**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 caso di sfratto**

L'inquilino che non paga regolarmente i canoni di locazione e le spese accessorie o che non rilascia l'alloggio in caso di disdetta per finita locazione, può essere chiamato dal proprietario a risponderne in tribunale attraverso le procedura di sfratto per morosità o per finita locazione.

In caso di sfratto o di risoluzione del contratto, il Centro Casa Mieterschutz offre tutte le informazioni relative all'applicazione della legge e, qualora venga richiesta e il Centro Casa Mieterschutz lo ritenga possibile, fornisce l'assistenza diretta.

**Rilascio dell’alloggio**

Il rilascio dell'alloggio è un momento molto delicato.

Riconsegnare alloggio e chiavi senza aver prima compilato e firmato un verbale di rilascio è alla base di innumerevoli contenziosi relativi alla restituzione integrale del deposito cauzionale.

Il Centro Casa Mieterschutz consiglia di redigere un verbale di consegna e riconsegna (ritirabile presso tutte sedi presenti sul territorio) per attestare le condizioni generali dell’alloggio, gli arredi e le dotazioni presenti al momento della consegna dell’alloggio e al momento del rilascio al termine della locazione. Il Centro Casa Mieterschutz, su richiesta con un preavviso di un mese e mezzo, presta assistenza diretta al momento della consegna e riconsegna

**Assistenza**

Assiste gli associati in ogni vertenza o conflitto tra inquilino e proprietario

Esperimento di tentativi di conciliazione

Offre assistenza in caso di sfratto (finita locazione, morosità…)

**La sezione IPES**

Al Centro Casa Mieterschutz è attiva la sezione IPES attraverso la quale il Centro Casa Mieterschutz offre consulenza e assistenza diretta a tutti gli inquilini IPES; in particolare:

* compilando la domanda di assegnazione dell'alloggio (dal 1° settembre al 31 ottobre di ogni anno), fornendo consulenza e assistenza in merito alle richieste di riduzione del canone e di cambio alloggio;
* predisponendo i ricorsi al CER contro i provvedimenti dell'IPES;
* mediando con l’IPES nelle situazioni di conflittualità.

Per gli inquilini privati riveste particolare importanza il diniego da parte del proprietario di rinnovazione del contratto alla prima scadenza che riduce i tempi di assegnazione dell'alloggio.

**Dove siamo**

**BOLZANO**  
Piazza Matteotti, 1  
Dal lunedì al venerdì 08.30 – 12.30  
Dal lunedì al giovedì 14.00 – 18.00  
Tel. 0471 911012 Fax 0471 921923

**LAIVES Daniele Giacomin**  
Piazzetta G. Falcone e P. Borsellino, 1   
c/o Distretto Sociale di Laives-Bronzolo-Vadena, 2° piano  
Mercoledì 14.00 – 16.00  
Tel. 348 8216770

**BRESSANONE Markus Plaikner**  
Bastioni Maggiori, 26 II piano  
Mercoledì 09.00 – 12.30   
13.30 – 17.00 Su appuntamento  
Tel. 348 5303343

**BRUNICO Markus Plaikner**  
Piazza Cappuccini, 3/F  
c/o Catasto Michael Pacher Haus  
Lunedì 09.00 – 12.30  
13.30 – 16.30 Su appuntamento  
Tel. 348 5303343

**MERANO Mar’yana Ivashchenko**  
via Leopardi 1   
Lunedì 9.00 -12.00 e 14.00 - 16.00

Martedì 9.00 - 12.00

Giovedì 9.00 - 12.00

Venerdì 9.00 - 12.00

Tel. 348 8216772

**Novità**

**Dal 1 gennaio è entrato in vigore il nuovo accordo territoriale per il comune di Bolzano.**

**Sono stati rivisti i parametri per la determinazione dei canoni e per alcune tipologie di alloggi, soprattutto se di minor pregio e nelle zone popolari, il Centro Casa stima una riduzione degli affitti. Tra le novità l’introduzione dell’attestazione di rispondenza del contratto di locazione agli accordi.**

Le novità maggiormente rilevanti sono legate alla revisione e attualizzazione dell’elenco degli elementi ritenuti determinati per definire, all’interno di una scala di valore, il pregio degli alloggi e quindi la fascia di prezzo del canone d’affitto. A ciascuno di questi elementi è stato attribuito un valore espresso in punti, prevedendo contestualmente delle percentuali di riduzione del canone in presenza di alcuni elementi ritenuti digradanti. Ciò allo scopo di rendere l'importo dell'affitto adeguato alla reale situazione dell'alloggio.

