

La casa

El contrato de alquiler

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

1. contrato con duración de cuatro años, renovable por otros cuatro años, con la posibilidad de establecer libremente el canon de alquiler por el propietario de la casa, y para quien alquila el departamento.
2. contrato con duración de tres años, con un canon de alquiler por debajo del promedio de los precios del mercado, definido aplicando acuerdos sindicales estipulados a nivel municipal ;
3. contrato transitorio, que no puede superar los dieciocho meses de duración, regularizado por acuerdos municipales entre los sindicatos de los inquilinos y los de la propiedad inmobiliaria;
4. contrato para estudiantes universitarios sobre la base de contratos "tipos" establecidos en acuerdos, en los municipios sede de universidades, entre las Empresas para el derecho al estudio, las asociaciones de los estudiantes, los sindicatos de los inquilinos, y aquellos de la propiedad inmobiliaria.

Obligatoriedad del contrato escrito

Los contratos de alquiler son válidos solamente por escrito.

Si el propietario del departamento te impone un contrato no escrito para evadir el fisco, la ley te permite dirigirte a un juez para hacer aceptar y declarar el contrato de locación, con un canon de alquiler (generalmente más bajo), establecido en base a acuerdos territoriales. Con la sentencia de condena el juez obligará al propietario de restituirte la suma de dinero cobrada en excedencia y en negro.

Obligatoriedad de la registración

En base a la ley todos los contratos deben estar registrados. El impuesto del registro es par al dos por ciento anual del canon. De este impuesto deberás pagar solamente la mitad mientras el resto tendrá que ser pagado por el propietario.

Si el contrato no viene registrado:

- a) ni tu ni el propietario podrán obtener las facilidades y las deducciones fiscales previstas por la ley (descuento impuesto registro, deducción de la denuncia de los réditos, etc.)**
- b) en el caso de desahucio no podrás ser expulsado del departamento que ocupas;**
- c) el propietario, más allá del regular contrato de alquiler, no podrá pretender aumentos e integraciones del alquiler establecidos con escrituras privadas no registradas.**

Los pactos contrarios y prohibidos por la ley

La ley consiente de establecer libremente muchos elementos del contrato de alquiler, pero establece también reglas cuya violación produce casos de nulidad:

- a) no tiene valor una duración del contrato inferior a cuatro años, para los contratos de tipo libre (n.1), e inferior a tres años, para aquellos concertados (n.2) ;
- b) no tiene valor alguna escritura o compromiso, que te obligue a pagar un alquiler superior a aquel indicado en el contrato escrito y registrado;
- c) no tiene ningun valor, una cláusula que prevenga un canon superior al definido en los acuerdos sindicales: para los contratos concertados, para los transitorios relativos a las áreas metropolitanas, y para los de los estudiantes;
- d) no tiene valor, ninguna cláusula que comporte un perjuicio a tus obligaciones económicas, como la adjudicación de trabajos extraordinarios, penales, intereses, depósito de garantía excedente a las tres mensualidades e improductivo.

En todos estos casos y en las otras hipótesis de nulidad es posible recorrer al juez para pedir una pronunciación que cerciore la nulidad y condene al propietario a la restitución de cuánto habrá sido percibido en excedencia.

1) El contrato 4 años + 4 años

Este contrato, llamado libre, es ventajoso porque tiene una duración mayor (4 años +4), pero no garantiza un canon de alquiler con un precio más bajo, y por lo tanto, presupone una libre determinación del precio del alquiler basada sobre la negociación entre ti y el propietario del departamento. Significa que el canon de alquiler y las cláusulas establecidas, quedan inmóviles por 8 años, a menos que después de los primeros 4 años, el propietario no tenga motivos de necesidad habitativa (de tipo personal o familiar), tenga que vender el inmueble, o deva efectuar reestructuraciones.

El propietario, en base a este contrato, no podrá solicitar, si no est  expresamente previsto, el aumento

Istat, ni el porcentaje de integración por eventuales trabajos urgentes de manutención extraordinaria, efectuados en el curso de la locación.

