



Publicación financiada del Proyecto TEAMS

Coordinamiento proyecto: Marco Verna, Municipio de Florencia

Coordinamiento proyecto SDS Norte Oeste: Rossella Benedetti, SDS Fiorentina Norte Oeste

Redacción Capítulos 1 y 2 : Giulia Paoli, CAT cooperativa sociale, Florencia

Supervisión redacción y traducción; Leslie Mechi, CAT cooperativa social, Florencia

Redacción Capítulo ERP: Rosanna Pilotti, Marco Verna

Revisión Lingüística y Glosario: Chiara Fioravanti, Francesco Romano, CNR

Revisión: Barbara Tonetto, Andrea Maestosi, Oficina comunicación Municipio de Florencia

Traducciones:

Arabo, Rachid Baidada

Chino, Erika Dong

Inglés, Sonia Tesa

Español, Rosa Yovera Cuscano

Edición: febrero 2022

Esta serie de Guías de orientación e información para los ciudadanos no comunitarios ha sido realizada del Municipio de Florencia con el objetivo de permitir un conocimiento más profundo del sistema italiano de servicios, explorando en particular temas y argumentos que son de gran interés práctico para las familias inmigradas, tales como el ISEE, el funcionamiento del Tribunal de Menores, la Casa y la Casa Popular ("Construcción Residencial Pública").

Las Guías han sido financiadas en parte por la Unión europea, en parte del Estado Italiano para venir al encuentro de las exigencias de quién, inmigrado, tiene que orientarse en un mundo que puede ser muy lejano y diferente del de procedencia, pero también pueden ser útiles a los ciudadanos italianos.

El proyecto FAMI TEAMS (2435) tiene el objetivo de mejorar el sistema de los servicios socio sanitarios para adaptarlo a la presencia de muchos ciudadanos de países No-UE y para permitirles de utilizarlo plenamente.

Estas guías proporcionan informaciones a personas que viven recientemente en Italia sobre cómo elegir una casa, como comprar o alquilar una casa, sobre los gastos para mantener una casa (recibos) y sobre las reglas para preguntar y habitar en una casa popular.

Estas reglas valen en todo el territorio y para todos los Municipios.

En el texto encontraras los enlaces específicos para cada Municipio de la zona de Florencia ciudad y de la Parte Norte Oeste (Sesto Fiorentino, Campi Bisenzio, Scandicci, Lastra a Signa, Signa, Calenzano, Vaglia).



<b>La elección de la casa</b>	<b>5</b>
Dónde y cómo buscar la casa	5
Como elegir la casa	5
Qué hacer antes de elegir una casa	5
<b>La casa en alquiler</b>	<b>6</b>
Algunos gastos de considerar antes de alquilar una casa	6
El contrato de arrendamiento (alquiler)	6
Tipos de contrato	7
Transferir el contrato a otras personas (cesión y relevo)	12
Renovar el contrato después del primer período obligatorio (Prórroga del contrato)	12
Cupón seco	12
Consulta del contrato de alquiler	12
El condominio	13
El carta certificada registrada y la pec	13
<b>El desalojo</b>	<b>14</b>
El desalojo por locación vencida o alquiler terminado	14
El desalojo por morosidad	14
El desalojo del trabajador dependiente	14
<b>Ayudas económicas para el alojamiento</b>	<b>15</b>
Ayudas económicas en caso de morosidad sin culpa	15
Contribución de alquiler	16
Habitar solidario y otros proyectos de apoyo a la vivienda	17
Los sindicatos de los inquilinos	17
<b>La compraventa</b>	<b>18</b>
Algunas cosas importantes que debe saber antes de comprar una casa	18
La cesión del inmueble/declaración de hospitalidad para ciudadanos no comunitarios	19
La residencia	20
Certificación de idoneidad para alojamiento	21
Declaración de renovación de morada habitual	22
<b>Los “servicios domesticos” (las facturas)</b>	<b>23</b>
El contrato de suministro	23
La factura	24
La energía eléctrica y el gas	25
El agua y el servicio hídrico	27
Teléfono e red internet	28
Residuos: servicio de recogida y eliminación de residuos	29
La licencia de tv	29

<b>Bonos sociales</b>	<b>30</b>
Bono social por dificultad económica	30
Bono de energía eléctrica por malestar físico	31
Certificado ISEE	32
<b>ERP - Edificio público residencial (la casa popular)</b>	<b>33</b>
La convocatoria y la solicitud	33
Dónde hacer la solicitud	35
Ejemplos de documentos que tienes que presentar	35
Puntajes	37
Clasificación	37
Asignación de alojamiento	37
Cambio de alojamiento	37
Variación del núcleo familiar	38
Hospitalidad	38
Pérdida	38
<b>Para quien ya tiene la casa popular</b>	<b>39</b>
FAQ - reglamento del usuario	39
<b>Glosario guía</b>	<b>48</b>

# LA ELECCIÓN DE LA CASA

## DÓNDE Y CÓMO BUSCAR LA CASA

Puedes buscar una casa

### SOLO:

Mira entre los anuncios de privados ciudadanos, en sitios internet especializados en alquileres o ventas, o bien preguntas a amigos y conocidos. Éstos son modos económicos, pero puedes ser estafado.

Puedes poner un anuncio sobre el periódico local o en sitios internet especializados: en el anuncio explica quién eres, cuantas personas viven contigo, el tipo de casa que buscas (la zona, el tamaño, cuánto puedes pagar...).

### A TRAVÉS DE UNA AGENCIA INMOBILIARIA:

Una agencia inmobiliaria se ocupa de casas en alquiler y en venta.

Si vas en una agencia inmobiliaria, eres más protegido de estafas y la agencia te ayuda para todo lo que sirve pero tienes que pagar la agencia: un mes de alquiler si tomas una casa en alquiler o cerca del 3% del precio si compras la casa.

Eliges la agencia con base en las informaciones de los otros clientes e infórmate sobre el valor de las viviendas en la zona en que buscas la casa.

## COMO ELEGIR LA CASA

Eliges la zona en que te gustaría habitar. El precio, sea del alquiler sea para la adquisición, varía según dónde se encuentra la casa: una casa en centro generalmente cuesta más que una casa en periferia. A veces el precio es alto porque la casa se encuentra cerca de un centro comercial, de tiendas, de escuelas, etc.

Elige si la quieres **amueblada**, es decir con muebles, o bien sin muebles. Si no posees muebles o si no quieres comprarlos, elige una casa amueblada: el precio será más alto si en la casa ya hay los muebles.

## QUÉ HACER ANTES DE ELEGIR UNA CASA

Haces una **inspección**, es decir vas a ver la casa, mejor si con una persona experta y:

- le pides al propietario informaciones sobre la instalación eléctrica
- controla las ventanas: si son viejas gastarás mucho más para calentar y refrescar la casa
- pides informaciones sobre los vecinos. Podrías en efecto preferir como vecinos familias o personas poco ruidosas
- pides informaciones sobre la calefacción: ¿es autónomo o centralizado? ¿Calienta bien todas las habitaciones?
- controla los muros y mira que no haya moho
- preguntas si las cañerías son viejas y el material de que son hechas: es bueno que no sean de plomo, porque es un material tóxico

# LA CASA EN ALQUILER

## ALGUNOS GASTOS DE CONSIDERAR ANTES DE ALQUILAR UNA CASA

Considere los costos adicionales que se agregan al alquiler: los costos de limpieza del edificio, de calefacción si es autónomo, del ascensor, etc. (A veces llamado: "gastos complementarios").

## EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (ALQUILER) ALQUILAR UNA CASA

Alquilar una casa significa hacer un contrato con el dueño de la casa para poder vivir allí.

El término correcto es "contrato de arrendamiento", pero a menudo se utiliza "contrato de alquiler".

El propietario que alquila la casa se llama arrendador. La persona que alquila una casa se llama inquilino o arrendatario o locatario.

**Antes de firmar el contrato de arrendamiento, léalo detenidamente.** En el contrato de alquiler están escritas informaciones importantes: el tipo de contrato, la cantidad a pagar cada mes (canon de alquiler) la duración del contrato (cuánto tiempo puede vivir en esa casa), los derechos y deberes del inquilino, los gastos extras y los incluidos en el alquiler mensual.

## ELEMENTOS IMPORTANTES DEL CONTRATO DE ALQUILER

### ■ EL CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA (APE)

El propietario debe mostrarle el **certificado de eficiencia energética "APE"** y entregárselo al momento de registrar el contrato. Este documento describe el nivel de rendimiento energético del edificio, es decir, la cantidad de energía necesaria cada año para calefacción, refrigeración, producción de agua caliente...

Cuando registra el contrato de alquiler, debe tener el APE, de lo contrario puede recibir una multa.

### ■ EL CERTIFICADO DE VIABILIDAD O HABITABILIDAD

Además del certificado de eficiencia energética APE, el propietario también debe entregarle el **certificado de viabilidad o habitabilidad**. El certificado de viabilidad es un documento que acredita que la casa es segura y puedes vivir en ella. El certificado de viabilidad se requiere para las casas nuevas, es decir, construidas después del 30 de junio de 2003. Para las casas construidas antes de esta fecha, el certificado de viabilidad solo se requiere si se han realizado renovaciones o reconstrucciones.



## ■ EL ANTICIPO INICIAL Y LA FIANZA O DEPÓSITO DE GARANTÍA

El **anticipo inicial** es una suma de dinero que la persona interesada en alquilar una casa paga al propietario o a la Agencia inmobiliaria. Esta cantidad de dinero representa una garantía para el propietario de la casa o para la Agencia inmobiliaria: con el anticipo inicial, de hecho, la persona garantiza que firmará el contrato de alquiler, “bloqueando” la casa.

El **depósito de garantía** es una suma de dinero que el propietario solicita al inquilino y que puede utilizar si el inquilino no cumple con el contrato (no paga el alquiler, hace daños). Esta suma de dinero debe ser devuelta al inquilino al final del alquiler.

## ■ REGISTRACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO O ALQUILER

El propietario o inquilino debe registrar el contrato dentro de los 30 días posteriores a la firma. Sin registro, el contrato no es válido y se arriesga a una multa.

La registración no es obligatoria solo si la duración del contrato no excede un total de 30 días en total durante el año.

El contrato de alquiler debe estar registrado en la **Agencia Tributaria (Agenzia delle Entrate)**: puede ir a la ventanilla de la Oficina Tributaria (Agenzia delle Entrate) o hacer la registración en línea desde el sitio web de la Agencia Tributaria (Agenzia delle Entrate).

La registración del contrato tiene un costo que se denomina **impuesto de registro**.

Si la registración fue realizada por el propietario, pregúntele y guárdelo. Los datos de la registración del contrato son necesarios para muchas prácticas, incluida la solicitud de residencia o cambio de dirección, la idoneidad de la vivienda y la solicitud de un permiso de reunificación familiar.

Para obtener más información sobre la registración del contrato

[CONSULTE EL ENLACE](#)



**Atención:** no se puede pagar un alquiler en negro, es decir, sin tener un contrato de alquiler registrado en la Agencia Tributaria (Agenzia delle Entrate). Pagar el alquiler en negro es un delito.

Además, si el alquiler es en negro, los derechos del inquilino no están protegidos.

## TIPOS DE CONTRATO

Hay muchos tipos de contratos de alquiler.

Según el tipo de contrato de alquiler:

- cambian los derechos y obligaciones que deben respetarse
- cambia la cantidad a pagar por el alquiler

Los principales tipos de contratos de alquiler son:

## CONTRATO DE ALQUILER CON PRECIO LIBRE

Es el tipo de contrato de alquiler más utilizado. También puede denominarse contrato 4 + 4 porque tiene una duración de 4 años y se **prorroga** al expirar, es decir, se renueva automáticamente por otros 4 años.

Con este tipo de contrato, el inquilino y el propietario pueden elegir libremente el **importe** del alquiler, es decir, el precio del alquiler, de pagar cada mes.

El propietario puede **rescindir el contrato**, es decir, interrumpirlo, solo después de los primeros 4 años y solo por determinados motivos, previstas por la ley: si la casa debe ser renovada por motivos de seguridad, si la casa debe ser destruida para construir una nueva, si el dueño o su familia necesitan la casa para ir a vivir allí, para venderla. El inquilino interrumpe el contrato antes del final de los primeros 4 años solo si existen graves motivos. En este caso debe comunicar al propietario de rescindir el contrato con carta certificada, con un **preaviso** de 6 meses (es decir, que se enviará al menos 6 meses antes del día en que devolverá la casa al propietario).

Al final de los 8 años previstos en el contrato, el propietario y el inquilino pueden:

- renovar el contrato con nuevas condiciones. Si el propietario quiere renovar el contrato con nuevas condiciones, debe notificarlo al inquilino. Si el inquilino desea renovar el contrato con nuevas condiciones, debe notificarlo al propietario. Debe realizar la comunicación dentro de los 6 meses siguientes a la expiración del contrato, por correo certificado.
- Renunciar a la renovación del contrato: en este caso, se debe realizar la **rescisión** o cancelación. La cancelación del contrato debe ser enviada al propietario con carta certificada, al menos 6 meses antes de la expiración del contrato. En caso contrario, el contrato se renueva con las mismas condiciones: 4 + 4 años.

En el contrato de alquiler con precio libre es bueno indicar algunas informaciones:

- las condiciones de la casa cuando se alquila
- la duración (que debe ser de al menos 4 años)
- el importe, es decir, es el precio del alquiler
- Ajuste Istat del importe
- la subdivisión de los gastos de mantenimiento extraordinarios y ordinarios entre el propietario y el inquilino
- la subdivisión de los gastos por cargos accesorios
- la entrega del APE al inquilino
- cualquier otro acuerdo

Están previstas **deducciones fiscales**, es decir, descuentos en los impuestos, para el inquilino que ha hecho este contrato.

