

“ *Affittare un’abitazione* *Guida per gli* *inquilini e i proprietari* ”

Ammenda di \$500

I proprietari e gli agenti immobiliari sono tenuti a fornire agli inquilini una copia di questa guida entro e non oltre il giorno in cui questi ultimi prendono in consegna l’abitazione, pena l’imposizione di un’ammenda fino a \$500



Affittare un'abitazione: guida per gli inquilini e i proprietari immobiliari è il sommario, approvato dal Direttore di Consumer Affairs Victoria, dei diritti e delle responsabilità di un proprietario immobiliare e di un inquilino vincolati da un Contratto di locazione a scopo abitativo.

Ai sensi delle disposizioni contenute alla sez. 66 della *Legge del 1997 sulle Locazioni a Scopo Abitativo*, il proprietario deve fornire questa guida all'inquilino entro e non oltre la data in cui si trasferisce nell'abitazione.

Copie supplementari

Questa guida è ottenibile presso Consumer Affairs Victoria al www.consumer.vic.gov.au oppure telefonando al 1300 55 81 81.

Per ordinare più di cinque copie alla volta, inviatene richiesta tramite fax al 9627 6574 oppure scrivete a:

Consumer Affairs Victoria
GPO Box 123A
Melbourne Vic 3001

Diffida

Questa guida non deve essere usata a sostituzione della *Legge del 1997 sulle Locazioni a Scopo Abitativo* o in preferenza a una consulenza legale.

© Copyright State of Victoria 2004

Questa pubblicazione è protetta dai diritti d'autore. Non è permesso riprodurre nessuna parte in nessun modo salvo in conformità con le normative di cui alla *Legge del 1968 sui diritti d'autore*. Per ulteriori informazioni su come riprodurre materiale contenuto in questa pubblicazione, si prega di contattare Consumer Affairs Victoria.

ISBN 0-9750813-0-6

Pubblicato da Consumer Affairs Victoria,
452 Flinders Street, Melbourne, Victoria, 3000

Autorizzato dal Governo del Victoria,
452 Flinders Street, Melbourne, Victoria, 3000

Stampato da McLaren Press, 11-19 Lithgow
Street, Abbotsford, Victoria, 3067

“ **Affittare un’abitazione** **Guida per gli inquilini** **e i proprietari** ”

Per chi è questa guida

Questa guida spiega che cosa sono tenuti a fare gli inquilini, i proprietari immobiliari e gli agenti per conformarsi alla legislazione del Victoria in fatto di locazioni a scopo abitativo. La legge principale che si occupa degli inquilini, dei proprietari immobiliari e degli agenti è la *Legge del 1997 sulle Locazioni a Scopo Abitativo* (la Legge).

La guida è prodotta da Consumer Affairs Victoria (l'ufficio del Victoria per la tutela dei consumatori) a sommario dei molti diritti e doveri dei proprietari immobiliari e degli inquilini vincolati da un contratto di locazione. Tuttavia, non deve essere usata a sostituzione della Legge o in preferenza a una consulenza legale.

Quando la guida fa riferimento ad 'abitazione', si intende la casa, la villetta, l'appartamento, oppure l'unità immobiliare semindipendente concessi in affitto.

Per consigli e informazioni su questioni riguardanti i consumatori e le locazioni a scopo abitativo:

Consumer Affairs Victoria

Level 2, 452 Flinders Street,
Melbourne, Vic, 3000

Tel. 1300 55 81 81 (per il costo di una chiamata locale)

Fax (03) 9627 6007

Email consumer@justice.vic.gov.au

Sito web www.consumer.vic.gov.au

TIS 131 450

NRS 9620 1942

Indice

INTRODUZIONE

Contatti utili	iv
Ammende	vi
La privacy	vi
Consigli agli inquilini	vii
Consigli ai proprietari e agli agenti	viii

