**Chi siamo**

Il Centro Casa - Südtiroler Mieterschutz è una associazione attiva dal 1979 per offrire ai propri associati assistenza, consulenza, tutela agli inquilini di alloggi privati e pubblici e la difesa e l'affermazione del diritto alla casa e all'abitare.

E‘ il sindacato degli inquilini, promosso da CGIL-AGB, SGB*CISL* e UIL-SGK, ed è oggi l’unica struttura a gestione unitaria ancora presente in Italia. Il Centro Casa Mieterschutz pone la sua competenza al servizio degli inquilini (ma anche dei proprietari interessati a un corretto rapporto di locazione), fornendo consulenza e assistenza.

Il Centro Casa Mieterschutz segue il rapporto tra proprietario e inquilino dalla prima consulenza, alla stipula del contratto, fino al rilascio dell'alloggio passando per i rinnovi, le proroghe, la ripartizione delle spese condominiali, la disdetta, lo sfratto, offre inoltre informazioni sulle normative nazionali e provinciali in materia abitativa e molto altro.

Di particolare interesse, e spesso difficile, è anche il rapporto tra gli inquilini e l'IPES. A questo settore è dedicato uno spazio a sé.

L’associazione è presente, oltre che nella sede principale di Bolzano, anche a Bressanone, Brunico, Merano e Laives

E’ possibile associarsi al Centro Casa Mieterschutz presso ogni sede.

**I servizi offerti**

**Stipula del contratto**

Il Centro Casa Mieterschutz contratta, insieme all’associazione della proprietà edilizia, gli accordi territoriali locali che definiscono le regole e i canoni massimi applicabili nei contratti d’affitto.

Nell’ambito dei contratti, i principali servizi offerti dal Centro Casa Mieterschutz ai propri associati sono:

* l’informazione e consulenza preliminare;
* calcolo del canone di locazione;
* stipula del contratto;
* predisposizione della documentazione connessa al contratto di locazione;
* registrazione del contratto presso l’ufficio del registro (indispensabile per poter ricevere il contributo al canone da parte dei Distretti Sociali);
* ripartizione delle spese condominiali;
* calcolo e verifica dell’aggiornamento ISTAT o ASTAT del canone.

Chi stipula un contratto deve controllarne attentamente il testo. Rivolgendosi al Centro Casa Mieterschutz si puó ottenere tutta l’assistenza necessaria per la stipula del contratto e per evitare l'inserimento di clausole svantaggiose.

**Attestazione di rispondenza**

L’attestazione di rispondenza è un documento da allegare al contratto a canone concordato e presentare all’Agenzia delle Entrate all’atto della registrazione del contratto per beneficiare delle agevolazioni fiscali.

Viene rilasciato da una delle parti firmatarie dell’accordo territoriale (in provincia di Bolzano Centro Casa Mieterschutz o Associazione della proprietà edilizia) e attesta che il contratto stipulato è rispondente sia nei parametri economici, sia nei contenuti normativi all’accordo territoriale.

**La ripartizione delle spese condominiali**

Esiste una precisa ripartizione, tra proprietario e inquilino, delle spese relative all'alloggio locato. In base a questa il proprietario è tenuto a documentare annualmente all’inquilino il dettaglio delle spese.

Con la documentazione delle spese e con il contratto di locazione il Centro Casa Mieterschutz può verificare l'esatta ripartizione e, in caso di errori o errate interpretazioni, può mediare per evitare contenziosi tra proprietario e inquilino e ottenere una revisione degli addebiti.

**Disdetta o risoluzione del contratto**

I contratti di locazione a uso abitativo a canone libero si rinnovano tacitamente ogni quattro anni, mentre quelli agevolati ogni tre anni a meno che il proprietario dell'alloggio non receda dal contratto inviando all'inquilino raccomandata A/R almeno sei mesi prima della scadenza. Anche l'inquilino può recedere, per gravi motivi, in qualsiasi momento, ma con un preavviso di almeno sei mesi

La risoluzione del contratto si ha invece quando una delle parti chiede la chiusura anticipata del contratto per motivi legati a inadempimenti o comportamenti non rispettosi delle clausole contrattuali.

In entrambi i casi vanno rispettati precise regole ed adempimenti e il Centro Casa Mieterschutz offre supporto e consulenza.