## CONTRATO DE ALQUILER CON IMPORTE ACORDADO

En el contrato de alquiler con un importe acordado, **el precio del alquiler** lo decide la Municipalidad. El precio del alquiler depende del tipo de casa y de la zona en la que se ubique: por ejemplo, una casa en el centro suele tener un precio más alto que una casa en las afueras. Por lo general, los precios de alquiler acordados son más bajos que el alquiler con precio libre.

El contrato de alquiler con tarifa acordada puede ser:

### ■ CONTRATO DE ALQUILER CONVENIDO

El contrato de alquiler convenido también se denomina 3 + 2 porque tiene una duración mínima de 3 años y se prorroga al **vencimiento**, es decir, se renueva automáticamente por otros dos años. Puedes optar por realizar el contrato por una duración mayor: 4 + 2, 5 + 2.

Con este tipo de contrato, el propietario y el inquilino tienen derecho a **beneficios fiscales**, es decir, descuentos en los impuestos.

El propietario puede rescindir el contrato, es decir, interrumpirlo, solo en el primer vencimiento, es decir, al final de los primeros 3 años (o los primeros 4 si el contrato es 4 + 2 o los primeros 5 si el contrato es 5 + 2), y solo por determinadas razones: si el edificio tiene que ser renovado por razones de seguridad, si la casa tiene que ser destruida para construir una nueva, si el propietario o sus familiares necesitan la casa para ir a vivir allí, para venderla. El inquilino puede rescindir el contrato antes del final de los primeros 3 años solo si existen razones graves. Debe notificar al propietario la rescisión del contrato de alquiler con carta certificada, que se enviará con 6 meses de anticipación (es decir, se enviará al menos 6 meses antes del día en que devolverá la casa al propietario).

Al final de los 5 años previstos en el contrato, el propietario y el inquilino pueden:

- renovar el contrato con nuevas condiciones. Si desea renovar el contrato en nuevas condiciones, debe comunicarlo a la otra parte. Debe realizar esta comunicación con carta certificada que se enviará al menos 6 meses antes de que expire el contrato.
- Renunciar a la renovación del contrato: en este caso, se debe realizar una cancelación. La rescisión o cancelación del contrato debe enviarse a la otra parte con carta certificada, al menos 6 meses antes de la expiración del contrato. En caso contrario, el contrato se renueva con las mismas condiciones por otros 2 años.

### ■ CONTRATO DE ALQUILER PARA USO TRANSITORIO

El contrato de alquiler para uso transitorio debe tener una duración mínima de 1 mes y una duración máxima de 18 meses, no renovable. En el momento de la expiración, el contrato se rescinde automáticamente.

Este tipo de contrato es elegido por quienes tienen un motivo para vivir en una casa solo por un período breve. Suele ser elegido por estudiantes, trabajadores de temporada, trabajadores desplazados temporáneos, etc.

Es posible renovar el contrato transitorio solo si este motivo continúa existiendo. Por ejemplo: un trabajador desplazado ha alquilado una casa con contrato de uso temporal, porque la empresa para la que trabaja lo ha enviado a trabajar a otra ciudad; al final del período de alquiler, la empresa aún

no ha establecido su regreso a la ciudad de origen, por lo que el trabajador solicita al propietario que renueve el contrato.

La solicitud de renovación debe comunicarse al propietario con carta certificada.

El propietario puede pedirle al inquilino que renueve el contrato de alquiler para uso transitorio solo si el inquilino todavía tiene un motivo para vivir en la casa por un período breve.

## ■ CONTRATO DE ALQUILER PARA ESTUDIANTES UNIVERSITARIOS

El contrato de alquiler para estudiantes universitarios está reservado para estudiantes universitarios. Tiene una duración que va desde los 6 meses hasta los 3 años. Es renovable en el primer vencimiento. La renovación es automática, por una duración igual a la del primer período.

El inquilino puede interrumpir el contrato realizando una cancelación, comunicada al menos 1 mes antes o, en algunos municipios, al menos 3 meses antes. Con este tipo de contrato el propietario tiene derecho a descuentos en los impuestos.

Los contratos de alquiler a una tarifa acordada deben realizarse mediante formularios específicos.

Para el formulario de contrato de alquiler convenido

[CONSULTE EL ENLACE](#)



Para el formulario de contrato de alquiler de uso transitorio

[CONSULTE EL ENLACE](#)



Para el formulario de contrato de alquiler para estudiantes universitarios

[CONSULTE EL ENLACE](#)



Para los acuerdos territoriales sobre el importe de alquiler acordado

[CONSULTE EL ENLACE](#)



## CONTRATO DE ALQUILER CON RESCATE

El contrato de alquiler con rescate también se denomina **alquiler para comprar**, porque le permite al inquilino elegir de comprar la casa al vencimiento del contrato de alquiler.

El precio del alquiler es más alto que un alquiler normal porque también incluye el **pago inicial** sobre el precio final de venta, es decir, una parte del precio final que pagas para comprar la casa. Este contrato puede durar hasta diez años.

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE OBRA

A veces, en el contrato de trabajo está escrito que el trabajador puede vivir en una casa cedida por el empleador. Es el caso de los porteros de un edificio de apartamentos, de los trabajadores domésticos o de los guardianes de un edificio.

La casa se le da al trabajador porque hace un trabajo para el propietario. En este caso, se realiza un **contrato de arrendamiento de obra**. Cuando finaliza la relación laboral, el trabajador debe abandonar la casa.

## EL CONTRATO DE PRÉSTAMO PARA USO GRATUITO

El contrato de préstamo para uso gratuito es diferente al contrato de alquiler. De hecho, el préstamo de uso es gratuito, es decir, no tienes que pagar el alquiler mensual.

La persona que tiene una casa en préstamo de uso gratuito se llama **prestatario**. Al vencimiento del contrato, el prestatario debe abandonar la casa.

También el contrato de préstamo para uso gratuito, como el contrato de alquiler, debe registrarse en la Agencia Tributaria.

## EL CONTRATO DE SUBARRIENDO O SUB ALQUILER

Si ha alquilado una casa, puede alquilar parte de la casa a otros (**subarrendar** o **dar en sub alquiler**) si:

- el contrato de alquiler no lo prohíbe;
- El subarrendamiento se refiere solo a una parte de la casa: es posible subarrendar toda la casa solo si el propietario te autoriza expresamente con una cláusula específica contenida en el contrato;
- comunicar por carta certificada al propietario que ha alquilado la casa a terceros, informándole quién es la persona que ha subarrendado la casa, cuántas habitaciones se sub alquilan y la duración del contrato de subarrendamiento.

No es posible subarrendar una casa en caso de **contrato de alquiler temporal** o **contrato de alquiler para estudiantes universitarios**.

La duración del contrato de subarrendamiento no puede exceder la duración del contrato de arrendamiento realizado con el propietario.

## TRANSFERIR EL CONTRATO A OTRAS PERSONAS (CESIÓN Y RELEVO)

La **cesión** ocurre cuando el arrendador o inquilino es reemplazado en el contrato de alquiler por otra persona: por ejemplo, si el inquilino decide mudarse a otra casa y se acuerda con el arrendador para ser reemplazado en el contrato por un amigo suyo.

También hay cesión cuando la casa se alquila a varias personas y una de ellas decide mudarse, dejando la casa a los otros.

Ocurre el **relevo** cuando el contrato de alquiler se cede a terceros por causas no intencionadas: por ejemplo, cuando el inquilino fallece y el contrato pasa a su heredero.

Debe comunicar estos cambios al contrato a la Agencia Tributaria.

En el caso de una cesión, se debe pagar un impuesto. En caso de relevo no se pagan impuestos.

Para obtener aclaraciones sobre la **cancelación**, el **retiro** y la **rescisión del contrato de alquiler**, consulte el glosario.

## RENOVAR EL CONTRATO DESPUÉS DEL PRIMER PERÍODO OBLIGATORIO (PRÓRROGA DEL CONTRATO)

La prórroga es la extensión del contrato más allá del período obligatorio.

Por ejemplo: en el contrato 4 + 4, al final de los primeros 4 años se realiza la prórroga, es decir, la renovación del contrato por otros cuatro años.

La prórroga debe ser comunicada a la Agencia Tributaria dentro de los 30 días siguientes a la expiración del contrato. Se debe pagar un impuesto..

Los contratos 4 + 4 o 3 + 2 se renuevan automáticamente. La renovación automática significa que no se debe firmar un nuevo contrato: la prórroga de todas maneras debe hacerse, a menos que se haya elegido el cupón seco.

Para obtener información sobre Cesión y relevo, rescisión y prórroga del contrato

[CONSULTE EL ENLACE](#)



## CUPÓN SECO

Es un método para pagar los impuestos de los contratos de alquiler. Si se elige el cupón seco no tiene que pagar la tasa por el registro del contrato, la interrupción y la prórroga del contrato.

Para obtener más información sobre el cupón seco

[CONSULTE EL ENLACE](#)



## CONSULTA DEL CONTRATO DE ALQUILER

La consulta del contrato de alquiler es un trámite que se realiza en la Agencia Tributaria.

Se utiliza para tener toda la información importante sobre el contrato: el número, lugar y fecha de registro del contrato de alquiler, si ha elegido el cupón seco, la vigencia del contrato y las posibles prórrogas.

Al consultar el contrato, encontrará datos sobre el propietario y el inquilino, cesiones y relevos.



## EL CONDOMINIO

El **condominio** es un edificio que consta de dos o más casas con diferentes propietarios.

Los propietarios de los apartamentos de un edificio de apartamentos se denominan condóminos.

En el condominio hay algunas **partes del condominio**, es decir "en común". Estas áreas comunes pueden ser utilizadas por todas las personas que vivan en el edificio. Son partes del condominio: las escaleras, la puerta de entrada, el ascensor, las fachadas del edificio, el techo, el patio, las instalaciones de gas centralizado, etc ... Las partes del condominio no deben ser dañadas ni ensuciadas.

Todas las intervenciones necesarias para el funcionamiento y mantenimiento de las partes del condominio tienen costos que se denominan **gastos del condominio**. En general, no es posible renunciar al uso de estas partes para tener una reducción en los gastos del condominio. El condominio es dirigido por el **administrador del condominio**, elegido por la asamblea del condominio. La **asamblea del condominio** es el conjunto de condóminos, que se reúnen para decidir las cosas importantes para el condominio, por ejemplo: elegir al administrador del condominio, realizar obras en el edificio (como la renovación de las fachadas) etc.

El inquilino tiene derecho a utilizar las partes del condominio. De hecho, el propietario está obligado a comunicar al administrador del condominio que se ha estipulado el contrato de alquiler y que otra persona (el inquilino) y su familia estarán viviendo en la propiedad.

En general, la gestión del condominio es responsabilidad de los propietarios. El inquilino participa, por ejemplo, en las decisiones relativas a las instalaciones de calefacción y refrigeración.

El propietario y el inquilino pueden llegar a un acuerdo sobre el pago de los gastos del condominio: este acuerdo debe estar escrito en el contrato. Si no hay acuerdo sobre el reparto de gastos, el arrendatario deberá pagar los **gastos auxiliares**, es decir los gastos extras al contrato de alquiler, por ejemplo: los gastos de funcionamiento y mantenimiento ordinario del ascensor, los gastos de calefacción, del agua, costos de limpieza de pozos, costos de uso efectivo de áreas comunes, etc.



## EL CARTA CERTIFICADA REGISTRADA Y LA PEC

### La carta certificada A/R (con acuse o aviso de recibo)

La carta certificada A / R es una carta que debe ser enviada por la oficina de correos.

Se utiliza cuando quieres demostrar que tu carta ha sido entregada. Después de haber enviado una carta certificada A/R, en efecto, te llega a casa un recibo (acuse de recibo).

La carta certificada tiene un costo que varía según el peso del sobre.

### PEC (correo electrónico certificado)

La PEC es un correo electrónico o mail que se utiliza para enviar y recibir documentos importantes.

Cuando utilizas la PEC, estás seguro de que el correo electrónico llega a la persona a quien la has enviado. Tiene el mismo valor que una carta certificada con acuse o aviso de recibo.

# EL DESALOJO

El desalojo es un procedimiento que utiliza el propietario para recuperar la casa y recobrar los meses de alquiler que el inquilino no ha pagado. Es una medida judicial, es decir, una decisión del tribunal: con esta decisión, el juez obliga al inquilino a abandonar la casa. Hay varios tipos de desalojo:

## EL DESALOJO POR LOCACIÓN VENCIDA O ALQUILER TERMINADO

Si el contrato de alquiler ha expirado pero el inquilino no quiere salir de la casa, el propietario puede solicitar al Tribunal un desalojo por locación vencida.

El inquilino es llamado al Tribunal para una **audiencia**: esto significa que debe comparecer ante el Tribunal. Si el inquilino no está de acuerdo, se inicia un procedimiento en el Tribunal para decidir si el desalojo es válido. En caso de validación, es decir, confirmación del desalojo, el juez informa al inquilino la fecha en la que deberá abandonar la vivienda. Si el inquilino se niega a salir de la casa, se realiza un **desalojo forzoso**. El desalojo forzoso significa que el inquilino se ve obligado a abandonar la casa, con la intervención de la policía.

## EL DESALOJO POR MOROSIDAD

Si el inquilino no paga el alquiler, se convierte en **moroso**.

Para convertirse en morosos, basta con no pagar un **mes**, es decir, no pagar el alquiler ni siquiera por un mes. En este caso, el propietario puede solicitar el desalojo por morosidad, poniéndose en contacto con el Tribunal. El inquilino es llamado ante el tribunal para una **audiencia**: esto significa que debe comparecer ante el tribunal.