Este tipo de contrato no consiente al propietario de usufruir de las facilidades fiscales que la ley prevee, para el propietario que alquila con el canon establecido a nivel territorial.

2) El contrato con canon establecido a nivel territorial

Es un contrato que dura 3 años ,ventajoso por el hecho que el canon de alquiler y las otras condiciones contractuales, no pueden ser establecidas en una libre negociación entre ti y el propietario del departamento, si no que deben conformarse a los acuerdos sindicales establecidos a nivel territorial.

Este contrato prevee facilidades fiscales y canones de alquiler más bajos respecto al promedio.

Si al primer vencimiento no lógras ponerte de acuerdo con el propietario para obtener una renovación del contrato, el alquiler prosigue por otros dos años con las mismas condiciones, dándote, por lo tanto, la posibilidad de buscar otro alojamiento.

Cómo se delinea "el canon establecido a nivel territorial"

El canon está establecido, para todos los Municipios de alta tensión de habitabilidad, en las negociaciones territoriales entre las asociaciones de la categoría. Cada Municipio está subdividido en zonas, y por cada zona ha sido determinada en la contratación, la faja de oscilación del canon. El canon efectivo de una vivienda podrá ser fácilmente calculado, ya que en los acuerdos son presentes una serie de elementos (tipología del alojamiento, condiciones de manutención, pertinencias, dotación de las instalaciones, y servicios) referido al ámbito de las zonas de ubicación del inmueble. El canon, así obtenido, es un verdadero y propio canon legal, y de consecuencia, cada pacto que establezca un alquiler excedente a esta medida, es nulo y te da derecho a obtener la restitución de las sumas pagadas en excedencia (de más).

La forma del contrato tiene que estar escrita y deve utilizar obligatoriamente un esquema"tipo" de contrato alegado al Decreto Ministerial 5/3/99 y percibido por los acuerdos territoriales.

Dónde encontrar los valores del canon de alquiler.

Las tablas con los valores establecidos en la contratación, y los relativos parámetros para establecer el canon efectivo, se pueden encontrar en las oficinas del Municipio, o en las sedes de las organizaciones sindicales de los inquilinos y de la propiedad.

Las características más importantes de este contrato.

- a) renovación tácita en ausencia de revocación;
- b) posibilidad de desistimiento anticipado, por el inquilino;
- c) Istat no superior al 75%;
- d) recurso a una Comisión de consiliación en caso de contraste
- e) intereses legales sobre el depósito, actualmente pares al 3,5%;
- f) llamada a los acuerdos sobre los gastos condominiales
- g) una detallada descripción sobre el estado del alojamiento y de las instalaciones

3)El contrato transitorio

Los contratos transitorios a menudo han representado una escapatoria a las reglas y al fisco, y una substancial situación de desventaja para muchos inquilinos obligados a pagar cánones periódicamente aumentados, en ausencia de garantías legales y tutela. La nueva ley disciplina en modo mejor estos tipos de contratos, que no pueden durar más de dieciocho meses y que deben observar exigencias transitorias reales del propietario o del inquilino, expresamente indicadas.

El canon de alquiler en las áreas metropolitanas, y en toda cabeza de partido, de provincia, no puede superar a aquel establecido en los acuerdos territoriales del canal concertado.

Los contratos de este tipo, a parte la forma escrita, deben utilizar obligatoriamente un esquema "tipo" de contrato alegado al Decreto ministerial 5/3/99, y percibido por los acuerdos territoriales. Una garantía específica contra las simulaciones y las estafas, está representada por la obligación del propietario, de ratificar al vencimiento del contrato, los motivos de la transitoriedad. Si no lo hace, el contrato se transforma en un normal contrato cuatro más cuatro con canon, pero establecido a nivel territorial. El contrato tiene las mismas características del denominado "libre".

4) El contrato para estudiantes "fuera de la propia sede de residencia"

Este tipo de contrato tiene una duración que no puede superar los 36 meses. El contrato es automáticamente renovable a ventaja del estudiante-inquilino, en el sentido que a la primera fecha de vencimiento el propietario no puede disolver el contrato.

