

### Parte 1 – Per cominciare

**00:04** In questa presentazione video della legislazione sulle locazioni in Australia Occidentale, amministrata dall'Ufficio della protezione dei consumatori, illustreremo i diritti ed i doveri degli inquilini e dei proprietari, o dei loro agenti, ed includeremo le nuove disposizioni che entrano in vigore il 1mo luglio 2013.

**00:20** L'affitto di una casa è regolamentato dalla Legge sulle locazioni residenziali, che stabilisce le norme riguardo ad accordi di locazione, ispezioni, manutenzione o riparazioni, aumenti dell'affitto e come possano essere risolte le dispute.

**00:33** Quasi un terzo di tutte le case in Australia Occidentale sono in affitto, ed è per questo che è importante che ci sia una normativa che protegga i diritti e gli interessi degli affittuari e dei proprietari. Tratteremo una serie di punti che potreste dover prendere in considerazione in momenti diversi della locazione.

#### Deposito cauzionale

**00:50** Quando un potenziale inquilino ha trovato una casa che soddisfa le sue esigenze e le sue disponibilità, gli verrà chiesto di presentare una domanda e di pagare una certa cifra per dimostrare che la sua offerta è genuina. Ora ci sono dei limiti su questa cifra, nota anche come deposito cauzionale.

**01:06** Per proprietà sotto a \$500 la settimana, la cifra è fissata ad un massimo di \$50; e per proprietà fino a \$1,200 la settimana, la cifra non può superare \$100. Nel nord dell'Australia Occidentale, sopra al 26mo parallelo, vicino a Carnarvon, il limite massimo dell'ammontare per affitti settimanali di oltre \$500 è di \$100.

**01:27** Il deposito dovrà essere rimborsato all'inquilino potenziale entro 7 giorni se la domanda non ha successo. Se la domanda ha successo, il deposito può essere rimborsato o conteggiato come parte del primo pagamento dell'affitto. In ogni caso gli affittuari devono tenere a mente che il deposito potrà essere trattenuto dal proprietario se la casa è stata offerta a loro ma essi hanno cambiato idea.

#### Banche dati delle locazioni

**01:29** Le aziende di gestione immobiliare ed i proprietari privati spesso si servono di banche dati di locazioni residenziali, dove possono controllare i dati storici dell'affittuario prima di accettarne la domanda. Queste banche dati registrano se un inquilino è stato sfrattato; se ha lasciato danni non pagati o se non ha pagato l'affitto in precedenti locazioni.

**02:07** Ora ci sono leggi che danno all'inquilino il diritto di accedere a queste informazioni se la sua domanda viene respinta a causa del suo passato da affittuario.

**02:15** Il proprietario immobiliare o il suo agente devono informare per iscritto tutti coloro che fanno domanda di quale banca dati si servono, anche se non intendono farne uso in questa occasione. Dovranno inoltre essere date informazioni su come si può fare domanda per far cancellare o correggere informazioni obsolete o errate.

## Italiano

### Discriminazione

**02:34** Secondo la Legge sulle pari opportunità, è illecito discriminare nel mercato immobiliare libero sulla base del sesso, della razza, dell'età, dell'invalidità, dello stato coniugale, delle credenze religiose o politiche, dello stato di famiglia, della gravidanza, delle condanne precedenti o dell'orientamento sessuale. Gli affittuari non possono essere rifiutati perchè avranno dei bambini che abiteranno nella casa.

### Accordi di locazione

**02:57** Se la domanda viene accolta, bisognerà stilare un contratto standard di locazione residenziale che indichi il periodo della locazione, l'ammontare e la frequenza dei pagamenti dell'affitto e tutte le altre condizioni. Una copia del contratto firmato da entrambi le parti dovrà essere inviato all'affittuario entro 14 giorni.

**03:13** Le clausole di un contratto standard non possono essere cancellate e altre clausole possono essere aggiunte solo se sono concordate tra le parti e se non contraddicono la Legge sulle locazioni residenziali o altre leggi pertinenti. Non bisogna fare affidamento su accordi verbali; eventuali condizioni speciali concordate dovranno essere sempre messe per iscritto!

**03:31** Ci sono due tipi di contratti di locazione – a scadenza fissa o periodici. I contratti a scadenza fissa stabiliscono date precise di inizio e di fine e possono contenere la facoltà di rinnovo. Questi contratti di solito danno maggior sicurezza all'affittuario e l'affitto non può essere aumentato durante questo periodo, a meno che non sia specificato nel contratto.