Si el inquilino paga el alquiler, el juez cancela el desalojo.

En algunos casos, el inquilino puede oponerse al desalojo: por ejemplo, diciendo que ya ha pagado el alquiler solicitado por el propietario.

En este caso, se inicia un procedimiento en el Tribunal para decidir si el desalojo es válido. En caso de validación, es decir, confirmación del desalojo, el juez informa al inquilino de la cantidad a pagar y la fecha en la que debe abandonar la vivienda.

Si el inquilino se niega a salir de la casa, se realiza un desalojo forzoso. El desalojo forzoso significa que el inquilino se ve obligado a abandonar la casa, con la intervención de la policía.

## EL DESALOJO DEL TRABAJADOR DEPENDIENTE

Cuando finaliza la relación laboral en la que el trabajador utilizaba la casa por motivos de servicio, el trabajador debe abandonar la casa. Si el trabajador no sale de la casa, el empleador puede solicitar el desalojo.

El trabajador puede oponerse al desalojo si cree que la relación laboral no ha terminado. En este caso, el juez verifica si la relación laboral ha terminado. Si el juez decide que la relación laboral realmente ha terminado, ejecuta el desalojo.



# AYUDAS ECONÓMICAS PARA EL ALOJAMIENTO

## AYUDAS ECONÓMICAS EN CASO DE MOROSIDAD SIN CULPA

Puede suceder que no se tenga dinero para pagar el alquiler.

Cuando no se paga el alquiler, el propietario puede pedir el desalojo, es decir, obligarnos a salir de la casa. Cuando esto sucede por causas que no dependen de nuestra voluntad, hablamos de morosidad sin culpa, es decir, cuando no puedes pagar el alquiler porque:

- ha sido despedido;
- te han reducido las horas de trabajo, por lo que se ha reducido tu salario o sueldo;
- Estás con subsidio de desempleo, por lo que se ha reducido tu salario o sueldo;
- tu contrato de trabajo no ha sido renovado;
- tenías una actividad de empresa pero esta fue interrumpida por causas que no dependen de su voluntad;
- tu familia se ve obligada a gastar mucho dinero para curar a un miembro de la familia que se ha enfermado gravemente o ha sufrido una lesión grave;
- los ingresos de tu familia han disminuido mucho debido a la muerte de un miembro de la familia.

En este caso, es posible solicitar una contribución, es decir, una ayuda económica, al Municipio donde se encuentra la casa. El Municipio paga el alquiler que el inquilino no puede pagar directamente al propietario de casa.

Para obtener más información sobre la contribución por morosidad sin culpa:



Municipio de  
Firencia

**CONSULTE  
EL ENLACE**



Municipio de  
Campi Bisenzio

**CONSULTE  
EL ENLACE**



Municipio de Sesto  
Fiorentino

**CONSULTE  
EL ENLACE**



Municipio de  
Scandicci

**CONSULTE  
EL ENLACE**



Municipio de  
Lastra a Signa

**CONSULTE  
EL ENLACE**



Municipio de  
Bagno a Ripoli

**CONSULTE  
EL ENLACE**



Municipio de  
Calenzano

**CONSULTE  
EL ENLACE**



Municipio de  
Signa

**CONSULTE  
EL ENLACE**



Municipio de  
Vaglia

**CONSULTE  
EL ENLACE**

## CONTRIBUCIÓN DE ALQUILER

La contribución de alquiler es una ayuda económica que da el Municipio a las personas que lo solicitan.

Cada año la Municipalidad dice quién puede solicitarlo y qué documentos se necesitan para solicitar esta ayuda económica, a través de una licitación anual.

La convocatoria de licitación para la contribución del alquiler es un documento público en el que se escriben los requisitos, documentos, el período de tiempo durante el cual es posible solicitar la contribución, cómo presentar la solicitud y otra información importante.

Aquí hay algunas **condiciones que generalmente son necesarias** para obtener esta ayuda económica:

- ser titulares de un contrato de alquiler, registrado en la Agencia Tributaria de Florencia;
- tener su residencia registrada en la casa para la que se estipuló el contrato de alquiler;
- no ser cesionario de una vivienda del Municipio (Edificio Público Residencial, Alojamiento ERP);
- no tener propiedades en Italia o en el extranjero que tengan un valor total que exceda la suma establecida por la licitación anual;
- no tener ya otras ayudas económicas municipales, regionales o estatales para el pago del alquiler;
- no tener un patrimonio global superior a la suma establecida por la convocatoria anual. El patrimonio total son todos los inmuebles (casas, garajes, locales comerciales...) y bienes muebles (cuentas bancarias, libretas de ahorro...) poseídos de la unidad familiar;
- tener un **ISEE** y un **ISE** inferiores al monto establecido por la convocatoria anual; estos dos valores económicos se informan en el certificado ISEE. El certificado ISEE debe ser válido, es decir, realizado en el año en que se presenta la solicitud de contribución de alquiler.

Por lo general, la solicitud también puede ser presentada por un miembro de la familia que vive con el propietario del contrato de alquiler, es decir, por una persona que tiene su residencia registrada con el titular del contrato de alquiler y forma parte de su unidad familiar;

Tienes que hacer la solicitud online, en la página web del Municipio donde se encuentra la casa. Al presentar la solicitud debes indicar el **código IBAN**, que es el código de la cuenta corriente en la que se abonará la contribución del alquiler.

Los ciudadanos extranjeros deben tener un permiso de residencia que no haya expirado y, en caso de haberlo expirado, el recibo de la solicitud de renovación del permiso

Para más información sobre la contribución del alquiler:



Municipio de Florencia

**CONSULTE EL ENLACE**



Municipio de Campi Bisenzio

**CONSULTE EL ENLACE**



Municipio de Sesto Fiorentino

**CONSULTE EL ENLACE**



Municipio de Scandicci

**CONSULTE EL ENLACE**



Municipio de Lastra a Signa

**CONSULTE EL ENLACE**



Municipio de Bagno a Ripoli

**CONSULTE EL ENLACE**



Municipio de Calenzano

**CONSULTE EL ENLACE**



Municipio de Signa

**CONSULTE EL ENLACE**



Municipio de Vaglia

**CONSULTE EL ENLACE**



## HABITAR SOLIDARIO Y OTROS PROYECTOS DE APOYO A LA VIVIENDA

**¿Qué puedo hacer si tengo problemas económicos para encontrar una casa?**

Hay proyectos de vivienda o casa para personas con problemas económicos. Estos proyectos tienen como objetivo encontrar soluciones para quienes no pueden pagar el alquiler de una casa.

Son proyectos muy variados y cada uno está dirigido a categorías específicas de personas.

Para más información

**CONSULTE EL ENLACE**



## LOS SINDICATOS DE LOS INQUILINOS

**¿Qué puedo hacer si tengo problemas con el propietario de casa con respecto al contrato de alquiler?**

Puedes pedir ayuda a un sindicato de los inquilinos. Los sindicatos de inquilinos son organizaciones que se ocupan de hacer respetar los derechos de los inquilinos.

Puedes acudir a estas organizaciones también en busca de ayuda para hacer un contrato de alquiler.

# LA COMPRAVENTA

El contrato para comprar una casa se llama **escritura de compraventa**. La persona que compra la casa es el **comprador**, la persona que vende la casa es el **vendedor**. El **notario** es la persona a la que se recurre para realizar un contrato de compraventa.

La compraventa generalmente tiene 3 etapas:

- la **propuesta de compra**: es la declaración con la que el comprador se compromete a comprar la casa a un precio determinado. No es vinculante, es decir, no obliga al vendedor a venderte la casa. Si el vendedor acepta tu propuesta de compra, se compromete a venderte la casa;
- **contrato preliminar**: también se denomina compromiso. El contrato preliminar es un documento con el que el comprador y el vendedor se comprometen a concluir la compraventa en una fecha determinada, ante el notario. Cualquiera que no respete este acuerdo puede ser llevado a comparecer ante el tribunal. El contrato preliminar debe registrarse dentro de los 20 días posteriores a la firma (dentro de los 30 días si lo firma el notario), en la Agencia Tributaria. La registración debe pagarse.
- la **escritura o acto de compraventa**: es el documento que formaliza la transferencia de la propiedad del vendedor al comprador. Se firma ante el notario. El notario registra la escritura de compraventa. Por lo general, las llaves de la casa también se entregan en el momento de la venta.

## ALGUNAS COSAS IMPORTANTES QUE DEBE SABER ANTES DE COMPRAR UNA CASA

- Solicitar al propietario el certificado de conformidad de las instalaciones: es un documento que garantiza el buen estado de las instalaciones (electricidad, gas, fontanería ...)
- Compruebe que no haya una hipoteca sobre la casa. Hipoteca sobre la casa significa que la vivienda ha estado puesta en garantía para cubrir las deudas. Por ejemplo, para comprar una casa se suele pedir un préstamo al banco. El préstamo es una deuda en dinero. Cuando se solicita un préstamo, se hace una deuda con el banco. El banco puede solicitar que se coloque la hipoteca sobre la casa. Esto significa que si no se paga el préstamo, el banco puede quedarse con la casa. La hipoteca no finaliza en caso de venta de la vivienda, sino que pasa al nuevo propietario.

Para saber si hay una hipoteca sobre la casa, debes consultar el registro de hipoteca de la casa en la Agencia Tributaria. La búsqueda de hipoteca es un documento en el que están escritas muchas informaciones importantes sobre la casa.



## LA CESIÓN DEL INMUEBLE / DECLARACIÓN DE HOSPITALIDAD PARA CIUDADANOS NO COMUNITARIOS

Cuando te mudas, es decir, te vas a vivir, aunque sea temporalmente, en la casa de alguien, se debe realizar la comunicación de cesión del inmueble.

La comunicación de cesión del inmueble es un formulario con el que el inquilino o el propietario comunica a la Autoridad de Seguridad Pública que una persona se ha trasladado a su casa.

El inquilino o el propietario deberá comunicar la cesión del inmueble a la comisaría o a la estación de Policía de la zona donde se ubica la vivienda, dentro de las 48 horas siguientes a la llegada de la persona a vivir en la casa.

Si la comunicación de la cesión del inmueble no se presenta o se presenta con retraso, se puede tener una multa.

La comunicación de cesión del inmueble debe presentarse incluso si se hospeda a familiares. Si el ciudadano italiano o comunitario ha alquilado una casa y se ha registrado el contrato de arrendamiento, no es necesario comunicar la cesión del inmueble. Si se hospedan ciudadanos italianos o comunitarios, se debe comunicar la cesión del inmueble solo si la hospitalidad supera los treinta días.

En cualquier caso, sin embargo, la obligación de comunicar la cesión del inmueble se confirma cuando la vivienda es cedida a un ciudadano extracomunitario.

Si el huésped es:

- **ciudadano no perteneciente a la UE (Unión Europea)**, la comunicación siempre debe realizarse;
- **ciudadano italiano o ciudadano de la UE**, la comunicación debe realizarse solo si la estadía supera los 30 días.



Para el formulario  
de cesión del inmueble

**CONSULTE EL ENLACE**



Para  
más información

**CONSULTE EL ENLACE**



## LA RESIDENCIA

La residencia es la inscripción en el **Registro del Municipio** en el que se vive.

Hacer una residencia significa comunicar al Municipio la dirección de la casa en la que vivimos.

Hacer una residencia es un derecho y un deber de todas las personas que viven permanentemente en una casa.

La residencia permite tener muchos **servicios**, como tener un médico de familia, matricular a los niños en la guardería, etc. La residencia también se utiliza para obtener el **permiso de residencia de larga duración** y para solicitar la ciudadanía italiana.

Después de que has obtenido la residencia, puedes solicitar un documento de identidad.

Para tener las contribuciones económicas del Estado, normalmente tienes que ser residente.

Para saber qué se necesita para solicitar la residencia, pregunte en el Registro del Municipio en el que vive.

Para el Municipio de Florencia: los ciudadanos no pertenecientes a la UE que deseen solicitar la residencia en el municipio de Florencia, pueden pedir información en la **Oficina de Inmigración del Municipio de Florencia**. En la Oficina de inmigración del Municipio de Florencia, puede solicitar la residencia en la Oficina de Registro por correo electrónico.

Los ciudadanos no UE que deseen solicitar la residencia en el Municipio de Campi Bisenzio pueden dirigirse a la **Oficina de recepción del Municipio de Campi Bisenzio**.

Para más información sobre residencia:



Municipio de Florencia

**CONSULTE EL ENLACE**



Municipio de Campi Bisenzio

**CONSULTE EL ENLACE**



Municipio de Sesto Fiorentino

**CONSULTE EL ENLACE**



Municipio de Scandicci

**CONSULTE EL ENLACE**



Municipio de Lastra a Signa

**CONSULTE EL ENLACE**



Municipio de Bagno a Ripoli

**CONSULTE EL ENLACE**



Municipio de Calenzano

**CONSULTE EL ENLACE**



Municipio de Signa

**CONSULTE EL ENLACE**



Municipio de Vaglia

**CONSULTE EL ENLACE**



## CERTIFICACIÓN DE IDONEIDAD PARA ALOJAMIENTO

La certificación de idoneidad para alojamiento es un documento que indica cuántas personas pueden vivir en una casa. Este documento también dice que la casa en la que se vive tiene los **requisitos higiénicos sanitarios** que establece la ley, es decir, la casa es segura para la salud de las personas que la habitan. Este documento debe solicitarse en una Oficina del Municipio donde se encuentra la casa (generalmente la Oficina casa). Por lo general, toma algún tiempo conseguirlo.