El canon está definido en los acuerdos municipales, entre las Empresas para el derecho al estudio, las asociaciones de los estudiantes, los sindicatos de los inquilinos y aquellos de la propiedad inmobiliar, que deberán tener en cuenta también la duración, de la presencia del moblaje, de particulares cláusulas y de las eventuales modalidades de abandono.

El contrato además de la forma escrita, debe utilizar obligatoriamente un esquema "tipo" de contrato alegado al Decreto ministerial 5/3/99 y percibido por los acuerdos territoriales.

El contrato posee las mismas características del contrato denominado libre.

El subarriendo y el comodato

El subarriendo total del inmueble y la cesión a terceras personas del contrato para hacerlas subentrar como inquilinos, está prohibido y puede ser motivo de desahucio con resolución, por grave incumplimiento de parte del inquilino que ha subarrendado. El subarriendo parcial, en cambio, que consiente a otras personas el utilizzo de una parte del departamento, mientras la otra continua a ser utilizada por el inquilino principal es consentido, excepto el caso en el cual, se introduzca en el contrato una cláusula que lo prohibisca expresamente. En el caso de subarriendo consentido, el inquilino tiene la obligación de comunicar al arrendador el nominativo de la persona del subconductor, la duración del contrato y las habitaciones subarrendadas.

El comodato es por el contrario, aquel contrato que consiente el uso gratuito de un alojamiento y por lo tanto, a diferencia de la locación, no prevé el pago de un alquiler.

Cuando el propietario del departamento recurre a un comodato para eludir las obligaciones fiscales, mientras tu pagas igualmente el alquiler, si tu eres en grado de probar el pago de un alquiler regular, puedes dirigirte a un juez para pedir que sea comprobada la locación, y para obtener la restitución de todas las sumas pagadas que excedan los canones acordados en los acuerdos locales.

Las reglas para los contratos estipulados antes del 30/12/98

La ley 431/98 ha establecido que para todo contrato hecho antes del 30 diciembre 1998, para toda su entera duración, y a los juicios en curso a la fecha del 30 diciembre 1998, se aplican transitoriamente las viejas reglas.

Será por esto posible pedir la aplicación del equitativo canon, y la restitución de las sumas pagadas ilegítimamente sobre la base de falsos contratos transitorios, de inexistentes usos diversos, de hospederías simuladas, de alquiler de "puesto cama" o subarriendo de habitaciones sin alguna característica hotelera.

La calefacción, los gastos condominiales, la obligación de los trabajos a cargo del propietario

Son a tu cargo el servicio de limpieza, la gestión corriente del ascensor, el agua, la energía eléctrica de las partes comunes, la gestión corriente de la calefacción y el gasto del portero al 90%.

En cada caso tienes derecho a obtener la factura analítica de los gastos, a examinar los documentos justificativos de los gastos y a participar con derecho de voto a la asamblea sobre la calefacción.

En los contratos puede ser previsto la llamada a los acuerdos colectivos entre los sindicatos de los inquilinos y las asociaciones de la propiedad, para una diversa repartición de los gastos.

Todas las reparticiones necesarias, excluidas aquellas de pequeña y de ordinaria manutención, están a cargo del propietario, que tiene responsabilidad en los defectos y las averías del inmueble y de las instalaciones (Codigo Civil, artículos 1576, 1577, 1578, 1579, 1580, 1581).

Las negociaciones y las agencias

La fase de negociaciones para la stípola o la renovación de un contrato de locación, es muy importante ya que están previstos varios tipos de contratos que hacen referencia, además que a la ley, también a una serie de sucesivos actos normativos en los cuales interviene el rol de la organización sindical de los inquilinos: la convención nacional, los decretos del Gobierno de acuerdo con la convención, los acuerdos y los contratos de tipo territorial.

Queda después la necesidad de conocer y estar informados minuciosamente de las ventajas fiscales y de las facilidades que un tipo de contrato implica respecto a otro.