PRIMA PARTE Come iniziare un periodo di locazione

Come presentare una domanda di locazione	1
Inquilini con figli	1
I contratti di locazione	2
Informazioni per eventuali contatti	3
Caparre e addebiti	4
Il deposito cauzionale	4
Il pagamento anticipato del canone di affitto	6
La differenza tra deposito cauzionale e canone di affitto	6
Garanzie	6
Il 'Verbale sullo stato di manutenzione dell'abitazione'	7
Abitazione pulita e libera	8
La lettura del contatore dell'acqua	8
Gli allacciamenti alle utenze domestiche	8

SECONDA PARTE Durante un periodo di locazione

Il pagamento del canone di affitto	9
Le ricevute dei pagamenti del canone	10
I costi di utenza dell'acqua	10
La sostituzione degli impianti idraulici	10
Altri costi di utenza e di servizio	11
Come prendersi cura dell'abitazione	11
Subaffittare l'abitazione	12
Nuovi inquilini o nuovi proprietari o agenti	13
Riparazioni	13
Accesso all'abitazione da parte del proprietario o dell'agente	15
Gli aumenti del canone di affitto	16

TERZA PARTE Come porre termine a un periodo di locazione	17
Come disdire un contratto di locazione	18
Quando il proprietario o l'agente chiede la disdetta anticipata di un contratto di locazione	19
Quando l'inquilino desidera disdire un contratto di locazione	23
Come calcolare i termini minimi di preavviso	26
Quando l'inquilino riceve un 'Avviso di Sfratto'	27
Quando il periodo di preavviso è scaduto e l'inquilino non se ne è andato	28

QUARTA PARTE Come concludere un periodo di locazione dopo avere emesso o ricevuto un preavviso	29
Il deposito cauzionale	29
Quando il proprietario non può rintracciare l'inquilino e il canone d'affitto non risulta interamente pagato	30
I depositi cauzionali messi a disposizione dal Direttore dell'Ufficio per l'Edilizia Popolare	30
Quando il proprietario vanta diritto al deposito cauzionale	31
Quando il proprietario presenta un'istanza di indennizzo	31
La lettura finale del contatore dell'acqua	31
Effetti personali lasciati dietro	32
Come fornire un recapito per eventuali inoltri	34

QUINTA PARTE Come risolvere problemi di locazione	35
Come usare il VCAT	36

Contatti utili

Residential Tenancies Bond Authority (RTBA) (Ente per le cauzioni nei contratti di locazione)

L'RTBA tiene in custodia tutti i depositi cauzionali a scopo abitativo con il ruolo neutrale di fiduciario dei proprietari immobiliari e degli inquilini. L'RTBA può restituire i depositi cauzionali solo previo accordo tra il proprietario e l'inquilino oppure su istruzione del Victorian Civil and Administrative Tribunal (VCAT) o di un tribunale.

RTBA, Locked Bag No. 3040
GPO Melbourne, Vic, 3001

Tel. 1300 137 164 (per il costo di una chiamata locale)

Fax (03) 9627 6277

Email rtba@justice.vic.gov.au

Sito web www.rtba.vic.gov.au

Victorian Civil and Administrative Tribunal (VCAT) (Tribunale civile e amministrativo del Victoria)

Il VCAT opera indipendentemente da Consumer Affairs Victoria. È analogo a un tribunale, senza tuttavia essere altrettanto formale, e si occupa di questioni in diversi settori, tra cui le dispute sorte nell'ambito della *Legge del 1997 sulle Locazioni a Scopo Abitativo*.

VCAT, 55 King Street, Melbourne, Vic, 3000

Tel. (03) 9628 9800

Numero verde 1800 133 055

Fax (03) 9628 9822

Email vcat@vcat.vic.gov.au

Sito web www.vcat.vic.gov.au

Recapito postale GPO Box 5408cc,
Melbourne, Vic, 3001

Equal Opportunities Commission Victoria (EOCV) (Commissione del Victoria per le Pari Opportunità)

L' EOCV fornisce informazioni e consulenze in merito ai diritti e ai doveri in fatto di pari opportunità e assiste il pubblico a risolvere reclami per discriminazione o molestie illecite tramite un servizio di conciliazione imparziale, riservato e gratuito.

