

# G L O S S A R I O

## Glossario

### Accordi integrativi

Sono gli accordi che vengono raggiunti tra le grandi proprietà ed i sindacati/associazioni degli inquilini per l'applicazione del canale (o contratto) concordato, rispetto al quale si accordano, in generale, durate più lunghe dei 3 + 2 anni, canoni sostenibili e clausole di tutela per gli inquilini economicamente più deboli .

### Clausola vessatoria

Vessare significa imporre al soggetto più debole condizioni che creano un danno.

Nel rapporto di locazione certamente soggetto debole è l'inquilino.

Si considerano vessatorie le clausole contrattuali che, malgrado la buona fede, determinano a carico dell'inquilino un rilevante squilibrio tra i diritti e gli obblighi che derivano dal contratto.

### Conduttore

Inquilino di un appartamento,  
che lo abita e per il quale paga un affitto.

### **Contratto concordato**

Il contratto concordato (L. 431/98 art. 2 comma 3), prevede canoni il cui valore è individuato tra i sindacati degli inquilini e quelle dei proprietari, con accordi diversi raggiunti comune per comune, che prevedono un valore minimo ed uno massimo di oscillazione del costo di affitto per metro quadro. La durata prevista per questo contratto è di tre anni più due (3+2 anni).

Vantaggi e svantaggi per l'inquilino: il costo dell'affitto è più basso ma il contratto dura meno, cioè si rinnova prima con possibilità di aumento del canone.

### **Contratto libero**

Il contratto libero (L. 431/98 art. 2 comma 1), ha una durata di quattro anni che devono essere rinnovati necessariamente di altri quattro, a meno che, allo scadere del primo quadriennio, l'immobile non serva per uso personale al proprietario o ai suoi parenti diretti.

Questo contratto, detto libero, ha il vantaggio di avere una durata più lunga (4 anni + 4) e presuppone una libera determinazione del prezzo dell'affitto basato sostanzialmente sulla valutazione del proprietario

Il proprietario, sulla base di questo contratto, non potrà richiedere la percentuale di integrazione per eventuali

lavori

urgenti di manutenzione straordinaria effettuati nel corso della locazione.

## **Diritto di abitazione**

Il diritto di abitazione è stato introdotto da Uniat e dalle altre associazioni degli inquilini nelle trattative condotte con alcuni grandi patrimoni immobiliari che vengono messi in vendita come tutela per chi non può acquistare la casa.

Il diritto di abitazione permette di utilizzare la casa , fino al momento condotta

in affitto, limitatamente

ai bisogni del titolare del diritto e a quelli della sua famiglia.

Il diritto di abitazione, come

il diritto di uso, è personale:

il titolare di tale diritto il titolare deve goderne personalmente e direttamente.

Il diritto di abitazione non si può cedere o dare in locazione, come accade per l'usufrutto.

## **Dismissioni**

Si intende per dismissione il processo che porta alla vendita di un grande patrimonio immobiliare

## **E.R.P.**

E.R.P. significa

edilizia residenziale pubblica.

Per edilizia

residenziale pubblica si intende quella realizzata, direttamente o indirettamente, dallo Stato, per la creazione, a costi ridotti, di abitazioni da assegnare, a condizioni economiche particolarmente favorevoli, a cittadini con redditi bassi o che si trovino in condizioni economiche disagiate.

### **Edilizia Sovvenzionata**

Per “edilizia sovvenzionata” si intende quella diretta a creare abitazioni a costi contenuti destinate ai cittadini che si trovino in condizioni economiche disagiate (le cosiddette “case popolari”), quando è realizzata da Enti pubblici (lo Stato, le Regioni e gli altri Enti locali).

Solitamente l’attuazione è demandata direttamente ai Comuni (o alle aziende territoriali per l’edilizia residenziale, ex I.A.C.P.).

### **Finita locazione**

Si intende per “finita locazione” la naturale scadenza di un contratto di affitto

### **Indice Istat**

E’ lo strumento che serve a misurare l’inflazione, ossia quel processo di aumento del livello generale dei prezzi dell’insieme dei beni e servizi destinati al consumo delle famiglie.

In Italia il calcolo di questo indice è affidato all'Istituto nazionale di statistica. proprio perché è uno strumento statistico che misura le variazioni nel tempo dei prezzi di un insieme di beni e servizi, chiamato **paniere**, rappresentativo degli effettivi consumi delle famiglie in uno specifico anno.

