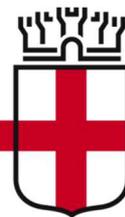




Zona 2

Milano



Il Consiglio di Zona 2

in collaborazione con Fondazione DAR Cesare Scarponi onlus

presenta la traduzione della guida

La casa e chi ci abita Guida per abitare bene insieme

*Redatta nell'ambito del Laboratorio di Via Padova
Progetto di supporto all'abitare e di accompagnamento sociale*



Realizzato da Codici B Cam Fondazione DAR



*con il contributo del Comune di Milano
Direzione Centrale Casa e Demanio
Settore Politiche per la Casa e Valorizzazione Sociale Spazi*

**Il Presidente della
Commissione Coesione Sociale
Stefano Costa**

**Il Presidente della
Commissione Urbanistica
Alberto Proietti**

**Il Presidente del
Consiglio di Zona 2
Mario Villa**

LA CASA Y SUS HABITANTES

*Una guía para
vivir bien juntos*

LA CASA Y SUS HABITANTES

*¿Cómo puedo encontrar una casa en alquiler?
¿Por qué tengo que pagar los gastos del
condominio?*

¿Cómo puedo vivir mejor junto a mis vecinos?

*Muchas son las solicitudes de los que buscan, compran, o alquilan un piso.
En esta guía, podrás encontrar respuestas a algunas cuestiones importantes cerca de
arrendatarios, propietarios y residentes de un condominio.*

*Es una herramienta útil para ayudar a los ciudadanos a orientarse sobre el tema del habitar,
con informaciones y explicaciones del lenguaje técnico más frecuente.*

1. SER PROPIETARIO

*Los pasos necesarios para comprar un piso, los gastos de condominio y los deberes de los
propietarios*

*Ser propietario significa que se ha comprado un piso (de un privado, de una agencia, de una
empresa constructora).*

Antes de dar este paso tan importante, es preciso acudir a un notario de tu confianza, para
cerciorarse de los datos que siguen:

- el vendedor del piso es el auténtico propietario*
- el vendedor es el efectivo titular de la propiedad y detenta el derecho a vender la vivienda*
- la casa no está gravada con una hipoteca (ver IPOTECA)*
- resultan pagados todos los gastos de condominio*
- hay toda la documentación del piso (incluida la planimetría catastral actualizada. Ver
PLANIMETRIA CATASTALE)*

NUESTRO CONSEJO

Si compras un piso de una empresa constructora, es mejor enterarse de la situación económica de la empresa. Si la empresa quiebra, arriesgas a perder también tu casa.

ANTES DE PAGAR

Es necesario enterarse del estado de progreso de las obras y si se acabaron o no.

Existe la opción de activar garantías que pueden funcionar como seguridad para los adquirentes: por ejemplo, una fianza (ver FIDEJUSSIONE). Una fianza sirve para no perder el dinero pagado con antelación.

3 PASOS PARA COMPRAR UN PISO

COMPROMESSO – CONTRATO PRELIMINAR DE COMPRAVENTA

Es un contrato preliminar con el cual las partes se comprometen a vender/comprar el piso. En el contrato preparatorio se establece el precio del piso, las modalidades de pago, el plazo de la venta y el anticipo que se pone como fianza para "reservar" el piso (ver CAPARRA)

El contrato preparatorio puede ser firmado en forma privada (a la presencia solamente del vendedor y del comprador) o ante notario (las tutelas jurídicas son mayores, pero tiene costes adicionales).

Este contrato es un acto jurídico oficial.

Los compromisos que se contraigan en el contrato preparatorio tienen que ser cumplidos. Si tú cambias de idea, puedes perder dinero.

ROGITO - ESCRITURA

Es el acto jurídico oficial de compraventa del piso y se firma ante notario. El notario será elegido de común acuerdo entre el comprador y el vendedor (una parte no le puede imponer el notario a la otra!); en el caso que falte el acuerdo, lo elegirá quien paga los costes notariales.

Si tú no conoces bien el italiano, en la firma del contrato de venta tiene que presenciar un intérprete (una persona que conoce el italiano y el idioma de la persona extranjera y que puede traducir).

MUTUO – HIPOTECA

Por obtener un préstamo para adquirir un piso, se acude al banco, que permite de abrir una hipoteca (**mutuo**).

Para conceder la hipoteca, el banco exige un aval o garantía, que le demuestre que tú eres capaz de devolver el préstamo.

La hipoteca se devuelve a plazos.

Si tú no pagas los plazos de la hipoteca, el banco tiene la facultad de vender el piso a subasta y desahuciar los que viven allí.

Si tu piso se encuentra en un condominio, o comunidad de propietarios hay obligaciones que tienes que respetar

GASTOS DEL CONDOMINIO

Los gastos del condominio son los gastos comunes que permiten que el edificio funcione bien.

Se reparten entre todos los propietarios, según la porción de propiedad que cada uno tenga. Si un propietario alquila su piso, puede exigir que el arrendatario ("inquilino") pague parte de estos gastos.