EOCV, 3/380 Lonsdale Street,
Melbourne, Vic, 3000

Linea telefonica per consulenze (03) 9281 7100

Fax (03) 9281 7171

Numero verde (dalle zone rurali) 1800 134 142

TTY (03) 9821 7110

Email eoc@vicnet.net.au

Sito Web www.eoc.vic.gov.au

Office of Housing (Ufficio per l'Edilizia Popolare)

L'Office of Housing è una divisione del Department of Human Services. L'Office of Housing fornisce una gamma di servizi inerenti agli alloggi tra i quali il Bond Loan Scheme (iniziativa per anticipare l'importo del deposito cauzionale) e la locazione di abitazioni popolari a favore di residenti del Victoria che ne hanno diritto.

Per ulteriori informazioni sull'assistenza fornita dall'Office of Housing e sui moduli di domanda del Bond Loan Scheme, contattate la sede locale dell'Office of Housing (nelle Pagine Bianche A-K dell'elenco telefonico, sotto Human Services, Housing Services) oppure visitate il sito internet al: www.dhs.vic.gov.au/housing

Real Estate Institute of Victoria (REIV) (Istituto delle agenzie immobiliari del Victoria)

Il "Real Estate Institute of Victoria" è la principale associazione di categoria che rappresenta le agenzie immobiliari del Victoria

REIV, 335 Camberwell Road,
Camberwell, Vic, 3124

Servizio Informazioni al pubblico

(03) 9205 6677

Fax: (03) 9205 6699

Email reiv@reiv.com.au

Sito Web www.reiv.com.au

Ammende

Consumer Affairs Victoria può far comparire davanti al Magistrates' Court (*Tribunale della Magistratura*) gli inquilini, i proprietari immobiliari e gli agenti che non abbiano osservato determinati obblighi ai sensi della *Legge del 1997 sulle Locazioni a Scopo Abitativo* (la Legge). In tali circostanze, il Magistrates' Court può imporre un'ammenda.

Quando la guida fa riferimento a un'ammenda, si intende l'importo massimo di ammenda imponibile dal Magistrates' Court. Se il tribunale decide di imporre un'ammenda, questa deve essere pagata al Residential Tenancies Fund (*Fondo delle locazioni residenziali*).

La privacy

Esistono chiari regolamenti nell'ambito della Legge su quando un proprietario o un agente può avere accesso all'abitazione dell'inquilino e questi sono trattati a pag.15 sotto la voce 'Accesso all'abitazione da parte del proprietario o dell'agente'.

Se rilasciate dati di natura personale a un proprietario o un agente (quali per esempio il recapito telefonico o la data di nascita), quest'ultimo potrebbe essere vincolato dalle normative in fatto di privacy che limitano i casi in cui questi dati possono venire rilasciati a terzi. Se ritenete che i vostri dati personali sono stati usati in modo improprio, si prega di contattare Consumer Affairs Victoria al 1300 55 81 81 oppure il Garante Federale della Privacy al 1300 363 992 per farvi consigliare.

Consigli agli inquilini

È molto importante che gli inquilini non firmino mai moduli in bianco, sia che siano ufficiali o meno.

Ogni avviso ufficiale e formale fornito al proprietario immobiliare o all'agente deve riportare il nome del proprietario immobiliare.

All'inizio di un periodo di locazione

- Ottenere una consulenza professionale se certi aspetti della locazione risultano poco chiari.
- Leggere e firmare il 'Contratto di locazione a scopo abitativo' e conservarne una copia.
- Leggere questa guida su come prendere in affitto un'abitazione nel Victoria.
- Controllare attentamente che l'abitazione sia completamente sicura.
- In caso di pagamento di un deposito cauzionale, compilare e firmare il verbale sullo stato di manutenzione dell'abitazione e conservarne una copia.
- Versare il deposito cauzionale al proprietario o all'agente.
- Compilare e firmare il modulo di 'Versamento del deposito cauzionale' (*Bond Lodgement*) e conservarne una copia.
- Conservare la ricevuta dell'RTBA che agevola la richiesta di rimborso del deposito cauzionale.
- Osservare il 'Contratto di locazione a scopo abitativo' (*Residential Tenancy Agreement*) in tutte le sue parti.
- Conformarsi a tutte le normative della *Legge del 1997 sulle Locazioni a Scopo Abitativo*.
- Assicurarvi su chi ricade la responsabilità in merito ai costi di utenza dell'acqua e dei servizi di eliminazione degli scarichi domestici.

