

## AFFITTO/COMPRO CASA

Una delle difficoltà che si può incontrare nella vita quotidiana, per uno straniero e non, è quello di riuscire a trovare, nei siti d' inserzioni della propria città, la casa adatta alle proprie esigenze. Spesso, guardando gli annunci, si ci può imbatte in vocaboli non sempre facilmente comprensibili. Vediamo quali possono essere.

Visitando uno dei tanti siti web per la compra vendita di case si trovano sempre delle indicazioni sull'appartamento pubblicizzato, che fanno riferimento ai seguenti indicatori:

**INSERZIONISTA**

Privato  
 Agenzia

**TIPOLOGIA IMMOBILE**

Monolocale  
 Bilocale  
 Trilocale  
 Quadrilocale  
 Cinque e più locali  
 Attico  
 Mansarda  
 Villa  
 Altro

**AFFITTO (EURO)**

Da  ▼

A  ▼

**METRI QUADRI**

Da  ▼

A  ▼

**Inserzionista** : è chi fa l'annuncio. Può essere una *Agenzia Immobiliare* o un *privato cittadino* che vuole vendere o affittare una casa di sua proprietà. Viene fatta una distinzione perché con l'agenzia, al termine della compravendita, occorre pagare una somma di denaro per i servizi di consulenza. Nella contrattazione tra privati, non occorre pagare alcuna spesa in più, oltre l'importo pattuito tra le parti (compratore e venditore) e nel caso di compravendita le necessarie spese legali e di trascrizione dell'atto.

**Tipologia Immobile:** si fa riferimento sia al numero di ambienti necessari per l'appartamento che si sta cercando che al tipo di immobile. Vengono fatte le seguenti distinzioni:

- **Mono locale** una sola stanza;
- **Bilocale** due stanze
- **Trilocale** tre stanze
- **Quadrilocale** quattro stanze
- **Cinque e più locali** .....

Quando si parla di locali (stanze) si tratta di ambienti da adibire a camere da letto, soggiorno o stanza da pranzo, sono esclusi i *servizi igienici* e la *cucina* due ambienti che

devono essere sempre presenti. In alcuni casi, quest'ultima viene inserita come facente parte dell'ambiente soggiorno o pranzo (Cucina/Soggiorno oppure Cucina/Pranzo). Possono invece non esserci, lo stanzino, i balconi, il box e il posto auto.

Passando alla tipologia di immobili, abbiamo le seguenti distinzioni:

- *Appartamento in condominio* – si tratta di case che si trovano all'interno di grandi palazzi a più piani, spesso con più scale d'accesso e ascensore. L'ingresso avviene attraverso una portineria da dove è possibile salire ai vari piani o attraverso la scala o con l'ausilio dell'ascensore. Gli appartamenti di un palazzo si distinguono dal piano ossia altezza dal suolo: Il *Piano Terra* è l'appartamento collocato al livello più basso, spesso ha anche uno spazio esterno attrezzato a piccolo giardino. L'ultimo piano è detto **Attico**, essendo il più alto gode di un maggior panorama, ed è distante dalla strada quindi più tranquillo, ma non essendo protetto, nella parte superiore, da un'altra abitazione, presenta spesso problemi di riscaldamento eccessivo nel periodo estivo, e dispersione del calore di riscaldamento invernale verso l'esterno dal tetto, a causa della superficie di copertura esposta direttamente con l'esterno. Alcuni palazzi, hanno il tetto spiovente e al loro interno vengono realizzate alcuni piccoli appartamenti chiamati **Mansarda**.
- La **Villa** è una casa unifamiliare, (che possono ospitare una sola famiglia) isolata spesso circondata da una superficie verde, adibita a corte esterna, attrezzato in vario modo. E' sicuramente la tipologia più costosa.

I **Metri Quadri** (*mq* oppure *m<sup>2</sup>*) – è l'unità di misura della superficie dell'appartamento. Serve a capire quanto è grande l'immobile che si sta considerando.

Proviamo ad analizzare un annuncio preso da un sito Immobiliare.

**Appartamento di 90mq in CORSO KENNEDY a Collegno**  
**600 €**



Il titolo dell'annuncio deve essere subito chiaro, per rendere la ricerca veloce per chi sta cercando casa, quindi viene messa in evidenza la zona dove si trova l'immobile (*Collegno*), i metri quadri, quindi le dimensioni dell'immobile (*90 mq.*) e la richiesta dell'affitto (€ *600,00*). Inoltre la foto ci dice subito che si tratta di un appartamento in un palazzo a

molti piani. Accanto alla scritta foto, c'è un'altra etichetta con scritto MAPPA che ci da ulteriori indicazioni su dove si trova l'edificio.

