietario rischia una multa se la richiesta viene ignorata per piu' di 21 giorni.

All'inizio di una nuova locazione, il proprietario deve fornire una copia del manuale d'affitto ("How to Rent").

Le tue responsabilita'

L'inquilino deve:

- * prendersi buona cura dell'alloggio, affinche' nulla venga danneggiato
- * pagare l'affitto secondo gli accordi nei tempi stabiliti, anche se e' in corso una disputa con il proprietario

* pagare gli altri oneri accessori accordati con il proprietario, per esempio la **tassa municipale ("Council Tax") e le bollette**

- * farsi carico delle riparazioni di ogni danno causato dall'inquilino stesso, familiari ed amici
- * subaffittare parte dell'alloggio solamente se permesso dal contratto di locazione ed dal proprietario
- * Consentire l'accesso dell'alloggio al proprietario per ispezioni o riparazioni. Il proprietario deve avvisare l'inquilino almeno 24 ore in anticipo e visitare la proprieta' ad un'ora conveniente durante il giorno, a meno che non sia in corso un'emergenza.

Il proprietario ha il diritto di intraprendere un'azione legale nei confronti dell'inquilino se questo non si fa carico delle proprie responsabilita'.

Contratto d'affitto

Il contratto d'affitto e' un accordo tra l'inquilino e il proprietario.

Questo consente all'inquilino di vivere nell'alloggio a condizione che l'affitto sia pagato a seconda delle regole stipulate. Il contratto inoltre detta i termini e le condizioni della locazione. Il contratto puo' essere scritto oppure puo' essere un accordo verbale.

La maggior parte delle locazioni sono regolate da un contratto assicurato a termine ("Assured Shorthold Tenancy") ma vi sono anche altri tipi di contratto.

Riparazioni

Il proprietario e' responsabile della maggior parte delle riparazioni all'alloggio nel caso di locazioni domestiche private.

Queste includono:

- * gli elementi strutturali dell'edificio, per esempio i muri, il tetto, le finestre e le porte
- * i sanitari (lavabi, vasche da bagno, tazze del bagno)
- * le tubature ed i circuiti elettrici
- * il riscaldamento e l'acqua calda, come per esempio danni al boiler
- * la messa in sicurezza dell'impianto a gas ed elettrico

L'inquilino e' responsabile delle riparazioni minori, per esempio cambiare i fusibili e le lampadine. Si deve inoltre fare carico di riparare danni causati dall'inquilino medesimo. Comunque l'inquilino non deve fare delle riparazioni di propria iniziativa a meno che non sia specificato nel contratto d'affitto.

L'inquilino deve scrivere al proprietario immediatamente dopo aver riscontrato un problema. Si puo' essere ritenuti responsabili se questo avviene troppo tardi ed il danno peggiora. Si raccomanda di mettere tutto per iscritto, mandare l'avviso al proprietario e trattenere una copia.

Se l'alloggio e' gestito da un agente immobiliare per conto del padrone di casa, la notifica puo' essere mandata all'agente che contattera' il proprietario.
Cosa succede se il proprietario non attua le riparazioni

L'inquilino deve continuare a pagare l'affitto. Se i pagamenti vengono interrotti, l'inquilino diventa moroso ed il padrone di casa puo' cercare di sfrattarlo.

E' sempre meglio consultarsi inizialmente con il proprietario per cercare di risolvere il problema. Se questo non porta ad una risoluzione si possono intraprendere altre misure. E' consigliato cercare una consulenza specializzata per informarsi sulle alternative possibili.