La certificación de idoneidad para alojamiento es necesario a los ciudadanos no comunitarios para:

- hacer un contrato de residencia por trabajo subordinado;
- tener la autorización para la reagrupación familiar (atención: el certificado no es necesario si solo se reagrupa un solo hijo menor de 14 años)
- tener un permiso de residencia de la UE para residentes de larga duración si tiene familiares a cargo;
- tener un permiso de residencia por motivos familiares (mediante reagrupación en derogación o cohesión familiar) o la renovación del permiso de residencia por motivos familiares para el hijo adulto aún dependiente del progenitor.

Para saber qué documentos y formularios se necesitan en los diferentes Municipios consulte:



Municipio de Florencia

**CONSULTE EL ENLACE**



Municipio de Campi Bisenzio

**CONSULTE EL ENLACE**



Municipio de Sesto Fiorentino

**CONSULTE EL ENLACE**



Municipio de Scandicci

**CONSULTE EL ENLACE**



Municipio de Lastra a Signa

**CONSULTE EL ENLACE**



Municipio de Bagno a Ripoli

**CONSULTE EL ENLACE**



Municipio de Calenzano

**CONSULTE EL ENLACE**



Municipio de Signa

**CONSULTE EL ENLACE**



Municipio de Vaglia

**CONSULTE EL ENLACE**



## DECLARACIÓN DE RENOVACIÓN DE MORADA HABITUAL

La declaración de morada habitual es un documento en el que dices que vives siempre en la misma casa en la que tienes la residencia.

Debe realizar esta declaración dentro de los 60 días siguientes a la renovación del permiso de residencia en el Registro del Municipio en el que tienes la residencia.

Si no lo haces, la Municipalidad te cancelará del registro: esto significa que ya no serás residente. La continuidad de la residencia registrada (es decir, haber tenido siempre la residencia registrada) es necesaria para solicitar la ciudadanía italiana.

Para más información sobre la declaración de residencia habitual:



Municipio de Florencia

**CONSULTE EL ENLACE**



Municipio de Campi Bisenzio

**CONSULTE EL ENLACE**



Municipio de Sesto Fiorentino

**CONSULTE EL ENLACE**



Municipio de Scandicci

**CONSULTE EL ENLACE**



Municipio de Lastra a Signa

**CONSULTE EL ENLACE**



Municipio de Bagno a Ripoli

**CONSULTE EL ENLACE**



Municipio de Calenzano

**CONSULTE EL ENLACE**



Municipio de Signa

**CONSULTE EL ENLACE**



Municipio de Vaglia

**CONSULTE EL ENLACE**



# LOS “SERVICIOS DOMESTICOS” (LAS FACTURAS)

Este capítulo trata sobre los gastos de la casa, para agua, energía eléctrica, gas, residuos, teléfono e internet.

Los **servicios domésticos** son suministros para el hogar y para espacios conectados a la casa (por ejemplo, el garaje).

Los servicios domésticos son:

- El gas
- La energía eléctrica
- El agua
- El teléfono fijo e internet
- Eliminación de residuos

Los servicios domésticos se pagan. Cuando tomas una casa (alquilada o comprada), tienes que activar los servicios domésticos: para ello, tienes que hacer un **contrato de suministro**.

El “contrato de suministro” es el contrato con la empresa que te proporciona luz, gas, agua, línea telefónica y conexión a Internet.

Para activar el servicio de eliminación de residuos es necesario completar el formulario ALIA específico, que se puede descargar del sitio web [www.sportellotariffa.it](http://www.sportellotariffa.it) y remitir por carta certificada AR/ fax / pec a las siguientes direcciones (fax: 055 / 7339205):

- por carta certificada AR: Alia Servizi Ambientali S.p.A. - OFICINA TARI - Via Baccio da Montelupo, 52 50142 Florencia;
- por pec: [tariffa1@pec.aliaserviziambientali.it](mailto:tariffa1@pec.aliaserviziambientali.it)

o directamente en las oficinas abiertas al público

(días y horarios visibles en el sitio web [www.sportellotariffa.it](http://www.sportellotariffa.it))

## EL CONTRATO DE SUMINISTRO ¿CÓMO SE ACTIVA UN SERVICIO DOMÉSTICO?

Para activar un servicio doméstico, debes realizar un **contrato de suministro**.

El “contrato de suministro” es el contrato con el **proveedor**, que es la empresa que te da luz, gas, agua, línea telefónica y conexión a internet.

El proveedor activa el **contador**. El contador es un instrumento que registra el **consumo**, es decir, la cantidad de electricidad, agua y gas que consumes.

Es importante evaluar cuidadosamente la oferta propuesta por los distintos proveedores para elegir la más conveniente.

Si en la casa los servicios ya están activos, debes **cambiar el titular** del contrato, es decir, el nombre del titular del servicio. Este procedimiento se llama **cambio del titular o transferencia**.

Si, por el contrario, el servicio no está activo porque el anterior dueño de la casa había interrumpido el suministro, debes reactivar el contador. Este procedimiento se llama **dar de alta**.

Con el cambio del titular o transferencia y dar de alta, te conviertes en el **titular del contrato**. Esto significa que el contrato **estará registrado a ti**, es decir, **estará a tu nombre**. Te convertirás en el titular del servicio y tendrás que pagar la factura. Si no pagas la factura, el proveedor deja de brindar el servicio.

## LA FACTURA

La **factura** es la cuenta de cuánto tienes que pagar por el uso de la luz, el gas, el agua, el servicio de recogida de basuras, etc.

En la factura están escritos tus consumos (**cuánta** electricidad, gas, agua has utilizado), cuánto tiene que pagar y la fecha de vencimiento de la factura, es decir, la fecha límite en la que tiene que pagar.

Es importante pagar la factura antes de la fecha de vencimiento. Si pagas con retraso tienes que pagar más.

## EL CONTADOR

El contador es un instrumento que mide tus consumos dentro de la casa, es decir, la cantidad de energía eléctrica, gas y agua utilizada. Hay un contador de gas, uno para la electricidad y otro para el agua.

## LA AUTOLECTURA

La autolectura es la lectura periódica de los datos de los contadores de energía eléctrica, agua, gas, agua.

Debe enviar los datos a su proveedor y esto le permite pagar lo que realmente ha consumido en lugar de recibir facturas de consumo estimadas de su proveedor.

Debe comunicar la autolectura a su proveedor antes de que le envíe la factura.

Cada proveedor tiene diferentes formas para enviar la autolectura y están escritas en la factura.

## LA ENERGÍA ELÉCTRICA Y EL GAS CÓMO FUNCIONA EL SUMINISTRO DE GAS Y ENERGÍA ELÉCTRICA

La **energía eléctrica** se utiliza para la iluminación y para los electrodomésticos de la vivienda.

El **gas** se utiliza en la cocina y la calefacción.

Para activar estos servicios, es necesario elegir el tipo de proveedor con el cual estipular un contrato.



### ¿Qué es el distribuidor?

El distribuidor es la empresa que distribuye energía eléctrica y gas a las casas. El distribuidor local de energía y gas gestiona la red de distribución y es propietario de los contadores. El distribuidor local de energía y gas cambia de un municipio a otro.

### ¿Qué es el proveedor?

El proveedor es la empresa que vende el servicio a las personas, sus clientes.

### ¿Qué es el servicio?

El servicio es el suministro de energía eléctrica y gas. No puedes elegir el distribuidor. Solo puedes elegir el proveedor.

Los servicios de energía eléctrica y el gas se activan eligiendo un proveedor en el mercado libre de la energía eléctrica y el gas, por lo que puedes elegir entre muchas ofertas que varían tanto en precio como en la prestación de servicios adicionales.

También puede optar por realizar un contrato de "**mayor protección**": este tipo de contrato proporciona energía eléctrica y gas con las condiciones económicas establecidas por el Estado. Se puede estipular un contrato de mayor protección hasta enero de 2022, después de lo cual debes elegir una oferta en el mercado libre.

Para más información

[CONSULTE EL ENLACE](#)



## CÓMO ACTIVAR EL SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y GAS

Cuando te mudas de casa, puede haber varias situaciones:

- no hay conexión, es decir, no hay conexión de la casa a la red de gas y de la energía eléctrica y a los contadores. Para realizar la conexión es necesario realizar el contrato de suministro. Para activar la energía eléctrica, se necesitan unos 7 días. Para activar el gas se necesitan unos 12 días.
- Si hay conexión, pero el servicio no está activo: para activarla tienes que realizar un contrato de suministro, que activa el contador. Si el contador no está activo porque el anterior inquilino o dueño de la casa había interrumpido el suministro, debe reactivar el contador (dar de alta o relevo).

## CÓMO SE LEE LA FACTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA

The first page of the bill contains this information:

1. En la primera página de la factura están escritas estas informaciones:
2. El nombre del proveedor.
3. La fecha de activación del suministro, el tipo de contrato, etc.
4. El número de cliente (también llamado código de cliente): es un número de 9 cifras
5. El código POD: que indica la posición geográfica del usuario. El POD y el número de cliente se utilizan para realizar un nuevo contrato de suministro, tanto en caso de relevo como de transferencia o cambio del titular
6. El período al que se refieren la factura y los consumos calculados
7. El monto a pagar y la fecha en que debe pagarse
8. Resumen de costos:
  - Gasto en materia prima energética: incluye, por ejemplo, el precio de la energía, las pérdidas de la red y otros conceptos.
  - Costes de transporte y gestión del contador: incluye los costes de transporte y distribución de energía, de gestión y lectura de los contadores, de la gestión de los datos de lectura (es decir, la lectura de los datos comunicados o transmitidos periódicamente).
  - Gastos por cargos del sistema: son sumas destinadas a financiar la producción de energía a partir de fuentes renovables y otras intervenciones importantes relacionadas con el sistema eléctrico. Los cargos del sistema son pagados por todos, independientemente del proveedor y del contrato firmado.
  - Total de impuestos e IVA
9. El costo de la **licencia de televisión** (la tarifa de televisión)
10. Resumen del consumo y datos de la lectura: el contador de la luz electrónico / digital transmite automáticamente la lectura de los consumos:
  - Consumo anual: la suma del consumo durante los últimos 12 meses
  - Consumo detectado: es decir, el consumo resultante de las lecturas detectadas por el distribuidor o de las autolecturas
  - Consumo facturado: consumo facturado según la tarifa aplicada.

## ¿CÓMO SE REALIZA LA AUTOLECTURA DE LA ENERGÍA ELÉCTRICA?

Si el contador es mecánico, para realizar la autolectura basta con leer el numerador, dentro del cuadrante. El contador electrónico tiene una pantalla en la parte frontal.

Debajo o a la derecha de la pantalla está el botón de lectura. Pulsando varias veces el botón de lectura del contador se puede leer toda la información útil sobre el consumo: el número de cliente del contador, el código POD, la potencia instantánea (es decir, el consumo actual), el consumo basado en franjas horarias, etc. El contador es, por tanto, una herramienta útil para consumir electricidad de forma consciente

## CÓMO LEER LA FACTURA DEL GAS

En la primera página hay dos códigos (serie de números) que se utilizan para realizar nuevos contratos o para cambiar de titular (transferencia), son:

- El Código DPR: que indica la posición geográfica del usuario
- El Código REMI o PDC: en ocasiones se solicita en los formularios de completar para activar el contador

## CÓMO SE REALIZA LA AUTOLECTURA DE GAS

Para hacer la autolectura tienes que pulsar el botón de encendido varias veces hasta que veas el consumo. Debe indicar solo los números a la izquierda de la coma. Por lo general, el distribuidor de gas local se encarga de la lectura y la comunica al proveedor. Sin embargo, esto ocurre una vez al año, máximo dos: esto a menudo significa que el monto de la factura, que es el monto a pagar, se refiere al consumo estimado en base a lecturas anteriores.

## EL AGUA Y EL SERVICIO HÍDRICO CÓMO ACTIVAR EL SUMINISTRO DE AGUA

Para el suministro de agua no puedes elegir el proveedor. En Toscana, el único proveedor de agua es Publiacqua.

Cuando te mudes de casa, si el suministro de agua no está activo, debes activarlo.

Puede haber varias situaciones:

- no hay conexión, que es el enlace de una casa a la red de acueductos y la instalación del contador de agua. Para realizar la conexión debe ponerse en contacto con el gestor de zona, que es la empresa que se ocupa de la gestión del agua pública (para Toscana Publiacqua). El gestor enviará a su casa un técnico que hará un presupuesto, es decir, el cálculo de los costes de las obras de conexión. Después de instalar el contador, debe activarlo. Para la activación debes realizar un contrato de suministro de agua con el gestor de zona: así has realizado las operaciones necesarias para activar el agua en la casa. A veces el usuario del agua es el condominio, es decir, registrado al Condominio: en este caso, para activar el agua se necesita la resolución de nombramiento del administrador, quien se convierte en el titular como usuario del agua..
- hay conexión pero el servicio no está activo: para activarla hay que hacer un contrato de suministro con el gestor de zona, que activa el contador. Si el contador no está activo porque el inquilino o propietario anterior había solicitado la terminación del suministro, debes reactivar el contador (tomar el control o relevo).

Para obtener más información, incluso sobre facturas y lectura

[CONSULTE EL ENLACE](#)



## CÓMO SE REALIZA LA AUTOLECTURA DEL AGUA

El consumo de agua se indica en metros cúbicos. En raras ocasiones, el consumo de agua se puede indicar en litros. El contador puede ser digital o mecánico. El contador digital es de fácil lectura: indica inmediatamente el consumo en metros cúbicos.

El medidor de agua mecánico, por otro lado, tiene una forma que se asemeja a la de un reloj o una brújula. En él hay varios diales, con manecillas negras o rojas que giran indicando varios valores. Las manecillas negras indican los metros cúbicos consumidos, mientras que las manecillas rojas indican los decimales y no se utilizan para la lectura del contador. Cada cuadrante indica un valor de metros cúbicos (x1000, x100, x10, x1).

