

## **Vivir en Italia**

Textos de la presentación en ppt

Slide 1 **VIVIR EN ITALIA**

Slide 2 **PARA BUSCAR CASA**

Preguntar a:

- parientes, amigos y conocidos...

pero también a...

- servicios de vivienda del ayuntamiento
- asociaciones
- agencias inmobiliarias

Slide 3 **QUÉ MÁS SE PUEDE HACER...**

- buscar en el periódico o en Internet
- prestar atención a los letreros que se ven en edificios, en la calle...
- preguntar en las agencias inmobiliarias

cartel SE ALQUILA (piso/casa)

cartel SE VENDE

Slide 4 **¿QUÉ HACEN LAS AGENCIAS INMOBILIARIAS?**

- las agencias dan información sobre las viviendas en venta o alquiler (número de habitaciones, precio del alquiler...)
- la información es gratuita

**¿ES INTERESANTE LA VIVIENDA?**

- solicitar la visita a la vivienda
- si le conviene, firmar el contrato y pagar a la agencia por el servicio recibido

**Atención**

**No pagar nunca antes de la firma del contrato**

Slide 5

## PARA UN ALQUILER LEGAL

El alquiler es legal cuando:

- el contrato está suscrito y firmado por duplicado
- el propietario de la casa registra el contrato en la Agencia de Ingresos (oficina de impuestos)

### Atención

La mitad de los gastos de registro del contrato (2%) debe ser pagada por el propietario y la otra mitad por el inquilino.

Slide 6

## GASTOS PARA ALQUILAR UNA VIVIENDA

Para disponer de una vivienda alquilada existen muchos gastos:

### - La fianza

Cantidad de dinero que el propietario de la casa solicita al inquilino como garantía. En general equivale a 3 meses de alquiler que deben dejarse en depósito para hacer frente a los daños que pueda sufrir la vivienda

### - El anticipo

Cantidad de uno/tres meses de alquiler más los gastos comunitarios que el inquilino debe pagar para ocupar la vivienda

Slide 7

## OTROS GASTOS...

### El impuesto de registro

Impuesto que paga el inquilino equivalente al 1% del alquiler de un año

### Los gastos de agencia

Cantidad que paga el inquilino a la agencia inmobiliaria por el servicio recibido

### - Los gastos de suministros

Cantidad que paga el inquilino para dar de alta la luz, el gas y el agua a su nombre

Slide 8

## DOCUMENTOS PARA FIRMAR UN ALQUILER LEGAL

Para poder suscribir un contrato de alquiler legal es necesario el permiso de residencia

### Atención

- NO se puede utilizar la casa como lugar de trabajo;

- Al vencer el contrato es necesario dejar la casa en su estado inicial
- Si la casa está en su estado inicial, el propietario debe devolver el importe de la fianza

Slide 9

### ALOJAR A OTRA PERSONA EN LA VIVIENDA ALQUILADA

Se puede alojar a un amigo o a un pariente, pero es necesario:

- avisar a la policía antes de 48 horas
- informar al propietario de la vivienda

#### Atención

Para avisar a la policía, debe acudir a la comisaría más próxima o a cualquier oficina de la guardia urbana del ayuntamiento

Slide 10

### SUBARRENDAR UNA HABITACIÓN DE LA VIVIENDA

El inquilino puede subarrendar una habitación de su vivienda y recibir por ello una cantidad de dinero

SOLO si así está estipulado en el contrato

En ese caso, el inquilino deberá comunicar el nombre de la persona al propietario de la casa.

El inquilino que alquila una habitación de su vivienda a otra persona debe suscribir un **contrato de subarrendamiento**

Slide 11

### PARA MÁS INFORMACIÓN

Existen varios tipos de contrato:

- Contrato de renta libre
- Contrato transitorio
- Contrato facilitado
- Contrato de subarrendamiento

Slide 12

### PARA MÁS INFORMACIÓN

#### **Contrato de renta libre de alquiler**

- el propietario y el inquilino se ponen de acuerdo sobre la renta (cantidad de dinero) que debe pagarse cada mes
- la renta aumenta cuando aumenta el coste de la vida
- el contrato tiene una duración de 4 años, pero el propietario y el inquilino pueden renovarlo por 4 años más
- el contrato termina cuando el propietario o el inquilino rescinden el contrato