LOS GASTOS DEL CONDOMINIO SIRVEN A PAGAR:

- las personas que se encargan del funcionamiento del CONDOMINIO o sea, el administrador y, si hay, el conserje o el servicio de limpieza.
- el mantenimiento de los servicios y partes que todos los habitantes utilizan o sea: calefacción, alumbrado de escaleras, ascensor, teléfonos de puerta, etcétera...

TODOS DEBEN PAGAR

LOS GASTOS DEL CONDOMINIO

Si un habitante no paga, se convierte en moroso, o sea acumula deudas hacia el condominio

QUÉ PASA SI LAS PERSONAS NO PAGAN LOS GASTOS DEL CONDOMINIO?

Si los residentes faltan el pago de los gastos comunes, el condominio se endeuda, y no puede pagar sus proveedores y asegurar los servicios que todos necesitan, como por ejemplo: calefacción, alumbrado de escaleras, servicio de limpieza...

Empeora la calidad de vida de todos.

Cuando un propietario no paga sus gastos comunes, el administrador puede enviarle una orden conminatoria (ver DECRETO INGIUNTIVO), o sea un aviso con la petición que pague su parte de los gastos del condominio dentro de un límite de tiempo especificado.

Si el propietario no paga entre esta plazo, el administrador del condominio puede empezar el embargo de bienes de los que se han acumulado la deuda para recuperar la cantidad adeudada.

TODOS PAGAN LA MISMA CANTIDAD?

No, los gastos comunes se reparten según las milésimas partes, lo que significa que todo el mundo paga dependiendo del tamaño de su casa y sus características.

QUÉ SON LAS MILÉSIMAS PARTES?

Las milésimas partes ("millesimi") sirven para medir la cuota de gastos que cada propietario tiene que pagar. La suma total de las alícuotas de todos los propietarios es 1000.

La cuota de gastos que corresponde a cada propietario se calcula dependiendo del tamaño y de las características de la vivienda: cuanto más grande es la casa y está en los pisos superiores, mayores son las milésimas partes de condominio que el propietario posee y, por tanto también la cuota de gastos comunes que tiene que pagar.

COMO SE HACE

LA RECOLECCIÓN DE GASTOS

Cada año, el administrador prevé los gastos necesarios para el año siguiente: este documento se llama presupuesto (PREVENTIVO).

En el curso del año, el administrador registra todos los gastos (descargos). La suma total de los gastos de un año es el balance final (CONSUNTIVO)

Si el balance final es mayor de lo programado, esto significa que el condominio gastó más, y habrá una subida de los gastos comunes.

Si el balance final es menor de lo previsto por el administrador, habrán reembolsos o se pagarán menos gastos comunes el año siguiente.

GASTOS EXTRAORDINARIOS

A veces hay gastos extraordinarios (ver SPESE STRAORDINARIE), es decir, gastos no previstos.

Surgen gastos extraordinarios únicamente cuando la asamblea de propietarios decide hacer obras extraordinarias de mantenimiento, pintura o para mejorar la seguridad del edificio. Los gastos extraordinarios serán a cargo del propietario. Para decidir hacer gastos extraordinarios, el administrador tiene que convocar la asamblea del condominio. De hecho, los gastos tienen que ser aprobados por la asamblea.

*Es muy importante ir a la **asamblea del condominio**: se toman decisiones importantes y se puede revisar el trabajo del administrador.*

2. ABITAR EN ALQUILER

derechos, deberes
y tipo de contrato

Los arrendatarios ("inquilini") son residentes que firmaron un **contrato de alquiler**, o sea un acuerdo, con el propietario de la vivienda en la que habitan.

El propietario tiene que entregar una vivienda en buenas condiciones a los arrendatarios. Quien alquila tiene la responsabilidad de la manera de usar el piso. Todo lo que está dentro de la vivienda (por ejemplo: los grifos) es a cargo del arrendatario. Lo que está al interior de las paredes (por ejemplo: la instalación hidráulica) es a cargo del propietario.

LOS GASTOS

El contrato dice cuanto el arrendatario tiene que pagar cada año por el alquiler y los gastos del condominio.

Los gastos comunitarios que el inquilino tiene que pagar son los de la administración y del mantenimiento ordinario: limpieza de las escaleras, ascensor, conserjería, alumbrado y agua del edificio, calefacción, etcétera...

Normalmente, los gastos del condominio no comprenden luz y gas: cada arrendatario tiene que tener su propio contrato de luz y gas, y pagar regularmente las facturas.

Para ser validos, todos los contratos de alquiler tienen que ser registrados en la "Agenzia delle Entrate" (la Agencia Tributaria, o sea el fisco).

Puedes preguntar al propietario del piso de mostrarte el registro del contrato (REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO). Este documento es necesario para ser en regla.

PREAVISO

En el contrato de arrendamiento se precisa cuantos meses de preaviso el propietario exige del inquilino.

Si tú decides dejar el piso, tienes que comunicarle anticipadamente al propietario, por escrito, usualmente enviando una carta certificada. Si tú te vas en anticipo, sin respetar a los meses de preaviso y sin pagar el alquiler por esos meses, el propietario puede quedarse con tu depósito.