Un importante ulteriore risultato raggiunto è l’introduzione di una riduzione dei canoni massimi applicabili alle abitazioni mai integralmente restaurate, che comporterà una riduzione degli affitti per le abitazioni disagiate; abitazioni che molto spesso vengono affittate a persone in situazione di indigenza o di disagio sociale.

Per ridurre i frequenti contenziosi relativi alle condizioni di consegna e riconsegna dell’alloggio locato, è stato predisposto un modello di verbale che sarà compilato e sottoscritto dalle parti firmatarie del contratto di locazione.

Grande importanza riveste inoltre l’introduzione della certificazione di rispondenza dei contratti sul piano economico e normativo agli accordi territoriali. La certificazione, indispensabile per beneficiare delle agevolazioni fiscali, verrà rilasciata esclusivamente da una organizzazione firmataria degli accordi (in provincia di Bolzano il Centro Casa Mieterschutz e l’Associazione della proprietà edilizia) sulla base delle dichiarazioni rilasciate - con relativa assunzione di responsabilità - da una parte contrattuale. L’attribuzione di una simile funzione di verifica attribuita alle parti sottoscrittrici degli accordi territoriali metterà in sicurezza l’inquilino da forzature interpretative degli accordi o furberie che a volte vengono messe in atto da alcuni proprietari.

**Mit 1. Jänner ist das neue Gebietsabkommen für die Gemeinde Bozen in Kraft getreten.**

**Die Parameter zur Bestimmung der Miete sind überarbeitet worden. Der Mietschutz geht davon aus, dass bei einigen Arten von Mietwohnungen, vor allem preiswertere in weniger prestigeträchtigen Zonen, die Mieten sinken werden.**

**Zu den Neuheiten zählt die Einführung eines Dokuments, das die Übereinstimmung des Mietvertrags mit dem Gebietsabkommen**

Eine der wichtigsten Neuerungen betrifft die Überarbeitung und Aktualisierung der Auflistung jener Elemente, die über eine Punkteskala den Wert der Immobilie und somit den Schwankungsbereich des Mietpreises mitbestimmen. Zusätzlich gibt es weitere Elemente bzw. nachteilige Bedingungen, die – sofern vorhanden - die Mietpreise um einen festgesetzten Prozentsatz senken. Dies um den Mietzins an die tatsächliche Situation der Wohnung anzupassen.

Ein weiteres positives Ergebnis ist, dass eine Reduzierung der Höchstgrenze der Mietpreise für Wohnungen eingeführt worden ist, die nie in vollem Ausmaß restauriert worden sind. Dies wird dazu führen, dass Wohnungen in weniger gutem Zustand, die vielfach an sozial schwache bzw. bedürftige Personen vermietet sind, günstiger werden

Um die vielen Rechtsstreitigkeiten rund um den Über- bzw. Rückgabezustand der Wohnung zu vermeiden ist ein entsprechender Protokollvordruck ausgearbeitet worden, der beim Abschluss des Mietvertrags vom Mieter und vom Vermieter ausgefüllt und unterschrieben wird

Ein weiterer wichtiger Punkt ist, dass die Übereinstimmung der wirtschaftlichen und vertraglichen Konditionen und Bestimmungen des Mietvertrags mit den Vorgaben der Gebietsabkommen bescheinigt wird. Diese Bescheinigung ist notwendig, um in den Genuss der Steuerbegünstigungen zu kommen und kann ausschließlich von einer unterzeichnenden Organisation ausgestellt werden (in Südtirol der Centro Casa Mieterschutz und der Verband der Hauseigentümer). Die Bescheinigung wird aufgrund der Erklärung der Vertragspartner abgefasst, sie übernehmen die Verantwortung für die Richtigkeit der Daten. Die Überprüfung der unterzeichnenden Organisationen hat eine Art Schutzfunktion für Mieter gegenüber einseitigen Interpretationen oder der Cleverness mancher Eigentümer