Slide 13 **PARA MÁS INFORMACIÓN**

**Contrato transitorio de alquiler**

- es un contrato breve
- dura 18 meses como máximo
- no se renueva

**Contrato de alquiler facilitado**

- en general el precio del alquiler es más bajo
- dura 3 meses como máximo

**Más información**

- en el ayuntamiento o el sindicato

Slide 14 **LA VIVIENDA SOCIAL**

Un ciudadano extranjero puede solicitar al ayuntamiento del municipio donde reside una vivienda social

SOLO SI:

- tiene fijada su residencia en Lombardía desde hace al menos 5 años;
- tiene una renta baja (enlace de información)
- no es propietario de otra vivienda en Italia o en el extranjero
- no ha sido desahuciado **de una vivienda social**
- no ha ocupado sin derecho una vivienda social

Slide 15 **VIVIR EN COMUNIDAD**

- cada comunidad tiene un reglamento escrito
- solicitar el reglamento al propietario o al administrador de la comunidad

También son importantes **las reglas no escritas**, por ejemplo:

- no hacer ruido
- no ocupar las partes comunes
- mantener los balcones en orden

Slide 16 **LA RECOGIDA DE RESIDUOS**

- es muy importante realizar la recogida selectiva
- para saber dónde tirar el papel, el plástico, el cristal o la materia orgánica, debe preguntar a los vecinos o al administrador
- para eliminar objetos voluminosos (armarios, televisores, frigoríficos...), debe preguntar en el ayuntamiento, porque existen reglas especiales

Atención

Cuando un inquilino se equivoca, toda la comunidad para la multa

Slide 17 COMPRAR UNA VIVIENDA

Para la búsqueda de la vivienda:

- leer los anuncios de venta en los periódicos, letreros SE VENDE, por Internet
- solicitar ayuda a una agencia inmobiliaria

Atención

- Cuando se compra una vivienda a través de una agencia, se paga una cantidad que va del 2% al 4% del coste de la casa
- No pagar nunca antes de la firma del contrato

Slide 18 COMPRAR UNA VIVIENDA

Pasos a seguir

**El contrato preliminar o contrato de arras** es el compromiso de comprar y vender

- la persona que desea comprar paga una cantidad de dinero, pero si cambia de idea, pierde el dinero
- por su parte, si la persona que desea vender cambia de idea, debe devolver el doble de la cantidad recibida

**La escritura** es el documento oficial de venta extendido por el notario; se puede redactar en italiano o en la lengua de la persona que compra, cuesta el 1,5% de la cantidad total

Slide 19 COMPRAR UNA VIVIENDA

... otros pasos

**Los impuestos** (tasas) son aproximadamente el 4% para la primera vivienda (más altas y hasta el 10% en otros casos)

**La hipoteca** es un préstamo; se puede solicitar una hipoteca al banco para reunir la cantidad de dinero necesaria para adquirir la vivienda. El banco concede la hipoteca sobre garantía

Slide 20 COMPRAR UNA VIVIENDA

Pagar la hipoteca

- la hipoteca se paga por cuotas y puede ser de tipo fijo o de tipo variable (intereses sobre la cantidad debida en el préstamo)
- en caso de incumplimiento del pago de las cuotas, la banca puede vender la vivienda

#### Atención

Existen personas o empresas financieras que realizan préstamos de dinero, pero estos préstamos pueden ser más costosos y no se deducen de los impuestos

#### Slide 21 GLOSARIO

**administrador:** responsable de los gastos del edificio (luz, ascensor, limpieza, residuos...) y obras extraordinarias

**renta de alquiler:** cantidad que se paga todos los meses por la vivienda alquilada

**comunidad:** edificio con varias viviendas

**inquilino:** persona que paga el alquiler y vive en una casa que no es suya

#### Slide 22 GLOSARIO

**desahucio:** orden escrita del juez que obliga a abandonar la casa

**ocupante sin derecho:** persona que vive en una vivienda social sin permiso del ayuntamiento