**03:52** Un contratto periodico stabilisce solo la data d'inizio e può essere rescisso dall'affittuario in qualunque momento con 21 giorni di preavviso o dal proprietario con 60 giorni di preavviso. Il proprietario potrà dare meno preavviso se c'è stata rottura di contratto. L'affitto può essere aumentato in qualunque momento, ma l'affittuario dovrà avere 60 giorni di preavviso e può aver luogo solo ad intervalli di sei mesi.

### Affitto e Cauzione

**04:18** All'inizio della locazione, l'affittuario sarà tenuto a versare non più di due settimane in anticipo ed una cauzione pari a non più di un mese di affitto. In alcuni casi, potrà essere richiesta una cauzione per animali domestici.

**04:31** Tutte le nuove cauzioni ora devono essere depositate presso l'Amministratore delle cauzioni al Ministero del commercio e non possono essere trattenute dal proprietario o dal suo agente. L'affittuario potrà contattare il Ministero se non riceve entro un mese conferma dell'avvenuto deposito della sua cauzione da parte del proprietario o del suo agente.

**04:47** Il contratto stabilisce la frequenza del pagamento dell'affitto. Il proprietario non può chiedere più di due settimane di affitto in anticipo, ma l'affittuario può pagare di più in qualunque momento, se lo vuole.

**04:59** Se non altrimenti specificato nel contratto, l'affitto può essere pagato in contanti, con assegno o bonifico bancario e l'affittuario dovrà avere una ricevuta dei pagamenti effettuati.

## Italiano

### Relazione sulle condizioni dell'immobile

**05:11** È obbligatorio che venga redatta una Relazione standard sulle condizioni dell'immobile all'inizio della locazione, in cui sia elencato il contenuto e le condizioni di ogni stanza, annotando in particolare modo la presenza di eventuali danni.

**05:22** Il proprietario dovrà inviare all'affittuario entro sette giorni dal trasloco due copie della relazione, che l'affittuario dovrà controllare attentamente e cambiare nelle parti ritenute erranee. L'affittuario si tiene una copia delle modifiche apportate alla relazione e ne rispedisce una copia entro sette giorni dal ricevimento; altrimenti si intenderà che l'affittuario ha accettato la relazione originale.

**05:42** Questa relazione potrà essere usata al termine della locazione per decidere se eventuali danni siano stati causati dall'affittuario e quanta parte della cauzione debba essergli restituita.

**05:50** Per ulteriore protezione, gli affittuari potranno fare delle fotografie o delle riprese video della casa che mostrino chiaramente la data delle riprese.

**05:59** Ora che tutta la documentazione è stata completata ed il denaro versato, l'affittuario è pronto ad entrare in casa.

### Parte 2 – Entrare in casa

**06:07** Ora che la casa è stata affittata, l'affittuario ha il diritto fondamentale di entrare in una casa pulita ed in buone condizioni e di essere in grado di godersi una vita tranquilla nella casa in condizioni di ragionevole privacy.

**06:18** L'affittuario dovrà pagare l'affitto puntualmente ed avere buona cura della proprietà. Il proprietario ha il diritto di aspettarsi che al termine della locazione la casa sia nelle stesse condizioni in cui era all'inizio della locazione.

**06:28** Per prevenire eventuali vertenze durante la locazione, ci sono norme relative alla manutenzione ed alle riparazioni ed a come si debbano svolgere le ispezioni.

### Manutenzione & riparazioni

**06:40** La manutenzione della proprietà è una responsabilità condivisa tra il proprietario e l'affittuario. Il proprietario è responsabile per ciò che può essere detta manutenzione ordinaria della casa. Ha l'obbligo di garantire che i servizi essenziali della casa – quali l'impianto idraulico, il gas e l'impianto elettrico – siano funzionanti, come pure gli elettrodomestici tipo i fornelli e l'impianto di aria condizionata.

**07:02** L'affittuario è responsabile per i normali impegni domestici a garanzia che la casa sia sempre pulita e priva di muffa. La manutenzione del giardino e della piscina spetta di solito all'affittuario ed il proprietario dovrà fornire tutte le attrezzature necessarie a tale scopo. La manutenzione straordinaria del giardino quale la potatura degli alberi è invece di competenza del proprietario.

**07:20** L'affittuario è tenuto a pagare per eventuali danni dovuti a negligenza, quali macchie sui tappeti/moquette. Ma se il danno è stato causato da terzi non legati all'affittuario quali

## Italiano

operai, allora è responsabile il proprietario. Ciò può anche includere danni causati da ladri o da temporali.

### Minimo di sicurezza

**07:40** Un'altra responsabilità del proprietario è di garantire un minimo di sicurezza per l'immobile, come finestre da chiudere a chiave, serrature a scatto per le porte esterne ed illuminazione all'esterno, per assicurare la sicurezza degli affittuari.