CAUZIONE – DEPÓSITO

Cuando firmas el contrato, tienes que pagar un depósito o fianza. Corresponde, más o menos, a tres meses de alquiler. El depósito sirve al casero para pagar posibles daños a la vivienda o como garantía en caso de falta de pago del alquiler.

Si pagas todo tu alquiler y no provocas daños al piso, el casero debe devolverte el depósito.

EL CONTRATO DE ALQUILER

Hay varios tipos de contratos de arrendamiento ("locazione")

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO 4+4

Es el más frecuente, tiene duración de cuatro años y al final del cuarto año puede ser renovado por otros 4. El importe del alquiler se determina libremente por las dos partes en el inicio del contrato y no cambia a lo largo de su duración. Aparte de un pequeño cambio, cada año, debido al ajuste ISTAT. (ISTAT es el instituto nacional de estadística.)

El ajuste ISTAT es un instrumento que se utiliza para adecuar el alquiler según la evolución de los precios y del coste de vida. Es un porcentaje igual para todos, y no modifica mucho el alquiler.

CONTRATO DE ALQUILER TEMPORARIO

Puede llegar hasta 18 meses y se puede utilizar solamente cuando los arrendatarios son estudiantes o personas que solo necesitan una vivienda temporal. La necesidad temporaria debe tener una motivación comprobada: es necesario adjuntar al contrato de alquiler documentos que la puedan probar, como por ejemplo el contrato de trabajo precario, con una fecha límite.

El importe del alquiler no puede ser decidido por las partes, sino debe cumplir con las estadísticas elaboradas por el Pacto Local para la ciudad de Milán.

ALQUILER NO DECLARADO – AFFITTO "IN NERO"

Si no hay contrato, el alquiler se dice "in nero" (en negro), o sea ilegal.

En este caso, el inquilino y el propietario no tienen ningún tipo de protección.

El propietario no podrá exigir sus derechos, si el arrendatario no paga; en cambio, el inquilino podrá verse echar de casa, o denunciar en cualquier momento por ocupación ("occupazione") o falta de título ("mancanza del titolo") para permanecer en la vivienda.

A pesar de esto, el alquiler en negro es muy frecuente.

Si tú eres un inquilino en negro, para ti es muy importante guardar rastros de los pagos regulares que haces al propietario del piso. Es la única manera de probar que tú vives allí, aunque no siempre basta para obtener un contrato regular de arrendamiento. Si alquilas un piso en negro, no podrás fijar tu residencia en esta vivienda; también podrías tener problemas con los contratos de la luz o de gas. Si eres extranjero, no tener una residencia es un gran problema para obtener o renovar tu "permesso di soggiorno" (permiso de residencia).

Si tienes un contrato en negro o no registrado, puedes denunciar al propietario en la Agenzia delle Entrate.

Debes tener papeles que demuestren que tú vives en el piso (la copia de un contrato de gas y luz, por ejemplo) y que pagas el alquiler (un cheque o transferencia bancaria). Agenzia delle Entrate comprueba tu denuncia y te concede un contrato de 4 años, que puede ser renovado por otros 4, con un importe más barato.

Cuales son los riesgos del casero que alquile en negro?

Seguramente habrá sanciones (multas) por no declarar los ingresos correctamente y por la falta de pago del derecho de registro.

Los impuestos faltantes pueden ser recobradas por la Agenzia delle Entrate. Además, el propietario puede ser objeto de más investigación.

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:

- pagar regularmente el alquiler
- pagar los gastos del condominio
- pagar la mitad del derecho de registro
- conservar el piso en buenas condiciones
- no subarrendar la vivienda a otros
- respetar el plazo del preaviso si decide dejar el piso
- pagar el impuesto municipal por el servicio de recolección de basura (que ahora se llama TARI)

OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO

QUE ALQUILE SU PISO:

- registrar el contrato y pagar la mitad del derecho de registro
- devolver el depósito cuando el arrendatario deje la vivienda
- avisar al inquilino si el propietario no quiere renovar el contrato
- hacer las obras de mantenimiento extraordinario

¿QUÉ PASA SI EL INQUILINO NO PAGA EL ALQUILER?

DESAHUCIO - SFRATTO

Cuando un inquilino no paga el alquiler se convierte en moroso y acumula deudas.

Después de dos meses de reclamaciones de pago, el propietario puede dar curso al desahucio (ver SFRATTO) por morosidad.

El desahucio es un acto del juez que ordena al inquilino a abandonar la vivienda.

El propietario puede recobrar su dinero preguntando al juez por un embargo de bienes (**pignoramento**). Puede ser una retención de salario, o un embargo sobre la cuenta bancaria u otros bienes).

ES CIERTO QUE SI NO PAGO EL ALQUILER ME VAN A DAR UNA "CASA POPOLARE"?

No, si alguien te dice que no pagues porque así tendrás una vivienda social ("casa popolare") te está mintiendo.

Aún si tu no pagas porque no tienes dinero, después del desalojo no recibirás una vivienda social.

Las concesiones de emergencia son raras y no se verifican automáticamente.

Si estás sin hogar, debes acudir a los servicios sociales: si tienen disponibilidad, pueden ofrecer una cama temporal en una residencia o en una comunidad.