**In case of eviction**

A tenant who does not regularly pay the rent payments and incidental expenses or who does not move out of the accommodation by the end of the rental period may be called by the owner to account in court through the eviction procedure for late payment or for not moving out at the end of the rental period.

In the event of eviction or cancellation of the contract, the “Centro Casa Mieterschutz” offers all the information relating to law enforcement and, if requested and the “Centro Casa Mieterschutz” deems it possible, provides direct assistance.

**Issuing accommodation**

The issuing of the accommodation is a very tricky phase.

Returning accommodation and keys without first filling in and signing a release form is the basis of many disputes concerning the full refund of the security deposit.

The “Centro Casa Mieterschutz” recommends that you draw up a delivery and return report (which can be collected from all locations in the area) to certify the general conditions of the accommodation, the furnishings and equipment present at the time of delivery of the accommodation and at the time of release at the end of the rental period. The “Centro Casa Mieterschutz”, upon request with a notice of one and a half months, provides direct assistance at the time of delivery and return.

**Assistance**

Assists associates in any dispute or conflict between tenant and owner

Attempts at conciliation

Provides assistance in the event of eviction

**The IPES section**

At the Mieterschutz Home Centre, the IPES section is active, through which it offers direct advice and assistance to all IPES tenants; in particular:

- by filling in the application form for the allocation of accommodation (from 1st September to 31st October each year), providing advice and assistance on requests for reduced rent prices and moving;

- preparing appeals to the ERC against IPES measures;

- mediating with IPES in conflict situations.

For private tenants, it is particularly important that the owner refuses to renew the contract at the first expiry date, which reduces the time taken to allocate the accommodation.

**Where you can find us**

**BOLZANO**  
Matteotti square, 1  
From Monday to Friday 08.30am – 12.30pm  
From Monday to Thursday 2.00pm – 6.00pm  
Tel. 0471 911012 Fax 0471 921923

**LAIVES Daniele Giacomin**  
G. Falcone e P. Borsellino square, 1   
c/o Social District of Laives-Bronzolo-Vadena, 2° floor  
Wednesday 2.00pm – 4.00pm  
Tel. 348 8216770

**BRESSANONE Markus Plaikner**  
Bastioni Maggiori Street, 26 2° floor  
Wednesday 09.00am – 12.30pm   
1.30pm – 5.00pm by appointment  
Tel. 348 5303343

**BRUNICO Markus Plaikner**  
Cappuccini square, 3/F  
c/o Land registry Michael Pacher Haus  
Monday 09.00am – 12.30pm  
1.30pm – 4.30pm by appointment  
Tel. 348 5303343

**MERANO Mar’yana Ivashchenko**  
Leopardi Street, 1   
Monday 9.00am -12.00pm and 2.00pm - 4.00pm

Tuesday 9.00am - 12.00pm

Thursday 9.00am - 12.00pm

Friday 9.00am - 12.00pm

Tel. 348 8216772

**Novità**

**The new territorial agreement for the municipality of Bolzano came into force on 1 January.**

**The parameters for determining the rents and for some types of accommodation have been revised. Especially if of lesser value and in the popular areas, “Centro Casa” estimates a reduction in rent prices. One of the new features is the introduction of a certificate of corresponding of the rent contract to the agreements.**

The most important changes are related to the revision and updating of the list of elements considered determined to define, within a scale of value, the quality of the housing and therefore the price range of the rent. Each of these elements has been assigned a value expressed in points, at the same time providing percentages of reduction of the rent in presence of some elements considered degrading. This is in order to make the rent price appropriate to the real situation of the housing.

A further important result achieved is the introduction of a reduction in the maximum rents applicable to houses that have never been fully restored, which will lead to a reduction in rent prices for houses in need; houses that are very often rented out to people in need or social discomfort.

In order to reduce the frequent disputes regarding the conditions of delivery and giving back the rented accommodation, a form of report has been prepared which will be completed and signed by the involved participants to the rental agreement.

The introduction of certification of the economic and regulatory compliance of contracts with territorial agreements is also of great importance. The certification, which is essential in order to benefit from the tax benefits, will be issued exclusively by an organisation that signs the agreements (in the province of Bolzano, the “Centro Casa Mieterschutz” and the “Association of Building Owners”) on the basis of the declarations issued - with relative assumption of responsibility - in a contractual way. The attribution of a similar verification function attributed to the signatory of the territorial agreements will secure the tenant from forcing interpretation of the agreements or theft that are sometimes implemented by some owners.