#### DETTAGLI

Prezzo affitto mensile: **600 €** Inserzionista: **Agenzia**

Tipo immobile: **Quadrilocale** Metri quadri (m<sup>2</sup>): **90**

Classe energetica: **C (DL 192 del 18/08/05)** Comune: **Collegno**

#### DESCRIZIONE

CORSO KENNEDY APPARTAMENTO ADATTO A STUDENTI COMPLETAMENTE RESTAURATO ED ARREDATO, SECONDO PIANO AMPIO INGRESSO CON RIPOSTIGLIO DUE AMPIE CAMERE DA LETTO CUCINA ABITABILE 1 BAGNO 2 BALCONI. COMODO ALLE FACOLTA' DI COLLEGGNO E GRUGLIASCO, C...

Successivamente, vengono riprese le informazioni già presenti nel titolo dell'annuncio e completate con il numero dei vani (*quadrilocali*), e la descrizione dell'appartamento: si tratta di un secondo piano, l'immobile non ha bisogno di interventi di manutenzione e quindi, per chi deve affittare, non dovrà aggiungere altre spese. Ha

un grande ingresso, un bagno e due balconi e si trova vicino all'Università di Collegno.

Quando si affitta una casa ci sono alcuni obblighi da rispettare:

- il **locatore** (*il proprietario di casa*) deve effettuare la registrazione del contratto presso l'Agenzia delle Entrate **entro 30 giorni dalla firma**. Non occorre la registrazione per affitti brevi. **Entro 60 giorni dalla registrazione** poi, il locatore deve comunicare l'avvenuta registrazione all'inquilino e all'eventuale amministratore di condominio.

Prima di affittare una casa è necessario assicurarsi dell'effettiva funzionalità dell'immobile e quindi:

- Che tutti gli **impianti** siano a norma, tramite la certificazione degli impianti che deve esibire il locatario;
- Che gli **elettrodomestici** (se inclusi nell'affitto) **funzionino**;
- Che sull'immobile *non gravino ipoteche, pignoramenti o cartelle Equitalia*;
- Che i locali siano puliti.

Altri requisito necessario è la **certificazione energetica dell'immobile** (ACE).

Questa è necessaria perché in base ad essa **il prezzo subisce delle modifiche**: con una ottima classe energetica (A+ B C) il prezzo sale, mentre si abbassa per le case con classe energetica più bassa, (D F G) per le quali è previsto un maggiore consumo di energia necessaria per riscaldare l'immobile nel periodo invernale.

## Quali documenti occorrono per chi affitta una casa.

La sottoscrizione e la registrazione di un contratto di affitto richiede una serie di documenti:

- **Da parte del locatore (proprietario di casa):** documento di identità, codice fiscale, piantina dell'immobile, copia dell'atto di acquisto o visura catastale, attestato ACE (prestazione energetica) e Certificazione di conformità degli impianti soprattutto quello elettrico (legge 37 del 22 gennaio 2008);
- **Da parte dell'inquilino (chi affitta):** documento di identità e codice fiscale (anche degli altri conviventi), due ultime buste paga o ultimo CUD (se dipendente), ultimo modello Unico e visura camerale (se lavoratore autonomo).

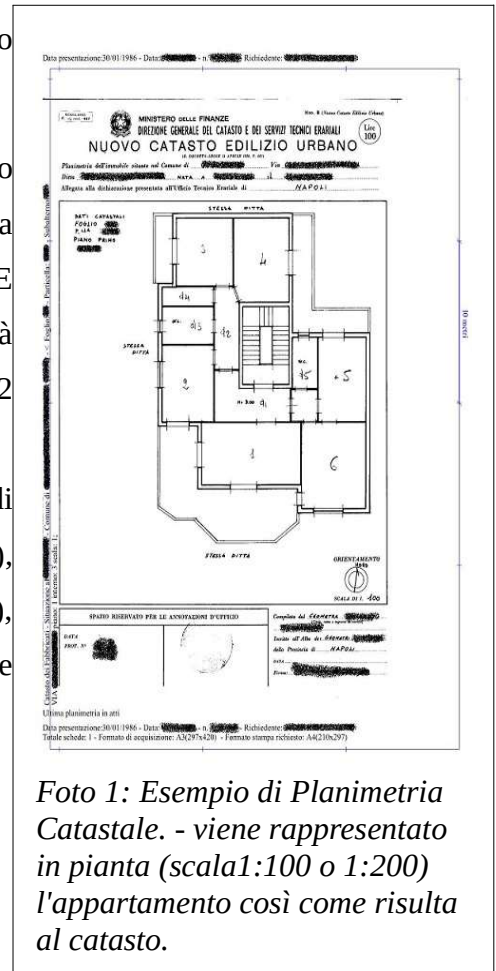


Foto 1: Esempio di Planimetria Catastale. - viene rappresentato in pianta (scala 1:100 o 1:200) l'appartamento così come risulta al catasto.