- Per rettificare una situazione, si consiglia di contattare il proprietario o l'agente prima di intraprendere altre iniziative.

Al termine di un periodo di locazione

- Fornire il corretto preavviso se si intende lasciare libera l'abitazione.
- Pagare la rata finale del canone di affitto.
- Contattare gli enti erogatori delle utenze domestiche per chiedere la disdetta dei contratti di utenza del telefono, gas e luce ed effettuare il pagamento delle ultime bollette.
- Lasciare l'abitazione in buono stato e nelle condizioni in cui era stata trovata, salvo una ragionevole usura.
- Rimuovere tutti gli effetti personali.
- Conservare il verbale sullo stato di manutenzione dell'abitazione (*Condition Report*) qualora sorgessero dispute.
- Se è stato versato un deposito cauzionale, accordarsi col proprietario o l'agente circa la restituzione del deposito.
- Compilare e firmare il modulo di 'Richiesta di rimborso del deposito cauzionale' (*Bond Claim*) specificando ogni eventuale ripartizione concordata dei fondi del deposito e conservarne una copia.
- Assicurarvi che il modulo di 'Richiesta di rimborso del deposito cauzionale' debitamente compilato sia inviato all'RTBA.
- Assicurarvi con il vostro ente di credito che l'RTBA abbia accreditato i fondi sul vostro conto bancario.
- Fornire al proprietario o all'agente, all'RTBA (nell'ambito del modulo di 'Richiesta di rimborso del deposito cauzionale') e all'Ufficio Postale un recapito per l'eventuale inoltro della corrispondenza.

Consigli ai proprietari e agli agenti

All'inizio di un periodo di locazione

- Leggere e firmare il 'Contratto di locazione a scopo abitativo', consegnarne una copia all'inquilino e conservarne una copia per sé.
 - Dare all'inquilino una copia di questa guida sull'affitto di abitazioni nel Victoria.
 - Controllare attentamente che l'abitazione sia completamente sicura.
 - Se si riceve il pagamento di un deposito cauzionale, compilare e firmare il verbale sullo stato di manutenzione dell'abitazione, consegnarne una copia all'inquilino e conservarne una copia per sé.
 - Compilare e firmare il modulo di 'Versamento del deposito cauzionale' e consegnare all'inquilino la copia destinatagli.
 - Inviare all'RTBA i fondi del deposito e la copia del modulo di 'Versamento del deposito cauzionale' destinata all'RTBA.
 - Assicurarsi di aver ricevuto la ricevuta dell'RTBA e conservarne una copia.
 - Osservare il 'Contratto di locazione a scopo abitativo' in tutte le sue parti.
 - Conformarsi a tutte le normative della *Legge del 1997 sulle Locazioni a Scopo Abitativo*.
 - Per rettificare una situazione, si consiglia di contattare l'inquilino prima di intraprendere altre iniziative.
- Conservare il verbale sullo stato di manutenzione dell'abitazione qualora sorgessero dispute.
 - Se è stato ricevuto il pagamento di un deposito cauzionale, concordarsi con l'inquilino circa i fondi del deposito.
 - Compilare e firmare il modulo di 'Richiesta di rimborso del deposito cauzionale' e assicurarsi che sia firmato da ogni inquilino, a cui consegnarne poi una copia.
 - Conservare la propria copia del modulo di 'Richiesta di rimborso del deposito cauzionale'.
 - Accertarsi che il modulo di 'Richiesta di rimborso del deposito cauzionale' debitamente compilato venga inviato all'RTBA.
 - Presentare un'istanza al VCAT entro 10 giorni lavorativi qualora non sia stato raggiunto un accordo sui fondi del deposito.
 - Osservare le normative della *Legge del 1997 sulle Locazioni a Scopo Abitativo* in merito agli effetti e documenti personali dell'inquilino.
 - Per informazioni su come risolvere le dispute su problemi di locazione, si veda a pag. 35