Para realizar la lectura, primero debe verificar la manecilla del valor x1000, luego la del valor x100, x10 y x1.



### LA CALDERA

La caldera es un aparato que se utiliza para calentar el agua y la casa. Es ensamblado por técnicos especializados.

Es obligatorio hacer una revisión de la caldera, ya que si no funciona puede liberar gases tóxicos y ser extremadamente peligrosa. Hacer la revisión significa que técnicos especializados comprueban que la caldera funciona bien. Por lo general, la caldera debe revisarse todos los años. Cada caldera tiene un folleto en el que se registran los controles obligatorios. Después de realizar el control, los técnicos especializados colocan un distintivo azul (un adhesivo) en la caldera. Para obtener más información sobre la revisión, comuníquese con la empresa que instaló la caldera.

## TELEFÓNICO E RED INTERNET

El servicio de telefonía fija doméstica se activa eligiendo un proveedor de telefonía fija, por lo que puede elegir entre muchas ofertas que varían tanto en precio como en la prestación de servicios adicionales. Los servicios domésticos que proporcionan teléfonos fijos a menudo también incluyen la red Internet.

Una nueva línea telefónica se puede activar de tres formas: llamando al servicio de atención al cliente del proveedor elegido, yendo a un punto de venta o realizando una solicitud en la página web del operador.

## ¿CÓMO LEES LA FACTURA DEL TELÉFONO?

Por lo general, en la primera página de la factura están escritas estas informaciones:

1. Nombre, apellidos y dirección del usuario;
2. Código del cliente: es un código que se utiliza para todas las prácticas del servicio telefónico. En caso de avería, por ejemplo, se debe comunicar al operador de la empresa;
3. El período al que se refieren la factura y los consumos calculados;
4. El monto, es decir, el importe de pagar y la fecha de vencimiento para realizar el pago

En la segunda página generalmente está escrito el resumen de los costos.

## RESIDUOS: SERVICIO DE RECOGIDA Y ELIMINACIÓN DE RESIDUOS

En la zona de la Toscana Central, el servicio de recogida y eliminación de residuos, limpieza de las calles y cuidado del medio ambiente en el que vivimos son gestionados por la empresa Alia Servizi Ambientali Spa. Estos servicios son a pagamento, por lo que cada vez que cambias de casa tienes que registrarte al impuesto sobre los residuos (TARI) y cada vez que cambie el número de personas que viven en tu casa, debe informarlo a la Oficina de Alia para la TARI. Todas las prácticas sobre la TARI se pueden realizar en las oficinas de Alia, independientemente del Municipio en el que se encuentre el usuario.

Cada año recibirá por correo cartas con avisos de pago. Si se ha registrado en la Tari pero no ha recibido avisos de pago, póngase en contacto con Alia, ya que pueden haber problemas para realizar la entrega en su dirección.

Para más información

[CONSULTE EL ENLACE](#)



## ¿QUÉ ES LA RECOGIDA SELECTIVA?

Cuando arroja sus desechos, tiene que hacer una recogida selectiva. Hacer una recogida selectiva significa separar los materiales que se pueden reciclar de los que no se pueden reciclar. Los materiales que se pueden reciclar son aquellos que se pueden reutilizar para producir nuevos objetos o nuevos materiales: papel, vidrio, aluminio, plástico, etc. Cada municipio tiene diferentes reglas para la recogida selectiva, pero hay algunas reglas generales.

Si no haces o no haces bien la recogida selectiva, entonces te hacen las multas.

Para más información

[CONSULTE EL ENLACE](#)



## LA LICENCIA DE TV

La licencia de televisión es el impuesto sobre la televisión. Debe pagarlo el titular del servicio de energía eléctrica de la casa, si tienes un televisor o un dispositivo que en todo caso sea capaz de recibir señales digitales terrestres.

Si tiene más televisores, no pagará más: la cantidad que paga no cambia por la cantidad de televisores que tiene. La licencia de TV se le cobra en sus facturas de la energía eléctrica. De hecho, si eres titular de un servicio de energía eléctrica, se considera que también tienes un televisor.

## ¿CUÁNDO NO TENGO QUE PAGAR LA LICENCIA DE TV?

- Si tienes más de 75 años y unos ingresos inferiores a 8.000 euros y vives con otras personas que tienen ingresos propios (si vives con empleadas domésticas, colaboradores domésticos o cuidadores, no se tienen en cuenta sus ingresos)
- Si no tienes TV

Para solicitar de no pagar la licencia de TV, debes completar formularios y enviarlos a la Agencia Tributaria.

Para más información

[CONSULTE EL ENLACE](#)



# BONOS SOCIALES

## BONO SOCIAL POR DIFICULTAD ECONÓMICA

El bono social por dificultades económicas es un descuento en las facturas de gas, luz y agua para familias con problemas económicos y familias numerosas con facturas de gas, luz y agua:

- Bono electricidad por dificultades económicas: es un descuento en la factura de la energía eléctrica
- Bono de gas: es un descuento en la factura del gas
- Bono hídrico: es un descuento en la factura del agua

Para obtener el bono social debes:

- Tener un ISEE que no supere los 8.265 €

o:

- Tener una familia numerosa (más de 3 hijos) con un ISEE que no supere los 20.000 €

o:

- Pertenecer a una familia que recibe ingresos por ciudadanía o pensión de ciudadanía

Para tener el bono social, uno de los miembros de la familia debe ser titular de un contrato de suministro de energía eléctrica o de gas o de agua.

También es posible solicitar el bono en el caso de suministro en condominio de gas o agua. A menudo, de hecho, los contratos de gas o agua están a nombre del Condominio: esto significa que la persona no recibe la factura, porque los costos de suministro están incluidos en los gastos del condominio.

Cada familia tiene derecho a un solo tipo de bono por año.

El bono social se otorga automáticamente. Esto significa que **no tienes que solicitar** al Municipio ni a la CAF. Basta con realizar la Declaración Única Sustitutiva (DSU) cada año, que es necesaria para obtener el ISEE.

Para mayor información

[CONSULTE EL ENLACE](#)





## BONO DE ENERGÍA ELÉCTRICA POR MALESTAR FÍSICO

El bono de energía eléctrica por malestar físico se puede solicitar cuando una persona tiene una enfermedad grave que le obliga a utilizar **aparatos electromédicos**, que son aparatos electrónicos imprescindibles para mantener en vida al paciente.

Para solicitar el bono de energía eléctrica por malestar físico, se requiere una **certificación ASL** específica. Advertencia: no se pueden utilizar otras formas de certificación de la situación de discapacidad, como los certificados de invalidez.

La certificación emitida por la ASL debe certificar:

- Enfermedad grave;
- la necesidad de utilizar aparatos electromédicos para mantener en vida a la persona;
- el tipo de aparatos utilizados;
- cuántas horas al día deben ser usados los aparatos;
- la dirección de la casa donde están presentes estos aparatos.
- el documento de identidad y código fiscal de la persona que hace la solicitud;
- el documento de identidad y código fiscal de la persona enferma, si es diferente de la persona que hace la solicitud;

También son necesarias algunas informaciones que se puede encontrar en la factura o en el contrato de suministro:

- El código POD;
- la potencia comprometida o disponible del suministro.

El bono por malestar físico no tiene que renovarse todos los años. Esta bono, de hecho, se otorga hasta que deje de usar aparatos electromédicos. Cuando deje de utilizar estos aparatos, deberá notificarlo a la empresa que le proporciona la energía eléctrica. Si el titular del suministro eléctrico no lo hace, sigue teniendo el bono sin tener derecho a ella, y está obligado a devolver esta suma de dinero.

El Bono se sigue otorgando sin interrupción incluso si cambia el contrato (empresa y condiciones de suministro) o si cambia el titular del contrato, siempre que este sea residente con la persona enferma. Por otro lado, si el contrato se hace con una persona que no vive con el paciente, el bono finaliza.

El bono eléctrico por malestar físico se solicita a la Municipalidad de residencia del titular del suministro eléctrico (aunque sea diferente del paciente) o donde los CAF afiliados.

Para más información sobre el Bono de energía eléctrica por malestar físico

[CONSULTE EL ENLACE](#)



Para más información sobre el Bono de energía eléctrica por malestar físico



Municipio de  
Florencia

[CONSULTE EL ENLACE](#)



Municipio de  
Campi Bisenzio

[CONSULTE EL ENLACE](#)



Municipio de  
Sesto Fiorentino

[CONSULTE EL ENLACE](#)



Municipio de  
Scandicci

[CONSULTE EL ENLACE](#)



Municipio de  
Lastra a Signa

[CONSULTE EL ENLACE](#)



Municipio de  
Bagno a Ripoli

[CONSULTE EL ENLACE](#)



Municipio de  
Calenzano

[CONSULTE EL ENLACE](#)



Municipio de  
Signa

[CONSULTE EL ENLACE](#)



## CERTIFICADO ISEE

El **certificado ISEE** (que significa: Indicador de La Situación Económica Equivalente) es un documento necesario para tener bonos económicos y descuentos en los servicios. Es el documento que certifica la situación económica general (el grado de "riqueza") de tu familia dividida por el número de miembros de la familia.

Para hacer el ISEE, para información y rellenar, puedes acudir a un CAF - Centro de asistencia tributaria, o puedes hacerlo tú mismo desde la página web del INPS. Existen varios tipos de ISEE: ISEE ordinario, ISEE menores, ISEE para servicios sociales y sanitarios, etc. El certificado ISEE es válido hasta el 15 de enero del año siguiente.

Para hacer el ISEE, debe completarse la Declaración sustitutiva única (DSU). Se requieren ingresos, depósitos bancarios, comprobante de propiedad de automóviles y motocicletas de toda la familia. Puede indicar los gastos en alquiler, hipoteca y otros gastos.

El ISEE "**corriente**" permite actualizar el valor del ISEE cuando la situación laboral o económica ha empeorado en comparación con la de dos años antes. Para acceder al ISEE Corriente, debes haber habido un cambio en el trabajo por cuenta propia o como dependiente (o en los tratamientos asistenciales, seguridad social o indemnización, incluido exento IRPEF) o un cambio en los ingresos totales de la unidad familiar superior al 25%.

# ERP - EDIFICIO PÚBLICO RESIDENCIAL (LA CASA POPULAR)

Este capítulo habla de la Casa Popular, es decir, las casas que el Estado italiano reserva para sus ciudadanos, italianos y extranjeros, que necesitan ayuda para tener una casa. Las casas populares se llaman viviendas de Edificio Público Residencial (ERP).

El capítulo también explica cómo **solicitar una casa popular** y las **reglas** que deben respetarse una vez que la hayas conseguido.

## LA CONVOCATORIA Y LA SOLICITUD

Los Municipios realizan periódicamente "Convocatorias" que son concursos públicos, para dar a las Casas Populares. Los Municipios, solos o con otros Municipios, publican, al menos cada 4 años, una convocatoria de concurso público.

Estas son las personas que pueden solicitar una casa popular:

- personas que solicitan por primera vez una casa popular (alojamiento ERP);
- personas que ya están en la lista y que desean presentar una solicitud para condiciones más favorables, es decir, una puntaje más alto (ejemplo: nacimiento de un hijo);

Debe presentar su solicitud dentro de los 60 días posteriores a la publicación de la convocatoria.

La solicitud presentada es válida por 4 años a partir de la fecha de publicación de la Convocatoria;

Puedes enviar documentos adicionales, si tu situación ha cambiado, en ocasiones de las convocatorias de actualizaciones.

Cuando salga una nueva convocatoria, debe volver a presentar la solicitud.

Las URP - Oficinas de Relaciones Públicas - de los Municipios pueden darte información sobre cómo tener una casa popular.