In particolare, l'Istat produce **tre diversi indici dei prezzi al consumo**

-per l'intera collettività nazionale (NIC)

-per le famiglie di operai e impiegati (FOI)

-l'indice armonizzato europeo (IPCA)

Per calcolare gli aumenti degli affitti si utilizza il FOI

## **Innovazioni condominiali**

Per "innovazioni" si intendono tutte le opere che modificano completamente o in parte la cosa comune, alterandone la consistenza, la destinazione e, di conseguenza, il godimento da parte dei singoli partecipanti al condominio. La realizzazione di una nuova struttura, ad esempio un nuovo ascensore, prima inesistente, si deve considerare un'innovazione. Non sono da considerare innovazioni, ma semplici modifiche, tutte le opere che consistono in una semplice sostituzione di materiali con altri eventualmente più costosi

## **Locatore**

Il locatore è il proprietario di una casa che concede in affitto ad altra persona

## **Mandatario**

Soggetto provvisto, per procura notarile, dei poteri giuridici necessari a sottoscrivere un unico atto di cessione della proprietà delle singole unità immobiliari a favore degli inquilini che partecipano al mandato collettivo

## **Morosità**

Si intende per morosità il ritardo nel pagamento degli affitti. E' l'inadempienza più grave che può verificarsi nel rapporto nel rapporto di inquilinato e porta allo sfratto per morosità.

## **Prova documentale**

La prova documentale è costituita da un documento (come dice la stessa parola) che consente la conoscenza di un fatto a distanza di tempo (es. certificati, lettere, fatture, fotografie, film.).

Il documento può poi essere pubblico (quando è redatto alla presenza di un notaio o di un altro pubblico ufficiale) o privato un documento (scritto e sottoscritto e dalle parti

## **Regolamento di condominio**

E' il documento che disciplina la vita in condominio nel quale sono contenute le regole di ripartizione delle spese condominiali con allegate le relative tabelle millesimali.

## **Superficie** **convenzionale**

La superficie  
convenzionale è la modalità con la quale  
vengono calcolati i metri quadri di un'abitazione per determinarne il  
canone di  
affitto.

La superficie  
convenzionale è formata dalla somma dei  
seguenti elementi:

a) l'intera superficie  
dell'unità immobiliare;

b) il 50 per cento  
della superficie delle autorimesse singole;

c) il 20 per cento  
della superficie del posto macchina in autorimesse di uso  
comune;

d) il 25 per cento  
della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori  
simili;

f) il 10 per cento  
della superficie condominiale a verde nella misura  
corrispondente alla  
quota millesimale dell'unità immobiliare.

È detratto il 30 per  
cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri  
1.70.

Le superfici di cui  
alle lettere a), b) e d) si misurano al netto dei muri perimetrali

e di quelli interni.

## Superficie commerciale

La superficie commerciale è la modalità con la quale vengono calcolati i metri quadri di un'abitazione nella vendita.

La superficie commerciale è formata dalla somma dei seguenti elementi:

la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle *superfici coperte* deve essere effettuato tenendo conto dei seguenti criteri :

- a.  
100% delle superfici calpestabili;
- b.  
100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c.



50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel

caso di immobili indipendenti si calcolano al 100% anche i muri perimetrali.

Per i vani con altezze pari o inferiori o al metro e cinquanta vanno considerati come "superficie tecnica" e quindi presi in considerazione

per non più del 25% della superficie stessa se finestrati e del 20% se "ciechi".

Per il computo delle *superfici scoperte* vanno utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

25% dei balconi e terrazze scoperti;

35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);

35% dei patii e porticati;

60% delle verande;

15% dei giardini di appartamento;

10% dei giardini di ville e villini.

Le

percentuali indicate possono variare in più o in meno in base ad un insieme di

fattori, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle

superfici esterne, i livelli di piano, le superfici complessive esterne, se eccedono o meno il 30% della superficie coperta

considerata e tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il livello di qualità ambientale.

### **Tabella millesimale**

la misura,

rispettivamente, del diritto e dell'onere di contribuzione di ciascun condomino per il buon andamento del condominio disciplinate dagli articoli 1118 e 1123 del codice civile

La tabella millesimale quindi è, costituita da una prospetto sintetico, nella quale sono riportati i valori proporzionali relativi alle singole unità immobiliari; i valori che hanno rilevanza sia per quanto riguarda il voto in assemblea, sia per quanto riguarda il contributo alle spese. Le tabelle non possono tenere conto del valore locativo dell'immobile, per legge, ma tengono conto, per lo più, delle superfici

### **Termine di grazia**

La dilazione che il giudice concede in una causa di sfratto, se il conduttore, moroso, non contesta la morosità e manifesta comprovate difficoltà per il pagamento delle somme dovute al locatore.

Il Giudice se ritiene che sussistano i menzionati presupposti concede con ordinanza al conduttore un termine massimo di novanta giorni (in casi eccezionali centoventi) per pagare l'importo dovuto al locatore per tutti i canoni scaduti e per gli oneri accessori maturati maggiorato degli interessi legali e dalle spese di procedura liquidate dal Giudice stesso all'udienza.

Contestualmente al provvedimento di concessione del "termine di grazia" il Giudice fissa una nuova udienza non oltre dieci giorni dalla scadenza del termine assegnato al fine di verificare l'effettivo pagamento da parte del conduttore delle somme liquidate.

In caso di pagamento di tutte le somme indicate dal Giudice entro il termine assegnato il giudizio si estingue ed il contratto di locazione resta in vita.

[Articolo Originale](#)