Es muy arriesgado dejar de pagar el alquiler por esta razón.

COMPARTIR LA VIVIENDA CON OTRAS PERSONAS

Cualquier contrato de alquiler puede ser registrado a nombre de más de una persona. Tener coinquilinos puede ser una buena manera de ahorrar.

PUEDO TENER INVITADOS?

Siempre puedes alojar invitados en tu piso. Si permanecen a largo plazo, es mejor informar al propietario de la casa.

Si el invitado es un ciudadano extranjero extracomunitario, tienes que declarar su presencia en tu casa en la "questura" (comisaría de policía), rellenando un formulario gratuito entre 48 horas.

Cuando el invitado sea italiano, esta declaración debe hacerse sólo si el período de la hospitalidad dura más de 30 días.

REUNIFICACIÓN FAMILIAR – RICONGIUNGIMENTO FAMILIARE

Si tienes vivienda regular y permiso de residencia ("permesso di soggiorno"), puedes reunir contigo en Italia tus parientes que viven al extranjero.

Por esto, debes pedir el "ricongiungimento familiare". Se necesita el contrato de alquiler o una declaración del propietario.

La solicitud de reunificación familiar es evaluada por el Ministerio del Interior a través de la Ventanilla Única de Inmigración (Sportello Unico per l'Immigrazione).

Tienes que presentar la solicitud online, rellenando un formulario.

Tu piso tiene que ser lo suficientemente grande como para acomodar tus familiares. También necesitas el contrato y el certificado de aptitud de la vivienda ("certificato di idoneità alloggiativa") del ayuntamiento o de la ASL (el departamento de salud local), que dice cual es el número máximo de personas que pueden vivir en tu casa.

3. EL ADMINISTRADOR Y LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS

quien es, que hace, para que sirve

ADMINISTRADOR - AMMINISTRATORE

El administrador del condominio es la persona que se encarga de gestionar al edificio.

Sus obligaciones son:

- velar por el respeto de las disposiciones del reglamento de condominio;
- encargar y controlar las obras de mantenimiento del edificio en buen estado;
- gestionar los gastos comunes y el balance del condominio
- recaudar lo que a cada propietario corresponda sobre los gastos comunes.

ASAMBLEA DE PROPIETARIOS – ASSEMBLEA DI CONDOMINIO

L' "assemblea di condominio" es la reunión de todos los propietarios de los pisos del edificio.

La asamblea se convoca por lo menos una vez cada año, para aprobar el balance del condominio. Se puede convocar más veces para debatir asuntos particulares, como por ejemplo:

- decisiones sobre los gastos de mantenimiento extraordinario
- la elección de un nuevo administrador.

SI EL ADMINISTRADOR NO CUMPLE CON SUS OBLIGACIONES

se puede remplazar.

La destitución del administrador puede ser establecida por la misma mayoría necesaria para su elección, o según las modalidades contempladas por el reglamento del condominio.

Si hay razones graves, el administrador puede ser destituido por el juez: es suficiente un recurso por un solo propietario.

SI YA NO HAY ADMINISTRADOR

y la asamblea no logra elegir otro, el juez puede hacer una designación de oficio. Es suficiente que un solo propietario acuda al tribunal para pedir una designación judicial ("nomina giudiziale").

Es obligatorio designar un administrador del condominio si hay más que 8 propietarios en un edificio.

4. CUIDA DE TU HOGAR

tips y consejos
para el mantenimiento de tu piso

Cada residente es responsable por la limpieza y el buen estado de su piso.

ES IMPORTANTE ACORDARSE DE:

- Ventilar bien las habitaciones:
abrir las ventanas por lo menos 2 o 3 veces al día
y siempre cuando se utiliza la cocina o el cuarto de baño.
Es la manera mejor para evitar el moho.
- Tender la ropa al aire libre
- Pintar las paredes (por lo menos cada 3 años)
- No cerrar las tomas de aire obligatorias en la cocina
- No quitar la válvula del desagüe de la ducha para limpiarlo. Es muy fácil desatornillar la válvula y se pueden crear infiltraciones en los pisos de los vecinos. En este caso, tendrás que pagar por los daños.

Hay seguros muy asequibles para pagar por los daños a los pisos de los vecinos. El daño más frecuente es una infiltración: es suficiente una pequeña pérdida en el desagüe de la lavadora. Piénsalo a tiempo para estar más tranquilo.

CALEFACCIÓN

La calefacción puede ser central o autónoma. La calefacción central es gestionada por el administrador del condominio, y los gastos son cargados a los inquilinos en los gastos comunes.

Si tu calefacción es autónoma, puedes ahorrar dinero con un poco de atención: dejar la calefacción encendida (a baja temperatura) pero nunca apagarla por completo, incluso si estás lejos de casa. La casa se calienta con mayor rapidez y gastas menos.

Si el radiador esté frío, primero intenta hacer escapar el aire que pueda haberse acumulado en el interior, desatornillando la válvula que, por lo general, es en el lado de la unidad.

CONSUMO

Apaga la luz cuando no te sirve y escoge bombillas de bajo consumo.

En algunas horas del día y los fines de semana la electricidad cuesta menos: se puede tomar la oportunidad para utilizar la lavadora.