Para saber cuándo y cómo su municipio hará una Convocatoria:



Municipio de  
Florencia

**CONSULTE EL  
ENLACE**



Municipio de  
Campi Bisenzio

**CONSULTE EL  
ENLACE**



Municipio de  
Sesto Fiorentino

**CONSULTE EL  
ENLACE**



Municipio de  
Scandicci

**CONSULTE EL  
ENLACE**



Municipio de  
Lastra a Signa

**CONSULTE EL  
ENLACE**



Municipio de  
Bagno a Ripoli

**CONSULTE EL  
ENLACE**



Municipio de  
Calenzano

**CONSULTE EL  
ENLACE**



Municipio de  
Signa

**CONSULTE EL  
ENLACE**



Municipio de  
Vaglia

**CONSULTE EL  
ENLACE**

Para poder hacer la solicitud::

- a. **Debe tener ciudadanía italiana o ciudadanía de un estado de la Unión Europea. Los ciudadanos que no pertenecen a la UE pueden hacer la solicitud** si tienen un permiso de residencia de la UE de larga duración o un permiso de residencia con duración de 2 años, con el que pueden trabajar. También los ciudadanos que no pertenecen a la UE con un permiso de residencia como refugiado o por motivos de protección subsidiaria pueden hacer la solicitud. Este requisito solo es necesario para el solicitante y no para toda la familia
- b. **Debe ser residente (residencia registrada) o tener un trabajo estable y exclusivo o principal en la Región Toscana** durante al menos 5 años que pueden ser no continuativos. En el momento en que le entreguen la casa, se comprobará si todavía tiene una residencia o trabajo en la Toscana. Este requisito solo es necesario para el solicitante y no para toda la familia
- c. **No debe tener condenas penales firmes o con sentencia** por delitos intencionados para los cuales es prevista la pena de prisión no menor a 5 años o ya haya cumplido (se ha ejecutado) la pena. Este requisito solo es necesario para el solicitante y no para toda la familia
- d. **La situación económica** del núcleo familiar que solicita la casa popular no debe superar los 16.500,00 € de valor ISEE

**Todos los miembros de la familia de la persona que solicita la casa popular:**

1. No deben tener derecho de propiedad, usufructo, uso y habitación en casas de uso residencial, adecuadas a las necesidades familiares, que se encuentren ubicadas a una distancia igual o menor a 50 km del Municipio en el que se realizó la solicitud del ERP. , a excepción de cuando la casa no pueda ser utilizada por ley (\*)
2. No deben tener el derecho de propiedad, usufructo, uso y habitación en casas o partes de las mismas, en Italia o en el extranjero, incluso en presencia de situaciones de hacinamiento, cuyo valor supere los 25.000,00 euros, excluidas aquellas utilizadas para la actividad de trabajo prevalente del núcleo y aquellos que no pueden ser utilizados por ley (\*), es decir, considerados no disponibles por ley. Para las propiedades ubicadas en Italia, el valor se determina aplicando los parámetros IMU, mientras que para las propiedades ubicadas en el extranjero, el valor se determina aplicando los parámetros IVIE (Impuesto a los valores de propiedad extranjera). Para la verificación del requisito de las casas en el exterior, el municipio puede solicitar los controles adecuados. Si de las verificaciones no es posible adquirir dicha información, entonces se tendrá como referencia el marco relativo a los bienes inmuebles de la declaración ISEE;
3. No deben tener, como núcleo familiar, bienes muebles cuyo valor total supere los 25.000 euros;
4. No deben tener matriculados en los últimos 5 años vehículos de motor que tengan una potencia superior a 80KW (110CV) ni lanchas a motor o veleros. Puede tenerlos solo si los autos o lanchas sirven para trabajar;
5. No deben superar los 40.000 € de patrimonio total, constituido por la suma del patrimonio inmobiliario y patrimonio de bienes muebles;
6. No deberán tener cesiones previas en propiedad, o con contrato de venta futura, de casas

realizadas con aportaciones públicas o préstamos subvencionados otorgados para la compra del Estado, de la Región, de los órganos territoriales u otros organismos públicos, con exclusión de casos en los que la casa no está disponible (ya no se puede utilizar) y usted no ha recibido una compensación por los daños;

7. No deben haber tenido una cancelación de la cesión o una decadencia de la asignación de una casa ERP para los casos previstos en el artículo 38, párrafo 3, letras b) transferencia y cambio de uso; d) actividades ilegales en el hogar; e) violación de reglamentos; y f) atrasos de más de 6 meses; del L.R. 2/2019, salvo que la deuda resultante de los atrasos se haya extinguido antes de la presentación de la solicitud;
8. No deben haber ocupado una casa ERP de forma abusiva o no autorizada, en la actualidad y en los 5 años anteriores a la presentación de la solicitud.

(\*) **La casa no puede ser utilizada cuando:** • es asignada al cónyuge por separación judicial o divorcio • se declara no apta para uso por la Municipalidad o por una autoridad competente • ha sido embargada.

## DÓNDE HACER LA SOLICITUD

Debes solicitar la casa popular (alojamiento ERP) en el Municipio donde tienes tu residencia registrada o donde trabajas.

## EJEMPLOS DE DOCUMENTOS QUE TIENES QUE PRESENTAR

Para poder participar a la convocatoria y obtener el puntaje debes presentar la solicitud y algunos documentos a la Municipalidad.

### DOCUMENTOS QUE SE NECESITA PARA TODOS:

- Documento de identidad de la persona que hace la solicitud;
- Permiso de residencia de la UE de larga duración del solicitante, o:
- Permiso de residencia por asilo político o permiso de residencia por protección subsidiaria del solicitante, o:
- Permiso de residencia de dos años del solicitante;
- Documento que acredite los ingresos del año anterior, por ejemplo: declaración de impuestos o certificación única emitida por el empleador o instituciones de seguridad social del año anterior (Modelo 730 o Modelo UNICO o Certificación Única-CU). Debe presentar el documento por cada miembro de la núcleo familiar de la persona que realiza la solicitud, para la cual se ha indicado una renta imponible;

## DOCUMENTOS QUE SE UTILIZAN SOLO EN SITUACIONES PARTICULARES (por ejemplo, la presencia de un familiar con discapacidad, separación, desalojo, etc.)

### PERSONA NO RESIDENTE EN LA PROVINCIA O REGIÓN

Documentos que acrediten el lugar de la actividad laboral estable y exclusiva o principal en el área del territorio regional durante al menos 5 años, aunque no sea continuo; esta condición debe ser verificada en el momento de la asignación del alojamiento: nóminas o recibo de sueldo, contrato de trabajo, inscripción en la Cámara de Comercio, etc.

### PERSONA SEPARADA O DIVORCIADA

- "Homologación" o sentencia de separación o divorcio que acredite que la casa de propiedad de un miembro de la familia del solicitante está asignada al excónyuge;
- Documentos que muestren el tipo y monto de otros ingresos de cada miembro de la familia, por ejemplo: pensión alimenticia recibida del excónyuge;
- Sentencia de separación o divorcio que demuestre la obligación de pagar la pensión alimenticia;

### PERSONA QUE TIENE LA CASA EMBARGADA

Escritura de ejecución hipotecaria de la casa de un miembro de la familia del solicitante, emitida por el Tribunal.

### PERSONA QUE TIENE UNA CASA QUE ES LA SEDE DE SU TRABAJO

Documentos que demuestren que la casa de un miembro del núcleo familiar del solicitante es el lugar de su trabajo;

Documentos que demuestren que la casa de un miembro del núcleo familiar de la persona que hace la solicitud no está disponible (ya no se puede usar).

### PERSONA CON DISCAPACIDAD

Deberá adjuntar a la solicitud el certificado de discapacidad que muestre un porcentaje de al menos el 67%, o el certificado de discapacidad para menores de 18 años y para mayores de 65 años.

### PERSONA CON DISCAPACIDAD

Certificado de discapacidad.

### CASO DE HACINAMIENTO O MALAS CONDICIONES HIGIÉNICAS

Solicitud de inspección de la ASL de la jurisdicción territorial y comprobante de pago. En caso de malas condiciones higiénicas, hacinamiento, habitaciones mal utilizadas, presencia de barreras.

### PERSONA EN PROCESO DE DESALOJO

Disposición de desalojo por contrato de arrendamiento terminado o atrasos sin culpa y relativo acto de validación. El desalojo debe haber sido validado en el plazo o dentro de los dos años a partir de la fecha de publicación de la convocatoria;

## PUNTAJES

Para la atribución de puntajes, consulte el Anexo B de la Ley Regional de la Toscana n. 2/2019.

Condiciones para la atribución de puntajes

[CONSULTE EL ENLACE](#)



## CLASIFICACIÓN

Las solicitudes son examinadas por las oficinas Municipales y se realiza una **clasificación provisional** dentro de los 90 días posteriores a la fecha límite o de vencimiento de la convocatoria.

La clasificación provisional se publica en el Registro Pretoriano y en la página web del Municipio.

Dentro de los 30 días siguientes a la publicación de la clasificación provisional, se puede presentar un **recurso** ante la ERP y Comisión de Movilidad del Municipio.

Dentro de los términos establecidos por la convocatoria, la clasificación definitiva se publica en la página web del Municipio.

## ASIGNACIÓN DE ALOJAMIENTO

La asignación de la casa popular se realiza siguiendo el orden de la clasificación definitiva. Cuando se asigna la casa popular, la Municipalidad verifica que aún tengas los requisitos de acceso y quiénes son los miembros del núcleo familiar. La Municipalidad verifica que la casa sea adecuada para la familia a la que ha sido asignada.

## CAMBIO DE ALOJAMIENTO

### CAMBIO DE ALOJAMIENTO ("MOVILIDAD ORDINARIA")

Las familias que ya viven en una casa popular (alojamiento ERP) pueden solicitar un cambio de casa porque la situación socio-familiar ha cambiado (por ejemplo, porque ha nacido un niño o ha fallecido un familiar) de salud o por problemas de vivienda. ( por ejemplo, por una discapacidad que ha afectado a un miembro de la familia)

Para solicitar un cambio de casa (cambio de alojamiento) debe solicitar información a su Municipio para participar en una convocatoria de cambio de casa. Después se darán puntajes y se hará una clasificación.

### CAMBIO DE ALOJAMIENTO ("MOVILIDAD CONSENSUAL Y CONSENSUAL INTERMUNICIPAL")

Las familias que ya viven en una casa popular (alojamiento ERP) pueden intercambiar la casa si encuentran un acuerdo entre ellas. Las familias deben hacer la solicitud al Municipio. La Municipalidad debe autorizar el cambio de casa. También puede cambiar su casa entre diferentes Municipios (intermunicipales) en la provincia de Florencia (excluyendo los Municipios en el área de Empoli).

## VARIACIÓN DEL NÚCLEO FAMILIAR

Por núcleo familiar entendemos la familia formada por una sola persona o por los sujetos que se enumeran a continuación:

- a. cónyuges no separados legalmente e hijos legítimos, naturales, reconocidos, adoptados o en acogimiento preadoptivo, conviviendo con ellos;
- b. parejas que conviven more uxorio;
- c. personas civilmente unidas o convivientes de hecho en conformidad con la ley 20 mayo 2016 n. 76 (Regulación de las uniones civiles entre personas del mismo sexo y disciplina de la convivencia);
- d. sujetos vinculados por lazos de parentesco o afinidad, hasta el tercer grado, y convivientes;
- e. sujetos vinculados por lazos afectivos y sujetos vinculados por fines de mutua asistencia moral y material, y convivientes.

Cuando en la familia hay una persona más, debe informar a Casa S.p.A.

Debe escribir un correo electrónico a la dirección: [ufficioutenza@casaspa.org](mailto:ufficioutenza@casaspa.org)

## HOSPITALIDAD

Puedes alojar temporalmente a otras personas en la casa si necesitan ayuda o por otras razones importantes que debes demostrar.

Para alojar a otras personas, debe **solicitar autorización de hospitalidad temporal** a Casa S.p.A. y decir por qué y cuánto tiempo alojas la persona. Debe escribir un correo electrónico a la dirección: [ufficioutenza@casaspa.org](mailto:ufficioutenza@casaspa.org)

La hospitalidad puede durar 6 meses, pero puede durar hasta 12 meses. La hospitalidad temporal no otorga ningún derecho a hacerse cargo del contrato de arrendamiento y no aumenta el alquiler. Si la hospitalidad dura más de 12 meses, el alquiler aumenta en un 50%.

## PÉRDIDA

Pierdes el derecho a tener la casa (PERMISO DE ASIGNACIÓN) si:

- a. entregas todo o anche solo una parte de la casa que te han asignado a otras personas;
- b. no vives de forma permanente en la casa que te han asignado o no la utilizas como vivienda (por ejemplo si la utilizas como laboratorio);
- c. si usas la casa para hacer cosas en contra de la ley;
- d. ya no te encuentras en una de las condiciones para tener una casa popular;
- e. si has renunciado a la casa que te asignaron sin una razón válida.

Casa SPA verifica al menos cada 2 años si aún tienes derecho a vivir en la casa. Si encuentra al menos una de las razones enumeradas anteriormente, envía una carta certificada para informarte que has perdido el derecho a la vivienda (pérdida de la asignación). Dentro de los 15 días posteriores a esta comunicación, puedes presentar escritos o documentos para demostrar que todavía tiene derecho a la vivienda.



# PARA QUIEN YA TIENE LA CASA POPULAR

Una vez que se te hayan asignado una casa social ERP, deberás respetar las normas para la gestión de la casa y para la convivencia con los cesionarios vecinos. Este capítulo responde a las preguntas más frecuentes sobre las reglas de convivencia en las casas populares. Estas reglas se denominan "REGLAMENTO DEL USUARIO".

## FAQ - REGLAMENTO DEL USUARIO

### ¿QUÉ ES EL REGLAMENTO DEL USUARIO?

El Reglamento del Usuario establece las reglas obligatorias que todos los inquilinos debe seguir para utilizar correctamente las viviendas públicas asignadas. Las reglas del Reglamento del Usuario complementan las del contrato de alquiler, o lo reemplazan en su totalidad o en las partes no conformes.

## ESPACIOS COMUNES

### ¿PUEDO ESTACIONAR COCHES / MOTOCICLETAS / BICICLETAS / CAMPER / CARAVANA EN LOS ESPACIOS DEL CONDOMINIO?

En el estacionamiento del condominio solo se puede estacionar un automóvil por núcleo familiar.

Las bicicletas y ciclomotores se pueden colocar en los lugares previstos para ellos (estacionamiento para ciclomotores / soportes).

En cuanto a las autocaravanas y caravanas, estas deben colocarse en otro lugar porque están destinadas a estacionamiento de largo plazo y por lo tanto deben estacionarse en otro lugar a menos que exista un acuerdo entre residentes o autogestión o condominio.

En cualquier caso, todas las vías de evacuación de incendios y las vías para minusválidos deben quedar libres.

### ¿PUEDO PONER DOS COCHES EN EL ESTACIONAMIENTO DEL CONDOMINIO?

No, cada núcleo familiar tiene derecho a estacionar solo un automóvil.

## AUMENTO DEL NÚCLEO FAMILIAR

SE HA AÑADIDO UN COMPONENTE A MI NÚCLEO FAMILIAR. ¿QUÉ TENGO QUE HACER?

Cualquier cambio en la composición de la familia después d la asignación del alojamiento deberá ser comunicado a Casa S.p.A. a la dirección de correo electrónico: [ufficioutenza@casaspa.org](mailto:ufficioutenza@casaspa.org), dentro de los sesenta días.

