

Far valere i propri diritti



Solidarity Federation

È utile conoscere la legge perchè molti padroni di casa non rispettano degli obblighi di legge di base. Ma bisogna anche ricordare che la maggior parte delle volte la legge non sta dalla nostra parte. Non possiamo farci affidamento se vogliamo essere trattati giustamente.

Azione diretta e solidarietà

Se sei mai stato in affitto, ti è probabilmente capitato di parlare con altri inquilini su come avere a che fare con il padrone di casa o come sopravvivere in un mercato immobiliare che sembra esserci contro. Magari sei anche andato con uno degli altri inquilini a parlare con il padrone di casa di un problema nel tuo palazzo. Queste conversazioni ed iniziative sono alla base della solidarietà.

Qual è il passo successivo?

Combattere una battaglia legale può essere costoso, richiedere molto tempo e delle capacità specifiche. L'azione diretta no. Chiunque può partecipare ad un'azione diretta e vincere. Invece di fare affidamento su tribunali e avvocati, l'azione diretta significa che si vince organizzandosi autonomamente per affrontare insieme i padroni di casa.

Potrebbe trattarsi di qualcosa di semplice, come presentarsi in gruppo per esigere che il padrone di casa finisca le riparazioni rimaste a metà. O potrebbe trattarsi di creare un sindacato di inquilini e organizzare uno sciopero dell'affitto. La difesa dei nostri diritti è solo l'inizio. Una volta raggiunto questo obiettivo, possiamo pensare ad altre iniziative.

Chi siamo e perchè ci importa?

Solidarity Federation è un'organizzazione che incoraggia i lavoratori ad auto-organizzarsi ed intraprendere delle azioni collettive sul posto di lavoro e nelle proprie comunità. Saremmo felici di aiutare chiunque abbia problemi col proprio capo o padrone di casa. Quindi, se state cercando di organizzarvi, contattateci!

Potete contattarci via email solfed@solfed.org.uk o sul nostro sito www.solfed.org.uk



Consigli sull'azione diretta

Solidarity Federation • www.solfed.org.uk
London Coalition Against Poverty • www.lcap.org.uk
Advisory Service for Squatters • www.squatter.org.uk

Consigli su diritti legali

Shelter UK • www.shelter.org.uk
CAB • www.citizensadvice.org.uk



Le
**COSE CHE
IL TUO
PADRONE DI CASA
non vuole che tu sappia**

I principali diritti dell'inquilino

Condizioni d'affitto

I tuoi diritti di inquilino spesso dipendono dalle condizioni d'affitto. I 'Regulated tenants' hanno più diritti rispetto agli 'excluded occupiers' (i.e. inquilini che vivono con il padrone di casa). La maggior parte degli affittuari sono oggi considerati 'assured shorthold tenants' a cui sono riconosciuti dei diritti ed una certa tutela. Prima di prendere provvedimenti contro il tuo padrone di casa su qualcosa come riparazioni, dovresti controllare le condizioni d'affitto e leggere il contratto.

Termini impliciti

Indipendentemente dal tipo di contratto, il tuo padrone di casa ha dei doveri che sono dettati dalla legge e sono impliciti in qualsiasi tipo di contratto d'affitto.

Alcuni dei più importanti termini impliciti sono:-

- il padrone di casa deve prendersi carico delle riparazioni di base (i danni vengono chiamati 'disrepair')
- il padrone di casa deve mantenere l'ottimo stato delle installazioni per la fornitura di acqua, gas, elettricità, servizi sanitari, riscaldamento dell'ambiente e dell'acqua
- tu hai il diritto di vivere in tranquillità nel tuo alloggio senza scocciature da parte del padrone di casa (che è tenuto a darti 24 ore di preavviso prima di venire a casa, salvo casi di emergenza)
- nella maggior parte dei casi, il padrone di casa non può discriminare contro di te. Ci potrebbero essere delle eccezioni, per esempio se vivi nello stesso alloggio del tuo padrone di casa

Piano per il deposito (caparra)

Il padrone di casa deve versare la tua caparra in un piano riconosciuto dal governo finalizzato alla tutela degli inquilini e deve restituirte al termine del contratto - a meno che non ci sia una vertenza in corso.