INSTALACIÓN HIDRÁULICA Y INSTALACIÓN ELÉCTRICA

Antes de modificar las instalaciones, tienes que pedir el permiso del casero. Las obras tienen que ser conformes a la ley ("a norma") y debes guardarte los papeles que lo demuestren.

MOHO

Tan pronto como hay una mancha de humedad o moho, no esperes! Intervén inmediatamente lavando la mancha en la pared con agua y lejía, o con productos especiales anti-moho.

La lejía desinfecta y retrasa la formación del nuevo moho.

Si no intervienes pronto, las cosas pueden empeorar hasta el punto de causar mayor daño a las paredes.

Para solucionarlos tendrá que gastar más.

El moho se produce cuando el piso está húmedo.

Para prevenir o limitar el moho, siempre recuerda de:

- Bien ventilar las habitaciones, abriendo las ventanas algunas veces al día y cada vez que utilizas la cocina o la ducha

- Tender la ropa al aire libre, en el balcón si puedes, o con las ventanas abiertas

- Pintar las paredes cada dos años, escogiendo un producto transpirable

INFILTRACIONES

Cada vez que notas una mancha de humedad, actúa rápidamente. Trata de averiguar lo qué pasó, junto con tu vecino. Si no podéis encontrar la razón de la mancha, llamar pronto el propietario o el administrador del condominio, para hacer las inspecciones necesarias.

REVISIONES Y CERTIFICACIONES

Cada inquilino (también en alquiler!) es responsable de controlar y mantener conformes a la ley las instalaciones del piso. Los calentadores de agua eléctricos tienen que ser limpiados cada 2 años; en cambio la inspección de los calentadores a gas se tiene que hacer cada 4 años.

ÁREAS COMUNES

Todo el mundo tiene que hacer su parte para tratar bien las áreas comunes.

Las escaleras, el patio y los pasillos son lugares importantes del edificio. Si las áreas comunes mejoran, también mejoran tu condiciones de vida.

- No dejes bolsas de basura u objetos voluminosos fuera de la puerta principal.

- Respeta las reglas de la recogida selectiva ("raccolta differenziata") y las indicaciones del reglamento del condominio.

Si no sabes como hacer la recogida selectiva pregúntaselo al administrador o a un vecino.

AMSA (la institución local que gestiona la recolección de residuos) distribuye folletos ilustrativos traducidos en varios idiomas, con las reglas de la recogida selectiva. Pide a tu administrador que los reparta en el edificio.

<http://www.amsa.it>

ELIMINAR OBJETOS VOLUMINOSOS

Si tienes que eliminar objetos voluminosos (por ejemplo: colchones, televisores, muebles) no los dejes en la calle o en el patio. AMSA los recoge gratuitamente. Puedes citar la recogida al número gratuito 800 33 22 99.

CILINDROS DE GAS

Si la instalación de gas para uso doméstico no está conectada a la red de distribución, es frecuente el uso de cilindros o bombonas.

¡ATENCIÓN!

El uso incorrecto de los cilindros o la falta de mantenimiento de las instalaciones pueden causar accidentes domésticos.

Es necesario utilizar los cilindros correctamente y hacerle el mantenimiento.

Si necesitas consejos o informaciones sobre calefacción, consumo y ahorro de energía puedes acudir al **Sportello Energia del Comune di Milano (Ventanilla energia)**

Tel. **02 884 68 300**

Lunes-jueves, 10:00-13:00.

[https://www.comune.milano.it/wps/portal/ist/it/servizi/ ambiente/Energia/Sportello+Energia](https://www.comune.milano.it/wps/portal/ist/it/servizi/ambiente/Energia/Sportello+Energia)

5. VIVIR EN CONDOMINIO: LAS NORMAS COMUNES

desde la basura
a las normas iniciales para convivir

NORMAS DE CONDOMINIO

Cada condominio tiene su **reglamento** con las normas que deben respetarse a fin de vivir bien, sin molestar a los demás.

En el reglamento se precisa, por ejemplo:

- como y cuando se puede utilizar el patio
- las horas durante las cuales es mejor no hacer ruido
- cómo comportarse en las áreas comunes

SI TIENES DUDAS SOBRE EL REGLAMENTO

Puede ponerte en contacto con el administrador, la persona que se encarga de velar por el cumplimiento de las normas.

Al lado de las normas escritas del reglamento del condominio, hay reglas no escritas que dependen de los hábitos y el sentido común.
Ser tolerante ayuda a vivir bien con los vecinos. De igual modo, lo mejor es evitar las conductas que molestan, como la música a todo volumen.

Recuerda, muchos problemas se pueden solucionar simplemente hablando y debatiendo.

El juego de los niños en el patio está protegido por una resolución del Ayuntamiento de Milán que se ha incluido en el Reglamento de construcción vigente. Esta resolución se debe introducir y aprobar en todos los reglamentos de condominio.

EL PISO

Es la vivienda de los habitantes.

Un piso es el espacio privado que cualquier de nosotros utiliza según sus necesidades y costumbres.

Reduce los ruidos muy fuertes y las conductas que molesten: será más fácil convivir con tus vecinos.