No se autorizará la variación si implica hacinamiento del alojamiento.

No es necesaria la autorización de Casa S.p.A. en caso de variación por matrimonio, convivencia y uniones civiles, nacimientos, adopciones, acogimiento preadoptivo e hijos de otras relaciones.

## ¿QUÉ DEBO HACER PARA TENER LA RESIDENCIA REGISTRADA PARA LA PERSONA AÑADIDA?

Para tener una residencia registrada, se requiere un permiso emitido de Casa Spa. En el momento de la solicitud, también se debe presentar la declaración de impuestos en consideración al aumento del núcleo familiar. Casa Spa volverá a calcular el monto del alquiler. Además, se debe presentar una nueva declaración ISEE dentro de los 60 días posteriores a la solicitud de autorización.

## HOSPITALIDAD

### ¿QUÉ DEBO HACER SI TENGO LA INTENCIÓN DE ACOGER A ALGUIEN EN CASA?

La solicitud de hospitalidad es siempre temporal y se debe presentar a Casa S.p.A. quién debe autorizarlo. Debes escribir un correo electrónico a la dirección: [ufficioutenza@casaspa.org](mailto:ufficioutenza@casaspa.org)

### ¿CUÁNTO TIEMPO PUEDES PERMANECER EN MI CASA?

La hospitalidad puede durar un máximo de seis meses a partir de la emisión de la autorización y solo se puede renovar una vez por otros seis meses.

### ¿DEBO DECLARAR LOS INGRESOS Y EL PATRIMONIO DE LA PERSONA ACOGIDA?

No, no es necesario declarar los ingresos y el patrimonio de la persona acogida.

Sin embargo, se recuerda que de todas maneras el alquiler se incrementará en un 25%.

### ¿QUÉ PASA SI CONTINÚA LA HOSPITALIDAD?

Si el huésped permanece en casa durante más de doce meses y hasta un máximo de dos años, el alquiler se incrementará en un 50%. Después de dos años, toda el núcleo familiar puede perder la asignación de la vivienda.

## SI DESEO DEFINITIVAMENTE ALOJAR UN CUIDADOR O PERSONA QUE BRINDA SERVICIO EN MI HOGAR, ¿QUÉ DEBO HACER?

Debe enviarse una comunicación a Casa S.p.A. en la dirección: [ufficioutenza@casaspa.org](mailto:ufficioutenza@casaspa.org)

En la comunicación se debe explicar el motivo de la hospitalidad y adjuntar el contrato de trabajo de la persona alojada. Casa S.p.A. podrá dar autorización por la duración del contrato de trabajo y no se modificará el monto del alquiler.

## CAMBIO DE ALOJAMIENTO

### HE ENCONTRADO UNA FAMILIA CON LA CUAL CAMBIAR DE ALOJAMIENTO.

#### ¿CÓMO DEBEMOS HACER?

Las dos familias deben solicitar a la Municipalidad que autorice el cambio consensual llenando el formulario correspondiente:

Tarjeta de servicio

[CONSULTE EL ENLACE](#)



Al momento del cambio, el importe del alquiler y condominio deberán estar debidamente pagados.

## HE OBTENIDO EL CAMBIO DE ALOJAMIENTO. ¿CUÁNDO ME PUEDO MUDAR? ¿A QUIÉN Y CUÁNDO DEBO DEVOLVER LAS LLAVES?

El alojamiento y sus equipos (por ejemplo sótano, jardín, garaje, etc.) deben dejarse libres de personas y cosas dentro del plazo comunicado por el Municipio o por Casa S.p.a.

Al salir del alojamiento, se renuncia a todo lo que posteriormente se encuentre en su interior (muebles u otro material de cualquier tipo) y Casa S.p.a. procede a su eliminación. Los gastos de eliminación corren a cargo del antiguo inquilino.

Las sumas adeudadas por cualquier motivo y no pagadas hasta el momento de la liberación del alojamiento siguen siendo responsabilidad del antiguo inquilino.

## SI MI ALOJAMIENTO YA NO ES ADECUADO PARA MI NÚCLEO FAMILIAR, ¿QUÉ DEBO HACER?

Es posible presentar una solicitud para pedir el cambio de alojamiento (movilidad).

La solicitud motivada se puede presentar en cualquier época del año.

Tarjeta de servicio

[CONSULTE EL ENLACE](#)



La Municipalidad verifica la posesión de los requisitos para el mantenimiento del alojamiento y que el inquilino no sea moroso.

En caso de rechazo del alojamiento, no será posible presentar una nueva solicitud por los mismos motivos.

En el caso de un alojamiento demasiado grande para el número de miembros del núcleo, el Municipio puede proponer un cambio por uno más pequeño. Si el inquilino no acepta el cambio propuesto, se aumentará el alquiler. El incremento será proporcional al tamaño del alojamiento que ocupa: se incrementará en 50 euros por cada habitación adicional disfrutada según los criterios determinados por la legislación.

## CONTRATO DE ALQUILER

### ¿CUÁLES SON LOS CUMPLIMIENTOS ADMINISTRATIVOS OBLIGATORIOS PARA LOS QUE VIVEN EN ALOJAMIENTOS ERP?

1. El cesionario de Erp debe completar todos los años la declaración ISEE. La ley dispone que esta declaración se haga para verificar que el núcleo familiar aún tiene los requisitos para la asignación de la vivienda pública o casa popular.

Tendrás toda la información que necesitas para presentar el ISEE haciendo clic aquí

[CONSULTE EL ENLACE](#)



2. En los años impares, a petición de la Autoridad de Gestión, el cesionario deberá declarar la renta imponible del año anterior de toda el núcleo familiar para el cálculo del monto del alquiler. La declaración se puede realizar en línea. Casa Spa enviará una comunicación, junto con el recibo de alquiler, con toda las indicaciones y credenciales personales (id y contraseña) para acceder con toda seguridad a los datos personales precargados del núcleo familiar.

## QUÉ SUCEDE SI EL CESIONARIO NO HACE EL ISEE O NO ENVÍA LA DECLARACIÓN DE INGRESOS

Se consideran dos incumplimientos graves. En ambos casos, la Municipalidad puede iniciar el proceso de cesación de la asignación. Significa que incluso podrían quitarle el derecho a la casa.

Además, en caso de no presentación de ingresos, se aplicará el canon de sanción a partir de enero siguiente al año de la petición. Significa que pagará un monto de alquiler muy alto (incluso 1000 euros) hasta que se presente la documentación requerida.

## ¿CUÁNDO SE DEVOLVERÁ EL DEPÓSITO DE SEGURIDAD O FIANZA QUE HE PAGADO?

Cuando el inquilino abandona el alojamiento, después de los ajustes por deudas con Casa S.p.a. y si no hay daños en la vivienda causados por el inquilino.

## RELACIONES CON LOS VECINOS

### ¿PUEDO PONER PLANTAS EN MI TERRAZA?

Sí, pero no deben ser demasiados, no deben llenar la terraza y no deben molestar a los vecinos con el riego.

Están previstas sanciones en caso de que no se respete lo indicado.

### ¿PUEDO PONER OBJETOS EN LA ESCALERA DEL CONDOMINIO?

No. No es posible colocar ningún objeto personal en los espacios del condominio.

Están previstas sanciones en caso de que no se respete lo indicado.

### ¿PUEDO PONER UN ARMARIO DE ZAPATOS EN EL ESPACIO DEL CONDOMINIO?

No. No es posible colocar ningún objeto personal en los espacios del condominio. Cerca de la puerta de entrada puede colocar el felpudo y, si el espacio lo permite, un paragüero.

## SI LOS VECINOS SE COMPORTAN DE UNA FORMA QUE CAUSAN MOLESTIAS, ¿QUÉ PUEDO HACER?

Primero debe intentar hablar con el vecino y tratar de encontrar una solución.

Luego contacte al encargado o al responsable de Autogestión para informar a Casa S.p.A. para las posibles sanciones.

### ¿ES POSIBLE LLEVAR LA BICICLETA EN EL ASCENSOR?

No, no es posible introducir objetos o materiales en el ascensor que puedan dañar el ascensor.

Están previstas sanciones en caso de que no se respete lo indicado.

### ALGUNOS VECINOS HACEN MUCHO RUIDO. ¿A QUIÉN PUEDO INFORMAR DE LA SITUACIÓN?

Es un comportamiento prohibido. Se deben respetar a las demás personas y evitar, por ejemplo, crear molestias al usar instrumentos por la noche o escuchar música a todo volumen.

El responsable de la Autogestión o el encargado o el propio inquilino deben informar inmediatamente de la situación a Casa S.p.A. para posibles sanciones.

### ¿PUEDO ESCUCHAR MÚSICA Y VER LA TELEVISIÓN INCLUSO DE NOCHE?

Sí, pero el volumen de la música y la televisión no deben molestar a los vecinos.

Están previstas sanciones en caso de que no se respete lo indicado.

### ¿PUEDO REALIZAR UNA ACTIVIDAD LABORAL (EJ. PELUQUERÍA, EXPERTA DE ESTÉTICA Y / O SIMILAR) EN MI APARTAMENTO O EN MI BODEGA O SÓTANO ?

No, esta prohibido.

Están previstas sanciones en caso de que no se respete lo indicado.

## ELIMINACIÓN DE RESIDUOS

MUCHOS VECINOS DEJAN OBJETOS EN LAS ZONAS DEL CONDOMINIO, POR EJEMPLO, LAVADORAS, REFRIGERADORES, ELECTRODOMÉSTICOS PEQUEÑOS, JUGUETES, DESECHOS VARIOS. ¿A QUIÉN PUEDO REPORTAR LA SITUACIÓN?

Es un comportamiento prohibido. No se pueden dejar residuos domésticos en las áreas del condominio. Cada inquilino es responsable de mantener la limpieza y un ambiente decoroso de las áreas del condominio.

En el caso de residuos abandonados, el responsable de la Autogestión o el encargado o el inquilino que los ha visto informa de inmediato la situación a Casa S.p.A. para posibles sanciones.

### ¿DÓNDE PUEDO ENCONTRAR INFORMACIÓN SOBRE LA ELIMINACIÓN DE DESECHOS DOMÉSTICOS?



Consulta la Guía de Alia

**CONSULTE EL ENLACE**



Consulta el diccionario de residuos

**CONSULTE EL ENLACE**

## ANIMALES

### ¿SE PUEDEN TENER ANIMALES EN LA CASA?

Sí, pero solo en número y tipo que no molesten a los vecinos y solo si no suponen un peligro para la higiene, seguridad y salud de todos.

No se pueden criar animales en el alojamiento.

### UN ADJUDICATARIO TIENE 7 GATOS Y 5 PERROS PEQUEÑOS EN LA CASA, QUE LADRAN A TODAS LAS HORAS. ¿QUÉ DISPONE EL REGLAMENTO?

Es un comportamiento prohibido ya que estos animales molestan a los vecinos.

Primero intente hablar con el vecino e intente encontrar una solución.

El responsable de Autogestión o el encargado o el propio inquilino deben informar inmediatamente de la situación a Casa S.p.a para posibles sanciones.

### UN ADJUDICATARIO LLEVA SU PERRO AL JARDÍN DEL CONDOMINIO. ¿ÉL PUEDE HACERLO?

Puede hacerlo siempre que el animal no constituya un peligro para la seguridad de los vecinos y que el propietario tome las medidas necesarias para eliminar las necesidades dejadas por el perro.

## TRABAJOS EN EL ALOJAMIENTO

### ¿ES POSIBLE HACER MODIFICACIONES EN LAS INSTALACIONES?

Es posible siempre que obtenga la autorización di Casa S.p.A. utilizando el formulario disponible en la página web: [www.casaspa.it/modulistica](http://www.casaspa.it/modulistica)

### ACABO DE ENTRAR A UNA VIVIENDA PERO HAY MANCHAS DE MOHO Y LAS VENTANAS NO CERRAN. ¿QUÉ PUEDO HACER?

Los alojamientos se entregan aptos para su uso y en buen estado general.

Si encuentra manchas de moho o ventanas que no cierran bien, debe informar del problema al Municipio ([gestione.erp@comune.fi.it](mailto:gestione.erp@comune.fi.it)) y a Casa S.p.A. ([manutenzione@casaspa.org](mailto:manutenzione@casaspa.org)).

Después de la entrega, los cesionarios o adjudicatarios no tienen derecho a obtener de Casa S.p.A. instalaciones o adiciones de servicios y / o instalaciones existentes, excepto las intervenciones programadas por Casa S.p.A.

### ¿QUÉ OBRAS DE MANTENIMIENTO TENGO QUE HACER CON GASTOS A MI CARGO?

Luego de la entrega del alojamiento, la sustitución de partes de los marcos externos (vidrio y cerradura) es responsabilidad del cesionario o adjudicatario, así como el mantenimiento, reparación y pintura de los marcos internos y externos y la pintura de las paredes.

### PARA CAMBIAR LOS MARCOS ACTUALES MUY ARRUINADAS, ¿CÓMO DEBO HACERLO?

El reemplazo de los marcos externos debe solicitarse a Casa S.p.A. utilizando el formulario disponible en la página web: [www.casaspa.it/modulistica](http://www.casaspa.it/modulistica)

**TENGO QUE REEMPLAZAR LAS PERSIANAS DE LAS VENTANAS, ¿A QUIÉN CORRESPONDE?**

Esta reparación es responsabilidad del inquilino y debe ser realizada por una empresa especializada.

**LAS LAMINAS O TABLILLAS DE LAS PERSIANAS SE HAN ROTO. ¿QUIÉN DEBE HACER EL REEMPLAZO?**

Esta reparación es responsabilidad del inquilino y debe ser realizada por una empresa especializada.