**07:53** Se l'affittuario desidera installare altri dispositivi quali allarmi antifurto o porte zanzariere di sicurezza non installate, dovrà coprirne il costo dopo averne ottenuto il permesso dal proprietario.

### Rivelatori di fumo/RCD

**08:09** Le case in affitto in Australia Occidentale devono avere rivelatori di fumo collegati alla corrente come pure due Dispositivi di Corrente Residua o RCD, cioè interruttori automatici salva vita che staccano la corrente per impedire l'elettrocuzione. Il proprietario ora è tenuto per legge ad installare questi importanti dispositivi di sicurezza.

### Emergenze/riparazioni urgenti

**08:28** Ci possono essere situazioni durante la locazione quando bisogna effettuare riparazioni di emergenza di servizi essenziali. Il proprietario o il suo agente dovrà organizzare le riparazioni entro 24 ore o, nel caso di altre riparazioni urgenti, entro 48 ore. Le riparazioni non devono essere portate a termine in questo stesso lasso di tempo.

**08:47** Vengono definite riparazioni di emergenza guasti o danni a servizi essenziali che possono rendere la casa non sicura e tale da causare lesioni all'affittuario. Ad esempio, guasti all'impianto idraulico come perdite di acqua o della rete fognaria o gabinetti bloccati; perdite di gas o guasti elettrici pericolosi.

**09:05** Le riparazioni urgenti sono quelle che non riguardano servizi essenziali ma che, se non vengono effettuate, possono nel tempo causare lesioni, danni alla proprietà o influire negativamente sullo standard di vita dell'affittuario.

**09:14** Le riparazioni urgenti o di emergenza dovranno essere organizzate dal proprietario entro 24 ore. Tuttavia, se non viene presa azione immediata o se non si riesce a contattare il proprietario entro quei termini, l'affittuario può far fare riparazioni minime.

### Ispezioni

**09:30** Un'altra notevole fonte di vertenze può essere la frequenza e le circostanze delle ispezioni da parte del proprietario e del gestore immobiliare, per cui ci sono delle norme chiare che bilanciano il diritto del proprietario ad ispezionare la sua proprietà con il diritto dell'affittuario a goderne l'uso senza troppe interruzioni.

**09:45** In base alle leggi sulla locazione, non è consentito al proprietario o al suo agente di ispezionare la proprietà più di quattro volte l'anno cercando ragionevolmente di fissare un giorno che sia adatto all'affittuario.

## Italiano

**09:58** L'affittuario avrà almeno sette giorni e non più di 14 giorni di preavviso per iscritto, con l'indicazione del giorno e dell'ora proposta specificando se sia prima o dopo mezzogiorno. L'affittuario può essere presente durante l'ispezione. Non sono consentite visite a sorpresa senza preavviso, per cui l'affittuario può rifiutare l'accesso in tali circostanze.

**10:16** L'affittuario deve sapere che non sono permesse alterazioni della proprietà o cambi di serrature senza il permesso del proprietario.

### Comportamento asociale/Subaffitto

**10:25** È responsabilità dell'affittuario non causare disturbo ai vicini. Comportamenti asociali da parte dell'affittuario o dei suoi visitatori, in case private o popolari, può essere motivo di sfratto.

**10:38** Inoltre, è una buona idea per gli affittuari di chiedere il permesso del proprietario prima di permettere a qualcuno di venire ad abitare con loro per lunghi periodi ed informare che intendono subaffittare i locali, sempre che non sia proibito in base al contratto di locazione, poichè potrebbe essere richiesto un permesso scritto.

**10:54** Questo in modo che ci siano norme chiare da applicare durante la locazione ed anche quando arriva il momento di andare via.

## Parte 3 – Al termine della locazione

**11:04** Quando per qualunque ragione arriva il momento di concludere la locazione, è importante che l'affittuario lasci la casa con una buona reputazione e ottenga il rimborso della cauzione.

**11:11** Se gli arretrati dell'affitto sono superiori alla cauzione, o se il tribunale ha imposto la fine del contratto, il nome dell'affittuario potrà essere messo in una banca dati delle locazioni, il che potrebbe compromettere la sua capacità di affittare in futuro.

**11:23** I proprietari o i loro agenti devono osservare il periodo di preavviso indicato nella Legge sulle locazioni residenziali ed essere ragionevoli nell'avanzare richieste riguardo alla cauzione dell'affittuario.

### Periodi di preavviso

**11:35** Un affittuario o proprietario con contratti a scadenza fissa, che non desidera rinnovare, dovrà dare 30 giorni di preavviso prima che il contratto scada. Se né l'affittuario né il proprietario danno un preavviso di termine, il contratto a scadenza fissa diventerà automaticamente un contratto periodico, dove si richiede un preavviso di 60 giorni.