ESCALERAS Y RELLANOS

son áreas comunes, lugares de tránsito y de encuentro.

No obstruyas el paso, no coloques ningún objeto delante de tu puerta o en el rellano.

EL ASCENSOR

pertenece a todos, incluso a los que no lo utilizan.

LAS INSTALACIONES

son la calefacción, el alcantarillado, agua, gas y electricidad, el sistema de extinción de incendios y el ascensor. Las instalaciones sirven para el buen funcionamiento del edificio.

Controla las instalaciones que se encuentran en tu casa y arréglalas antes que estén peligrosas. El mantenimiento de las instalaciones comunes del edificio pertenece al administrador, y cada residente paga su cuota con los gastos del condominio.

EL PATIO

Es el área al aire libre de todos los residentes. Se puede utilizar para jugar y encontrarse, en el respeto del horario del reglamento.

Se puede entrar en bicicleta, sin embargo no se pueden aparcar en el patio automóviles y escúteres.

ÁREA PARA LOS CUBOS DE LA BASURA

En este sitio se recoge la basura de todo el edificio. Los contenedores son diferentes y sirven para la recogida selectiva.

Es importante separar los residuos, se respeta el medio ambiente y se ahorra. Si no respetas la recogida selectiva llegarán MULTAS que todo el mundo en el condominio tiene que pagar.

6. BUSCO UNA VIVIENDA EN ALQUILER

¿cuáles son mis opciones?

CONTESTAR A UN AVISO CLASIFICADO

Hay sitios web, diarios y lugares públicos donde se pueden encontrar avisos para pisos en alquiler de particulares. Contestar a un aviso de un particular puede ser conveniente, porque se ahorran los costes del servicio de mediación.

En algunos casos el propietario puede solicitar un depósito para el alquiler. El depósito ("caparra") es un importe que se utiliza para "reservar" el piso.

El propietario se compromete a no mostrar la vivienda a otros hasta que reciba una confirmación por quien le está pidiendo el piso.

Si el inquilino decide de renunciar a firmar el contrato, no le se devuelve el depósito; sin embargo, si el propietario cambia de idea tendrá que devolver el doble del depósito.

Dejar un depósito puede ser muy arriesgado!

Así que es mejor no pagar en efectivo y obtener un recibo. Siempre es mejor tener también contactos (teléfono, dirección) del propietario.

ACUDIR A UNA INMOBILIARIA

Las agencias inmobiliaria prestan un servicio de mediación a propietarios e inquilinos. Colectan una selección de pisos en alquiler y se encargan de todos los papeles (contrato, etcétera...).

Ayudan a la gente que busca casa a encontrar la vivienda adecuada. Si la mediación llega a buen puerto, piden un importe por su trabajo.

Normalmente, las inmobiliarias piden un mes de alquiler o el 10% del alquiler anual. Las agencias miden la fiabilidad de los arrendatarios, antes de presentarlos a los propietarios. Piden documentos, el tipo de trabajo y las últimas nóminas.

Víctima de la discriminación?

La ley prohíbe la discriminación por motivos de etnia, nacionalidad, raza o religión.

No se puede alquilar por un precio diferente o solicitar garantías diferentes en función de la nacionalidad.

Si te pasa algo parecido, puedes denunciar y contactar UNAR, la oficina nacional anti-discriminaciones, al número gratuito: 800 90 10 10.

ACUDIR A UNA COOPERATIVA DE HABITANTES

Las cooperativas de habitantes (en propiedad colectiva o "proprietà indivisa") reforman casas o construyen nuevos inmuebles para alquilar a sus socios a precios asequibles.

Para obtener una casa alquilada por una cooperativa debes registrarte, hacerte socio y esperar tu turno en la lista de reserva.

Para ser socio hay que pagar una cuota de participación.

El aporte que la cooperativa pide a los socios puede variar mucho, dependiendo del estatuto de cada cooperativa.

El contrato de alquiler de las cooperativas no tiene expiración y se llama "assegnazione in godimento" (asignación para el utilizzo).

Hay cooperativas que piden a los socios una cuota barata, alrededor de 50 euros, y cooperativas que exigen como cuota social desde 1000 euros hasta al 30% del valor del piso.

SOLICITAR UNA VIVIENDA DE ALQUILER PROTEGIDO

Para alcanzar una vivienda en alquiler a precios más baratos que los del mercado, puedes participar en las convocatorias públicas que ofrecen pisos de alquiler protegido ("canone moderato") o concertado ("canone convenzionato" o housing social).

Los pisos de alquiler protegido pueden ser de propiedad pública, de cooperativas o de otras empresas privadas.

Para solicitar este tipo de viviendas tienes que participar en una convocatoria pública ("bando"). Se debe presentar la solicitud dentro del plazo previsto y tener unos requisitos especiales que se enumeran en la convocatoria.

Los requisitos serán comprobados por Regione Lombardia: el requisito más importante son los ingresos anuales.

Es necesario no sobrepasar los 40.000 euros de ingresos anuales (en valor ISEE-ERP).