Al termine di un periodo di locazione

“ **Prima Parte** **Come iniziare un periodo di locazione** ”

1

Come presentare una domanda di locazione

I moduli di ' Domanda di locazione a scopo abitativo' (*Residential Tenancy Application*) sono disponibili presso Consumer Affairs Victoria e alcune agenzie immobiliari. Quando si presenta una domanda allo scopo di prendere in affitto un'abitazione è importante essere preparati. Molto probabilmente il proprietario o l'agente chiederà l'esibizione di un documento di identità ufficiale, tipo la patente di guida, come pure informazioni sull'attività lavorativa e referenze.

È discriminatorio e pertanto contravviene alla legge.

Il proprietario o l'agente può rifiutarlo solo se:

- il proprietario risiede abitualmente nell'abitazione e vi farà ritorno
- il governo ha riservato l'immobile all'uso esclusivo di persone single o coppie senza figli
- l'immobile non è adatto o idoneo per i bambini

Per ulteriori informazioni in merito alla discriminazione nell'ambito degli alloggi, si prega di contattare la Equal Opportunity Commission Victoria. I dettagli per i contatti sono riportati a pag. iv.

Inquilini con figli

Di norma, il proprietario o l'agente non può rifiutarsi di dare in affitto una proprietà a inquilini con figli.

Affittare un'abitazione

1 Come iniziare un periodo di locazione

I contratti di locazione

Un contratto di locazione è un contratto legale tra un inquilino e un proprietario o agente. Il contratto specifica l'entità del canone di locazione imposto e le modalità di pagamento, la durata del periodo di locazione dell'inquilino, l'importo richiesto a titolo di deposito cauzionale rimborsabile, come pure altre condizioni e regolamenti.

I contratti di locazione possono essere in forma verbale o scritta.

I contratti in forma scritta devono essere redatti sul modulo ufficiale di 'Contratto di locazione a scopo abitativo' disponibile presso Consumer Affairs Victoria oppure seguirne la dicitura. A volte gli agenti usano moduli di contratto di loro elaborazione che potrebbero includere delle condizioni aggiuntive. Questi sono validi purchè siano conformi alle disposizioni della Legge.

I contratti in forma verbale sono validi purché siano conformi alle disposizioni della Legge.

Ci sono due tipi di contratti di locazione - a termine fisso o rinnovabile. Il contratto a termine fisso copre un periodo di tempo predeterminato, mentre quello rinnovabile è valevole di settimana in settimana o di mese in mese.

Anche se il contratto a termine fisso stabilisce una data di scadenza specifica, rimane comunque necessario che l'inquilino fornisca un preavviso scritto o che il proprietario o l'agente emetta un 'Avviso di sfratto per inquilini di locali in affitto' (*Notice to Vacate to Tenant/s of Rented Premises*) qualora l'inquilino dovesse lasciare libera l'abitazione al termine del contratto.

Si prega di fare riferimento a pag.26 per tutte le informazioni in merito a come si calcolano i periodi minimi di preavviso. Se nessuna delle parti fornisce un preavviso per la disdetta di un contratto a termine fisso, il contratto diventa automaticamente un contratto di locazione rinnovabile.

Per ulteriori informazioni su come disdire un contratto di locazione, si prega di andare a pag.17.

Come conservare il contratto di locazione firmato

Prima di chiedere all'aspirante inquilino di firmare un 'Contratto di locazione a scopo abitativo', il proprietario o l'agente è tenuto a dare all'aspirante inquilino una copia del contratto non firmato.

Nell'eventualità che entrambe le parti abbiano firmato il 'Contratto di locazione a scopo abitativo', il proprietario o l'agente è tenuto a dare all'inquilino una copia del contratto firmato entro e non oltre 14 giorni. In aggiunta a ciò, il proprietario o l'agente è tenuto a fare avere all'inquilino una copia di questa guida *entro e non oltre* il giorno in cui l'inquilino prende in consegna l'abitazione.

In limitate circostanze, ci sono modi per disdire un contratto di locazione prima di prendere in consegna l'abitazione. Si veda a pag. 8 oppure chiamare Consumer Affairs Victoria al 1300 55 81 81.