Il padrone di casa è tenuto a comunicarti i dettagli del piano dove ha depositato la tua caparra. Inoltre, è importante che tu e il padrone di casa concordiate, per iscritto, sulle condizioni in cui si trova l'alloggio all'inizio della tua permanenza, incluso una lista dei mobili e degli accessori (inventario).

Il deposito deve esserti restituito entro dieci giorni se tu e il padrone di casa siete d'accordo sulla somma che dovresti ricevere. Se, per qualsiasi motivo, il padrone di casa trattiene tutto o una parte del deposito, allora deve presentare una fattura che elenchi tutte le spese che ha detratto dal deposito e deve includere le ricevute per eventuali riparazioni o lavori di pulizia.



Molestie da parte del padrone di casa

Le molestie da parte del padrone di casa sono un reato e possono presentarsi sotto diverse forme. Per esempio, se il padrone di casa:

- toglie o restringe l'accesso a servizi quali gas, elettricità, acqua o non paga le bollette e di conseguenza questi servizi vengono tagliati
- viene a casa abitualmente senza avvisare prima, soprattutto in tarda serata
- interferisce con la tua posta
- ti minaccia
- manda i muratori a casa senza preavviso
- entra in casa quando tu non ci sei, senza il tuo permesso
- lascia che lo stato della casa peggiori così da diventare pericoloso per te vivere lì
- inizia dei lavori che causano disturbo e non li porta a termine
- ti molesta per via del tuo sesso, razza o orientamento sessuale

Il processo di sfratto

Se sei un affittuario privato, il tuo padrone di casa deve avere delle basi (una ragione) se vuole sfrattarti prima che scada il contratto. Anche i comuni e gli istituti autonomi di case popolari devono avere delle ragioni per sfrattare la maggior parte degli inquilini. Una ragione potrebbe essere costituita da degli arretrati di pagamento pari a 8 settimane d'affitto o il mancato rispetto di una clausola del contratto d'affitto.

Per sfrattarti il padrone di casa deve darti un preavviso scritto che rispetta particolari obblighi di legge che dipendono dalle condizioni d'affitto. Comunque, a questo punto non sei costretto a lasciare l'alloggio. Infatti, il passo successivo prevede che il padrone di casa ottenga un ordine del tribunale (che dica quando devi lasciare la casa o pagare l'affitto) che tu puoi contestare sia per iscritto che andando all'udienza in tribunale.

Se il padrone di casa o chiunque altro cerca di sfrattare un inquilino senza seguire la procedura corretta (avviso scritto > ordine del tribunale > ufficiale giudiziario), si tratta di uno sfratto illegale ed è un reato.



Iniziare una vertenza

Qualsiasi vertenza con il tuo padrone di casa deve essere considerata con attenzione. Ecco alcune cose che possono aiutarti:

- **leggi** il contratto d'affitto per capire quali siano i tuoi diritti e le tue responsabilità di inquilino.
- **fai** una ricerca su quali siano i tuoi diritti su 'Tenants' Handbooks', siti web specializzati in affitti e centri di consulenza legale (vedi retro del volantino)
- **tieni** traccia e copia di tutta la corrispondenza (e prove fotografiche) inviata al tuo padrone di casa così da avere una documentazione cartacea.

Ci sono diversi gruppi che esistono per risolvere o arbitrare questioni tra inquilini e padroni di casa. Shelter e CAB posso darti dei buoni consigli ma se vuoi dare una lezione al tuo padrone di casa potresti contattare Solidarity Federation per discutere la possibilità di un'azione diretta.

Azione diretta

Questo potrebbe voler dire:

- recapitare una lettera di reclamo al domicilio o luogo di lavoro del padrone di casa.
- screditare pubblicamente il padrone di casa con i suoi vicini.
- intasare la sua linea telefonica o bombardare la sua email.
- occupare la sede locale dell'ente che gestisce le case popolari.

Questi sono solo esempi, qualsiasi cosa che possa porti in una situazione di potere rispetto al proprietario di casa funziona; è consigliabile rovinarne la reputazione o colpirlo nel portafoglio.

Tutte queste iniziative funzionano meglio se messe in atto con il supporto della propria famiglia e dei propri amici o - ancora meglio - di altri inquilini!