Por estos motivos la ley 431/98 te ofrece la posibilidad de ser asistido en la stípola de los contratos por una organización sindical. Esta asistencia a pesar de que no es obligatoria, es sin dudas oportuna para desenvolverse dentro de la legislación y al interno de los acuerdos depositados.

A menudo en el alquiler de un departamento nos encontramos a tratar con un agente inmobiliario. En estos casos ocurre:

- a) cerciorarse que el agente sea inscripto en el rol de mediador a la Cámara de Comercio;
- b) pretender que el encargo de mediación sea un verdadero y propio contrato;
- c) verificar que en el contrato de mediación no esté introducida alguna de las veinte cláusulas vejatorias previstas en la ley 52/96;
- d) definir con precisión, porcentual y modalidad de pago de la comisión (que no es obligatoria si el agente no está inscripto al rol);
- e) definir con precisión los costos de eventuales interventos adjuntos (como, medición de superficie, verificación de las instalaciones, etc.).

Desahucio (o desalojo) y cesación del contrato

El desahucio es la disposición con la cual el Juez ordena al inquilino de restituir o dejar el departamento. Los tipos de disposiciones existentes son 4:

1. Desahucio por alquiler terminado, que ocurre al vencimiento del contrato (después de ocho años para los contratos libres, después de cinco años para los contratos concertados, a los singulares vencimientos previstos en los acuerdos locales para los contratos transitorios y para los estudiantes);
2. Desahucio por necesidad, que sucede cuando el propietario quiere volver a utilizar el alojamiento por motivos de necesidad previstos por la ley, o para efectuar trabajos taxativamente indicados (después del primer cuatrienio para los contratos libres, después de tres años para aquellos concertados, no está prevista tal hipótesis para los contratos breves);
3. Desahucio por morosidad en el caso de no pago del canon de alquiler. Si no pagas el canon de alquiler, transcurridos veinte días desde el vencimiento del pago, puedes encontrarte a sostener una disposición de desahucio por morosidad, y luego una intimidación de frente al Juez. En presencia de dificultades económicas, puedes pedir al magistrado un término para el pago de los cánones vencidos, término que el Juez puede acordar por un período no superior a noventa días.
4. Resolución por incumplimiento respecto a una serie de casos en los cuales el Juez, si establece una grave inobservancia de las obligaciones contractuales de parte tuya (por ejemplo el abandono del alojamiento, subarriendo si prohibido, cambio de uso no consentido, etc.), emite una sentencia que ordena de dejar el departamento.

La prórroga del desahucio

Con la medida que ordena al inquilino de dejar el departamento, el Juez indica también la fecha para dejarlo. Esta fecha no es prorrogable en casos de necesidad, morosidad o incumplimiento contractual. La fecha puede ser, en cambio, prorrogada para los desalojos por terminada locación, en los Municipios con alta tensión habitativa y en las cabezas de partido de provincia. En este caso, puedes pedir al Magistrado que fije nuevamente el término de abandono, concediendo por lo tanto una prórroga, que normalmente no puede superar los seis meses, pero que en algunos casos específicos de necesidad social (ansianos con más de sesenta y cinco años, personas con handicap, desocupados, etc.) puede llegar hasta dieciocho meses. A la solicitud se debe alegar, además de las atestaciones de réditos y de la composición familiar, cualquier otro documento útil al fin de la valoración del estado de necesidad, y de consecuencia, de la prórroga.

Desistimiento del contrato

El propietario del departamento para poder desistir del contrato debe atender los relativos vencimientos, enviando la disolución, por necesidad o por término de locación, en los términos previstos.

Tu, por otro lado, puedes desistir en anticipo respecto al vencimiento del contrato, en dos hipótesis:

1. si ésta posibilidad está explícitamente prevista e indicada en una cláusula del contrato de locación;
2. independientemente de cuánto prevé el contrato existe en cada caso la posibilidad del inquilino de

desistir del contrato, interrumpiendo los efectos, en presencia de graves motivos que pueden consistir en transferimientos por trabajo, graves situaciones familiares, etc.
En ambos casos deberás avisar anticipadamente al propietario, normalmente en el término de seis meses, también cuando el contrato indique un término menor.