**EL VIDRIO DE LA VENTANA SE HA AGRIETADO / ROTO. ¿LE TOCA AL MUNICIPIO SUSTITUIRLO?**

Esta reparación es responsabilidad del inquilino y debe ser realizada por una empresa especializada.

**TENGO QUE CAMBIAR LOS GRIFOS DEL BAÑO PORQUE SON VIEJOS Y NO FUNCIONAN.**

**¿QUIEN PAGA?**

Esta reparación es responsabilidad del inquilino y debe ser realizada por una empresa especializada.

**LA PUERTA DE ENTRADA DE LA CASA SE CIERRA MAL Y YA NO ES SEGURA. ¿PUEDO SOLICITAR A CASA SPA EL REEMPLAZO POR UNA PUERTA BLINDADA O MÁS SEGURA?**

This type of intervention is at the expense of the tenant.

**TENGO LAS PAREDES LLENAS DE HUMEDAD E INFILTRACIÓN. EL ALBAÑIL ME DIJO QUE TENGO QUE HACER EL ENLUCIDO DE LAS PAREDES. ¿QUIEN PAGA?**

Este tipo de intervención es a cargo del inquilino.

**LAS AZULEJAS O BALDOSAS DEL PISO ESTÁN LEVANTADAS/DILATADAS Y CREAN UN AGUJERO PELIGROSO. ¿QUIÉN DEBE HACER EL TRABAJO Y QUIÉN PAGA?**

Este tipo de intervención es a cargo del inquilino.

**HAY UNA PÉRDIDA DE AGUA EN EL TECHO. ¿A QUIÉN DEBO LLAMAR?**

El inquilino que vive arriba debe ser notificado y este inquilino debe resolver el problema con los gastos a su cargo.

**DESPUÉS DE TAN SOLO TRES MESES DE ENTRAR EN LA NUEVA VIVIENDA, EL SISTEMA DE CALEFACCIÓN ESTÁ ROTO Y NO FUNCIONA. ¿QUÉ PUEDO HACER?**

Debe enviar la información a Casa S.p.A. a la dirección de correo electrónico:

[manutenzione@casaspa.org](mailto:manutenzione@casaspa.org)

**LA CALDERA INDIVIDUAL NECESITA PIEZAS NUEVAS. ¿QUIÉN DEBERÍA INTERVENIR?**

El mantenimiento de rutina y periódico, incluido el reemplazo de las partes de la caldera, es responsabilidad del inquilino y debe ser realizado por una empresa especializada y autorizada.

**EN CASO DE DUDA SOBRE EL TIPO DE TRABAJO A REALIZAR, ¿QUÉ DEBO HACER?**

Es necesario escribir un correo electrónico a las direcciones:

[manutenzione@casaspa.org](mailto:manutenzione@casaspa.org) o [patrimonio@casaspa.org](mailto:patrimonio@casaspa.org)

## ¿SE PUEDE PEDIR A CASA SPA QUE HAGA TRABAJOS CON GASTOS A SU CARGO CÓMO REEMPLAZAR LA BAÑERA CON LA DUCHA?

Sí, pero solo si está al día con el pago de la renta del alquiler y cuenta con la asistencia de la trabajadora social quien debe enviar un informe a la Municipalidad con la solicitud de reemplazo motivado. De esta forma el Municipio evalúa la solicitud y decide si emitir o no la autorización.

## ¿ES POSIBLE REALIZAR UN TRABAJO DIFERENTE DEL TRABAJO DE MANTENIMIENTO ORDINARIO PREVISTO EN EL REGLAMENTO?

Sí, pero primero se debe solicitar autorización al Municipio ([gestione.erp@comune.fi.it](mailto:gestione.erp@comune.fi.it)) y a Casa S.p.A ([www.casaspa.it/modulistica](http://www.casaspa.it/modulistica)) y debes estar al día con el pago del alquiler.

Para información y aclaraciones, puede escribir a la dirección: [patrimonio@casaspa.org](mailto:patrimonio@casaspa.org)

## SI SE REALIZAN TRABAJOS QUE MEJORAN EL ALOJAMIENTO, ¿SE RECONOCE UNA INDEMNIZACIÓN?

No, no es prevista ninguna indemnización. Al salir del alojamiento es posible retirar el trabajo realizado pero los gastos de restauración correrán a cargo del inquilino que lo realizó (por ejemplo, si retira el lavabo del baño deberá sustituirlo por otro con gastos a su cargo).

## ÁREAS VERDES

### CUANDO EL ALOJAMIENTO TIENE UNA ZONA VERDE O JARDÍN DE USO EXCLUSIVO, ¿QUÉ DEBE HACER EL CESIONARIO?

El cesionario debe mantener estos espacios limpios y decorosos y no realizar cambios en las estructuras presentes ni en las partes de mampostería y / o mobiliario presentes. Tampoco es posible crear nuevas sin la autorización de Casa S.p.A., y no es posible modificar las vallas o cercas incluso en el caso de vallas de plantas.

Está prohibido plantar árboles (por ejemplo, "árboles de Navidad").

### ¿QUIÉN DEBE HACER EL MANTENIMIENTO DE LAS ZONAS VERDES?

El inquilino es responsable del mantenimiento de la zona verde que incluye corte de césped, poda, riego, fertilización, cuidado de los arbustos y sustitución si es necesario. En el caso de árboles altos, es necesario solicitar la intervención de Casa Spa enviando un correo electrónico a la dirección:

[manutenzione@casaspa.org](mailto:manutenzione@casaspa.org)

### ¿QUÉ CAMBIOS SE PUEDEN HACER EN LOS ESPACIOS EXTERIORES (JARDÍN, PATIO, OTROS)?

Para cualquier modificación o creación de una nueva estructura, incluso en el caso de setos, es obligatoria la autorización de Casa S.p.A. ([www.casaspa.it/modulistica](http://www.casaspa.it/modulistica)).

Para información y aclaraciones, puede escribir a la dirección: [patrimonio@casaspa.org](mailto:patrimonio@casaspa.org)

## AUTOGESTIÓN

### ¿ES OBLIGATORIO PARTICIPAR EN LOS GASTOS DE AUTOGESTIÓN?

Sí, todos los inquilinos están obligados a pagar los gastos de los servicios del condominio a su cargo establecido por la asamblea de Autogestión.



## PROBLEMAS PARA PAGAR EL ALQUILER

EL INGRESO TOTAL DE MI NÚCLEO FAMILIAR SE HA REDUCIDO CONSIDERABLEMENTE Y NO PUEDO PAGAR EL ALQUILER. ¿QUÉ PUEDO HACER?

Póngase en contacto con Casa S.p.a. y explica el motivo de la reducción de los ingresos. Si el motivo de la reducción de sus ingresos es uno de los siguientes, con Casa Spa se puede evaluar una reducción inmediata del monto del alquiler (enlace al procedimiento de solicitud de recálculo anticipado):

1. pérdida de empleo por despido;
2. acuerdos de empresa o sindicatos con una reducción significativa de la jornada laboral;
3. fondo de despido ordinario o extraordinario que limita considerablemente la capacidad de ingresos;
4. no renovar los contratos de trabajo de duración determinada o atípicos;
5. cese de las actividades de autónomos o de empresas registradas, derivado de causas de fuerza mayor o pérdida de fondo de puesta en marcha en gran medida;
6. Enfermedad grave, lesión o muerte de un miembro del núcleo familiar que haya provocado una reducción sustancial de los ingresos totales del núcleo o la necesidad de utilizar una parte considerable de los ingresos para cubrir gastos médicos o asistenciales importantes.

Para los casos antes mencionados, más de seis meses de atraso en el pago de la renta de alquiler y los gastos del condominio no es causa de disolución del contrato y caducidad de la asignación.

## RELACIONES CON CASA SPA Y EL MUNICIPIO

SI FUNCIONARIOS O TÉCNICOS DE CASA SPA O DEL MUNICIPIO SOLICITAN DE ENTRAR AL ALOJAMIENTO, ¿QUÉ DEBO HACER?

El inquilino debe permitir el acceso luego de ver la tarjeta de identificación de los funcionarios o técnicos

## ENLACES ÚTILES



REGLAMENTO DE USUARIO

[CONSULTE EL ENLACE](#)



CARTA DE SERVICIOS

[CONSULTE EL ENLACE](#)

# GLOSARIO GUÍA

**AJUSTE ISTAT DEL MONTO DEL ALQUILER:** es un aumento de alquiler automático debido al aumento en el costo de vida.

**INQUILINO:** es la persona que alquila una casa.

**AGENCIA INMOBILIARIA:** es un lugar donde trabajan las personas que se ocupan de casas en alquiler y en venta.

**BENEFICIOS FISCALES:** son descuentos fiscales o de impuestos.

**CONEXIÓN:** es la conexión de una casa a la red de acueductos.

**ADMINISTRADOR DE CONDOMINIO:** es la persona, elegida por la asamblea del condominio, que administra el condominio.

**CASA AMUEBLADA:** es una casa con muebles.

**FACTURA** o **RECIBO:** es el documento donde se escribe la suma o cantidad de dinero que se debe pagar por el uso de servicios como energía eléctrica, gas, agua, eliminación de residuos.

**MONTO DEL ALQUILER** o **PRECIO DE RENTA/ARRENDAMIENTO:** es el precio del alquiler que se tiene que pagar todos los meses.

**DEPÓSITO, PAGO INICIAL** o **FIANZA:** es una suma de dinero que la persona interesada en alquilar o comprar una casa paga al propietario o la agencia inmobiliaria antes de alquilarla o comprarla.

**TRANSFERENCIA DEL CONTRATO DE ALQUILER:** es cuando el propietario o inquilino es sustituido en el contrato de alquiler por otra persona.

**CÓDIGO IBAN:** es el número de tu cuenta corriente que debes comunicar para que se te abone la contribución al alquiler.

**COMODATARIO:** es la persona que vive en una casa en préstamo gratuito o con cesión de uso de forma gratuita.

**CONDENAS PENALES JUZGADAS:** es una sentencia definitiva, es decir una sentencia que ningún juez puede modificar.

**COMUNIDAD DE VECINOS:** son los dueños de los departamentos de un condominio.

**ARRENDATARIO** o **INQUILINO:** es la persona que alquila una casa.

**MEDIDOR:** es un instrumento que registra el consumo, es decir la cantidad de energía eléctrica, agua y gas que se utiliza.

**CONTRATO DE SUMINISTRO:** es el contrato con la empresa que proporciona energía eléctrica, gas, agua, línea telefónica y conexión a internet.

**CONTRATO DE ALQUILER/ARRENDAMIENTO:** es un contrato que se hace con el propietario de una casa para poder vivir allí por un período de tiempo.

**CONTRIBUCIÓN:** es una ayuda económica.

**DEPÓSITO DE SEGURIDAD o DE GARANTÍA:** es una suma de dinero que el propietario pide al inquilino y que puede utilizar si el inquilino no cumple con el contrato (por ejemplo, no paga el alquiler o hace daños).

**DEDUCCIONES DE IMPUESTOS:** son descuentos de impuestos.

**CANCELACIÓN DEL CONTRATO DE ALQUILER:** es la renuncia a la renovación del contrato que se realiza mediante envío de carta certificada.

**REVISIÓN DE LA CALDERA:** es el control que realizan técnicos especializados para ver si la caldera funciona bien.

**PROVEEDOR:** es la empresa que proporciona energía eléctrica, gas, agua, línea telefónica y conexión a internet.

**IMPUESTO DE REGISTRO:** es el impuesto que se debe pagar para registrar un contrato.

**INQUILINO:** es la persona que alquila una casa.

**TITULAR DEL CONTRATO DE SUMINISTRO:** es la persona que realiza el contrato con proveedores de servicios como agua, luz y gas.

**HIPOTECA DE LA CASA:** es la garantía que se coloca sobre la casa para cubrir deudas.

**COMPRADOR:** es la persona que compra la casa.

**VENDEDOR:** es la persona que vende la casa.

**NOTARIO:** es la persona a la que se acude para realizar el contrato de compra o de venta de una casa.

**CERTIFICACIÓN ISEE** (Indicador de Situación Económica Equivalente): es un documento que indica la situación económica de una persona y se utiliza para obtener bonos económicos y descuentos en servicios.

**ARRENDADOR:** es el propietario que alquila la casa.

**HIPOTECA o CRÉDITO HIPOTECARIO:** es una suma de dinero que presta el banco.

**PRÓRROGA o EXTENSIÓN:** es la extensión del contrato más allá del período obligatorio.

**MEDIDA o DISPOSICIÓN JUDICIAL:** es una decisión judicial.

**RECOGIDA SEPARADA:** significa separar los residuos (por ejemplo, papel, vidrio, plástico) para que puedan ser reciclados.

**RESCISIÓN o CANCELACIÓN DEL CONTRATO DE ALQUILER:** es la posibilidad para el propietario y para el inquilino de terminar o interrumpir el contrato antes de que expire o termine, por las causas señaladas por la ley.

**TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ALQUILER:** es la rescisión o interrupción del contrato que se produce ya sea porque el propietario o el inquilino han cometido violaciones graves del contrato o por causas externas que impiden que el propietario o inquilino continúe con el contrato.

**INSPECCIÓN:** es la visita a la casa para alquilar o comprar para evaluar sus condiciones, a realizarse con una persona experta.

**RELEVO:** es la cesión del contrato a otra persona.

**SUBARRIENDO o SUB ALQUILER:** significa alquilar parte de la casa a otros o terceros con el acuerdo del propietario.

**AUDIENCIA:** significa presentarse o comparecer en el tribunal ante un juez.

**REGISTRO DE HIPOTECA:** es un documento que es entregado por la Agencia Tributaria y en el que se escriben informaciones importantes sobre la casa.



# NOTAS