SOLICITAR UNA VIVIENDA SOCIAL

(Viviendas "ERP: Edilizia Residenziale Pubblica")

Para alcanzar una vivienda social en alquiler, es necesario inscribirse en la lista ERP.

Normalmente hay convocatorias para la inscripción en la lista ERP dos veces al año, en primavera y otoño.

Puedes presentar tu solicitud en las sucursales de los sindicatos de inquilinos, en algunas oficinas y servicios municipales, y en las asociaciones concertadas.

Cuando termina la colección de solicitudes, se pone al día la lista y se publica.

Cada solicitante recibe una puntuación que depende de los ingresos anuales y las características sociales de la familia (el número de hijos menores de edad, de personas mayores dependientes, la presencia de las personas con discapacidad, etc.).

Las personas con mayor prioridad se encontrarán en la parte superior de la lista y serán llamados en primer lugar.

A los individuos y familias cuyos ingresos sean inferiores a 14.000 euros al año (valor ISEE-ERP) se le propone una vivienda en alquiler social; el costo de la renta corresponde a las necesidades del hogar.

La inscripción a la lista vale tres años.

Después, si no has sido llamado, tienes que renovar tu inscripción.

AGENCIA SOCIAL PARA EL ARRENDAMIENTO

En Milán hay "Milano Abitare – Agenzia sociale per la locazione". **Si buscas un piso de precio asequible puedes inscribirte en esta agencia.**

Las personas con ingresos anuales medios (ISEE máx. € 26.000) pueden encontrar

viviendas en alquiler a precios más bajos que los del mercado libre.

Los inquilinos también pueden obtener ayuda con micro-crédito para pagar gastos como anticipo o el depósito para el nuevo contrato, o para los gastos accesorios (por ejemplo, los gastos de la mudanza) o hacer frente a breves episodios de morosidad sin culpa.

tel. +39 02 3551310

email info@milanoabitare.org

web <https://www.milanoabitare.org/>

7. S.O.S. NECESITO AYUDA

¿A quién puedo contactar?

Tengo problemas para pagar el alquiler y arriesgo ser desalojado

CONTRIBUTO MOROSITÀ INCOLPEVOLE

(Contribución por la morosidad sin culpa)

El Ayuntamiento de Milán de vez en cuando publica convocatorias para asignar las contribuciones que cubran la falta de pago del alquiler y ayuden a frenar el proceso de desalojo.

El subsidio se da sólo a inquilinos con ciertas características. Toda la información se puede obtener llamando al número de teléfono 020202.

La solicitud debe ser presentada a la Oficina de Protocolo de tu "Consiglio di Zona" (Viale Padova está en la Zona 2),

Consiglio di Zona 2

Viale Zara 100 - Milán

Ventanilla: Martes - Miércoles - Jueves / 09.30-12.15

Tel +39 020202

*Tengo problemas
con mi casero*

SICET

Sindacato Inquilini Casa e Territorio

Milano Sede Centrale

via Benedetto Marcello n° 18 - Milano

tel. +39 02 29522100 – fax +39 02 29521797 milano.segreteria@sicet.it

www.sicet.it

SUNIA

Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari

Via del Giambellino 115 - Milano

tel. +39 02 4235006 – fax +39 02 4222300 segreteria@sunia-milano.it www.sunia-milano.it

UI

Unione Inquilini

Via Belinzaghi 11 - Milano

tel. +39 02 89076733 – fax +39 02 89076734 unioneinquilini.milano@gmail.com www.unioneinquilini.it

*Tengo problemas
con mis inquilinos*

ASSOEDILIZIA

Associazioni di Rappresentanza dei Proprietari

Via Meravigli 3 - 20123 Milano

tel. +39 02 885591 – fax +39 02 8900711 info@assoedilizia.mi.it

www.assoedilizia.com

APU

Associazione Proprietari Utenti

Via Giambellino 115 - Milano tel. +39 02 48958106 segreteria@sunia-milano.it www.sunia-milano.it

ASPPI

Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari

Via Archimede 22 - Milano

tel. +39 02 76110167 – fax: +39 02 70105947 info@asppimilano.it

www.asppimilano.it

UPPI

Unione Piccoli Proprietari Immobiliari

Via Pancaldo 1/3 - Milano

tel. +39 02 2047734 - +39 02 76022974 info@uppi-milano.it www.uppi-milano.it

Quiero alquilar mi casa

MILANO ABITARE

Agenzia Sociale per la Locazione

ofrece a los propietarios que quieren alquilar un piso a renta convenida un servicio de mediación con los inquilinos y una serie de garantías en el pago del alquiler.

tel. +39 02.3551310

info@milanoabitare.org

www.milanoabitare.org

ANACI

Sportello Consulenza Condominiale

información y orientación gratuita para la gestión y administración de condominios

c/o Centri Aggregativi Multifunzionali (CAM)

viale Zara 100 e via Padova 118 - sólo con cita previa tel +39 02 88462830

8. GLOSARIO

palabras difíciles
del habitar

CAPARRA - DEPÓSITO

Se trata de una suma de dinero que se paga como garantía por el respeto de un contrato (por ejemplo, el contrato de arrendamiento).

CONDOMINIO o COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

En italiano, "condominio" significa tanto el inmueble donde se encuentra un piso, como la comunidad de propietarios (o de vecinos).