Ejecución del desalojo

Acabados todos los términos de prórroga, después de la fecha fijada para el desalojo establecida por el Juez, si el inquilino no entrega el inmueble, el propietario tiene derecho de efectuar con la fuerza, con el Oficial Judicial y con el auxilio de la Fuerza pública, la disposición. Sin embargo, pueden realizar los desalojos, solo los propietarios que demuestren de haber respetado en el curso de la locación todas las obligaciones impuestas por las normativas fiscales.

El propietario antes de dar inicio a la ejecución, debe obligatoriamente enviar al inquilino un acto de precepto; y al interno de tal acto tienen que estar indicados:

- a) los extremos de la registración del contrato;
- b) los extremos de la denuncia ICI;
- c) los extremos de la declaración de los réditos conteniente el rédito obtenido con el inmueble;
- d) los extremos del pagamento ICI.

La inexistencia o la inexactitud de éstos datos, que constituyen condiciones para la ejecución del desalojo, impiden la ejecución misma. Esto no solo si el desalojo es por arrendamiento concluso, sino también en los casos de desalojo por necesidad, morosidad, inobservancia contractual.

El inquilino que compruebe la ausencia de la declaración, o tenga dudas sobre la veracidad de las eventuales declaraciones notificadas, puede oponerse a la ejecución, blocando de facto la procedura de abandono.

El derecho a la casa y la habitación pública

Asilos o centros de primera necesidad.

Por centros de primera necesidad, se entienden las estructuras albergadoras que, también gratuitamente, proveen a las inmediatas exigencias de alojamiento y alimentación, y también, cuando es posible, a la oferta de ocasiones de aprendizaje de la lengua italiana, de formación profesional, intercambios culturales con la población italiana, y a la asistencia socio-sanitaria de los extranjeros imposibilitados a proveerse autonomamente.

Se puede ser hospedado en éstos centros, solamente por el tiempo estrechamente necesario al conseguimiento de la autonomía personal, en las exigencias de alimento y alojamiento en el territorio en el cual vive el extranjero.

Las regiones, en colaboración con las provincias, con los municipios y con las asociaciones y las organizaciones de voluntariado, predisponen centros de acogida destinados a hospedar ciudadanos extranjeros regularmente residentes, por motivos diferentes al turismo, que sean temporalmente imposibilitados a proveer autonomamente a las propias exigencias de alojamiento y de subsistencia. El alcalde, cuando serán individuadas situaciones de emergencia, puede disponer el alojamiento en los centros de primera necesidad para extranjeros que no están en regla, con las disposiciones sobre el ingreso y la estadía en el territorio del Estado, aparte las normas sobre el alejamiento del territorio del Estado, de los extranjeros en tales condiciones.

Alojamientos sociales

El extranjero en regla puede acceder a los alojamientos sociales, colectivos o privados, predisuestos, según los criterios previstos por las leyes regionales, por los municipios de mayor afluencia de extranjeros o por asociaciones, fundaciones o organizaciones de voluntariado, o sea, por otros entes públicos o privados, en el ámbito de estructuras para hospedaje, prevalentemente organizadas a forma de pensionado, abiertas a italianos y a extranjeros, finalizadas a ofrecer una estructura albergadora digna, a pagamento, según cuotas establecidas a nivel territorial, en tanto no se encuentre un alojamiento normal y definitivo.

Construcción residencial pública (casas populares)

Los extranjeros con "estadía" y los extranjeros regulares, que estén inscriptos en las listas de colocación, o que ejerciten una actividad regular de trabajo subordinado o de trabajo autónomo, tienen derecho a acceder, en condiciones de paridad con los ciudadanos italianos, a los alojamientos de construcción residencial pública, a los servicios de intermediación de las agencias sociales, eventualmente predisuestas por cada región o por los entes locales, para facilitar el acceso a los arrendamientos habitativos y al crédito "facil" en materia de construcción, recuperación, compra y locación de la primera casa.