**11:54** Se un affittuario con contratto a scadenza fissa deve lasciare la casa prima della data di scadenza, dovrà pagare l'affitto fino a che non si trovi un altro affittuario oltre a compensare il proprietario per altre eventuali spese ragionevoli quali la pubblicità.

**12:08** Per porre termine ad un contratto periodico col'affittuario dovrà dare almeno 21 giorni di preavviso ed il proprietario o il suo agente dovrà dare 60 giorni di preavviso. Durante questo periodo, nuovi potenziali affittuari potranno venire a vedere la casa dando un ragionevole

## Italiano

preavviso all'affittuario attuale. L'affittuario ha diritto ad essere presente durante queste visite.

**12:29** Nei casi in cui la casa viene ripresa dal creditore ipotecario, quale una banca, l'affittuario riceverà un preavviso di 30 giorni per traslocare.

### Aumenti dell'affitto

**12:39** Se l'affittuario desidera rinnovare la locazione per un altro periodo a scadenza fissa, il proprietario potrebbe decidere di aumentare l'affitto, secondo le condizioni del mercato. Tuttavia, se l'affittuario ritiene che l'aumento dell'affitto sia eccessivo o non ragionevole, in certe circostanze l'aumento può essere oggetto di ricorso in pretura.

In ogni caso, l'aumento dell'affitto non potrà aver luogo se non dopo i primi 30 giorni del nuovo contratto.

### Ispezione finale

**13:02** Il maggior numero di reclami che l'Ufficio della protezione dei consumatori riceve ogni anno riguarda affittuari che sono scontenti dell'ammontare di cauzione che viene loro rimborsato. Per questo è importante avere una Relazione sulle condizioni dell'immobile che illustri chiaramente i danni che esistevano nella proprietà all'inizio della locazione nel caso sorgano disaccordi alla fine della locazione.

**13:22** Il proprietario o il suo agente deve dare all'affittuario l'opportunità di essere presente durante l'ispezione finale e fornire una Relazione aggiornata sulle condizioni dell'immobile entro 14 giorni dalla fine della locazione stessa.

**13:32** L'affittuario potrà dover pagare per le pulizie, piccole riparazioni o il rimpiazzo di articoli vari se l'immobile non è nelle stesse condizioni di pulizia e senza danni come era all'inizio della locazione.

**13:43** Se eventuali vertenze sulla cauzione non possono essere risolte tramite trattativa, l'affittuario potrà rivolgersi alla Pretura.

### Avvisi di abuso & sfratti

**13:51** Se l'affittuario o il proprietario ritiene che il contratto di locazione non è stato rispettato, può spiccare un avviso di abuso dando almeno 14 giorni per rettificare l'abuso. Ad esempio, potrebbe essere un avviso dell'affittuario che richiede il pagamento da parte del proprietario per riparazioni urgenti, oppure un avviso del proprietario all'affittuario che richiede il pagamento degli arretrati dell'affitto.

**14:12** Se non viene presa alcuna azione, la questione può finire in Pretura che emetterà un'ordinanza, o perchè il proprietario rimborsi l'affittuario per il costo delle riparazioni o affinché l'affittuario sia sfrattato per non aver pagato l'affitto.

**14:23** Lo sfratto non può aver luogo in Australia Occidentale senza una ordinanza del Tribunale ed i proprietari e dirigenti immobiliari dovranno avere fondati motivi per sfrattare, quali il mancato pagamento dell'affitto per lunghi periodi, danni eccessivi, disturbo ai vicini o evidenza di attività criminali.

## Italiano

**14:39** Se un contratto di locazione viene terminato da un'ordinanza del Tribunale, tale informazione potrà essere inserita nella banca dati delle locazioni. Anche il nome dell'affittuario potrà essere inserito nella banca dati se lascia la proprietà con arretrati di affitto non pagato di un ammontare superiore alla cauzione. Per cui è sempre una buona idea andar via in buoni rapporti.

**14:47** L'Ufficio della protezione del consumatore ha una gamma di fogli e di opuscoli informativi sulla legislazione sulle locazioni che danno ulteriori dettagli agli affittuari, ai proprietari ed ai dirigenti immobiliari.

**15:07** Si possono trovare ulteriori informazioni e moduli scaricabili nel sito web dell'Ufficio della protezione dei consumatori, oppure siamo contattabili per email al sito [consumer@commerce.wa.gov.au](mailto:consumer@commerce.wa.gov.au) o chiamando il numero 1300 30 40 54.