Hay un condominio cuando un edificio se divide en varias propiedades.

Sus componentes, los copropietarios ("condòmini"), son al mismo tiempo únicos dueños de las viviendas adquiridas, recibidas como donativo o herencia, y co-propietarios, todos juntos, de las zonas comunes del edificio.

Hay un condominio cuando l'inmueble es propiedad de más de dos personas diferentes.

El número mínimo de copropietarios para la elección del administrador es 8.

Si no se necesita el administrador, siguen todavía las obligaciones tributarias del condominio. Deben ser gestionadas por un copropietario, voluntariamente y de acuerdo con los otros propietarios.

CONSUNTIVO - BALANCE FINAL

Este es un listado de todas las salidas y entradas del año (o "esercizio condominiale").

Puede ser muy detallado (cada gasto individual se anota, con la fecha) o sintético (hay sólo la suma de los importes de los grupos de gasto, subdivididos por tema).

Todos los residentes pueden consultar la documentación de los gastos del condominio, preguntándose al administrador.

DECRETO INGIUNTIVO – ORDEN CONMINATORIA

Es la medida a través de que el órgano jurisdiccional competente, a petición del titular de un crédito determinado, líquido y exigible, basándose en prueba escrita, ordena al deudor a pagar un cierto importe o entregar una cierta cantidad de cosas dentro de los cuarenta días a partir de la notificación, advirtiendo que en el mismo periodo podrá oponerse; y que, en ausencia de oposición, se procederá a la ejecución forzosa.

FÌDEJUSSIONE – FIANZA PERSONAL

Es una garantía proporcionada por un individuo o una empresa que se ha comprometido a responder de una obligación contraída por el deudor.

Por ejemplo, puede ser necesaria para garantizar el pago de la renta: si el inquilino no paga, el garante actúa para garantizar los pagos al propietario.

Obtener una garantía tiene un costo que depende del tipo de garantía, la duración, la cantidad garantizada y otros parámetros.

IPOTECA - HIPOTECA

Es un derecho real de garantía sobre una propiedad. Si una casa está hipotecada, quien prestó el dinero para comprar (normalmente un banco) podrá solicitar la venta forzosa o la expropiación de la propiedad a menos que el deudor devuelva el dinero.

En caso de cambio de propiedad, la hipoteca 'sigue' la casa, si la deuda no está pagada por completo.

PLANIMETRIA CATASTALE – PLANIMETRÍA CATASTRAL

Es el plan de la casa en la forma en que se ha registrado en el Registro de la Propiedad.

Es necesaria al comprar o vender una casa, o para algunos documentos de residencia. El mapa catastral muestra la información oficial sobre una propiedad (por ejemplo, la dirección exacta,

si pertenece a la categoría de casa, tienda u oficina, etcétera...).

PREVENTIVO - PRESUPUESTO

Es una estimación de los gastos del condominio que se van a enfrentar en el nuevo año.

Se basa generalmente en el balance final del año precedente y debe ser aprobado por la asamblea de propietarios.

Se compone de partidas de gastos con los importes correspondientes. Hay que remitirle a los copropietarios antes de la reunión en la que se debe aprobar.

Si se aprueba, los gastos se dividen entre los habitantes.

REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO - REGISTRO DEL CONTRATO

Todos los contratos de arrendamiento deben ser registrados por el propietario o por el arrendatario dentro de los 30 días de la firma del contrato. El costo del registro del contrato se divide por la mitad. Pueden ser registrados todos los años o pagando de una vez durante la duración del primer contrato (por lo general cuatro años).

En este caso se ahorrará, pero si se le da el aviso de terminación antes del final del contrato no se podrá recuperar el importe abonado.

SPESE STRAORDINARIE – GASTOS EXTRAORDINARIOS

Son aquellos gastos derivados de situaciones imprevistas o que no se podían evitar, mediante un mantenimiento de rutina.

Los gastos extraordinarios deben ser aprobados por la asamblea, que crea un fondo especial para sostenerlos.

SFRATTO – DESALOJO o DESAHUCIO

Es la medida por la cual el tribunal obliga al arrendatario a devolver la propiedad al arrendador (normalmente el propietario).

El desalojo puede ser pedido por terminación del arrendamiento (cerca del final del contrato, si no hay acuerdo entre arrendador y arrendatario) y por morosidad (por falta de pago de la renta).

El procedimiento se inicia con un aviso que tiene que ser notificado al inquilino. En caso de desalojo por atrasos (morosidad) esto debe ser certificado por el tribunal en una sesión.

Si el inquilino no se presenta en la sesión, el juez valida el desalojo, que se convierte en ejecutivo después de 30 días.

Si después de 30 días el inquilino no sale de la casa se notifica una orden judicial; después hay el desalojo, por el Ufficiale Giudiziario (el funcionario del Juzgado), eventualmente con la asistencia de la fuerza pública.

Nuestro agradecimiento

va a todas las asociaciones, organizaciones,

grupos comunitarios y ciudadanos de Via Padova y Zona 2

que ayudaron en las diversas actividades del Laboratorio Via Padova.