Informazioni per eventuali contatti

Come contattare i proprietari e gli agenti

Il proprietario o l'agente deve fornire per iscritto all'inquilino determinati dati per eventuali contatti *entro e non oltre* il giorno in cui l'inquilino si trasferisce nell'abitazione.

I dati per eventuali contatti sono :

- nome e cognome, indirizzo, numero telefonico e (solo nel caso dell'agente) numero di fax completi del proprietario o dell'agente
- un numero telefonico di emergenza che può essere usato anche al di fuori dell'orario di ufficio.

Potrebbe essere imposto il pagamento di un'ammenda di \$500 a carico del proprietario o dell'agente qualora non provvedesse a fornire i predetti dati *entro e non oltre* la data di inizio del contratto di locazione.

Se i dati per i contatti dovessero subire modifiche nel corso del periodo di locazione, il proprietario o l'agente è tenuto a comunicarlo all'inquilino per iscritto *entro e non oltre* il termine di sette giorni. Potrebbe essere imposto il pagamento di un'ammenda di \$500 qualora non fossero stati rispettati questi termini.

Quando un agente ha in gestione la proprietà, l'agente è tenuto a fornire determinate informazioni all'inquilino per iscritto.

Le informazioni che devono essere comunicate per iscritto riguardano:

- eventuali autorizzazioni dell'agente a effettuare lavori urgenti di manutenzione e includono, in questo caso, l'importo massimo della spesa autorizzata dall'agente
- i numeri di telefono e di fax da usare in caso di riparazioni urgenti.

Come contattare gli inquilini

L'inquilino è tenuto a dare immediato avviso al proprietario o all'agente qualora i dati per essere contattato, come per esempio il numero telefonico del luogo di lavoro o il numero di cellulare, avessero subito modifiche nel corso del periodo di locazione.

Caparre e addebiti

Il proprietario o l'agente è autorizzato ad accettare il pagamento di una caparra da parte di un aspirante inquilino.

Questa somma deve essere restituita all'atto della firma del 'Contratto di locazione a scopo abitativo' da entrambe le parti.

Se un contratto di locazione non viene definito entro 14 giorni, la somma deve essere restituita entro e non oltre il giorno lavorativo immediatamente successivo.

Potrebbe essere imposto il pagamento di un'ammenda di \$500 per l'eventuale mancata restituzione della somma.

Il proprietario o l'agente non può esigere un pagamento per:

- mostrare l'abitazione a un aspirante inquilino
- emettere il tesserino per il pagamento del canone di affitto
- predisporre o usare le modalità di addebito diretto
- redigere, mantenere e rinnovare un 'Contratto di locazione a scopo abitativo' (altrimenti noto come premio, gratifica, provvigione o buonuscita).

Se l'agente o il proprietario cerca di imporre all'inquilino il pagamento di spese per uno dei servizi sopracitati, potrebbe essere imposto a suo carico il pagamento di un'ammenda di \$1000.

Il deposito cauzionale

Il deposito cauzionale rappresenta la somma che l'inquilino versa a titolo di garanzia. Se l'inquilino non mantiene l'abitazione pulita o in buono stato, oppure se non paga l'affitto, il proprietario o l'agente può reclamare il diritto a trattenere tutto o parte dell'importo del deposito cauzionale al termine del periodo di locazione.

Un proprietario può anche chiedere un indennizzo da parte dell'inquilino qualora l'importo del deposito cauzionale non dovesse risultare sufficiente a coprire tutte le perdite finanziarie sofferte dal proprietario.

L'entità del deposito cauzionale

L'entità del deposito cauzionale non può superare l'importo di una rata mensile di affitto purché il canone settimanale non superi i \$350.

Il proprietario o l'agente che chiede il pagamento di un deposito cauzionale di importo maggiore è tenuto a presentare domanda di autorizzazione al Victorian Civil and Administrative Tribunal (VCAT).

Potrebbe essere imposto il pagamento di un'ammenda di \$500 se il proprietario o l'agente chiede il pagamento di un deposito cauzionale di entità maggiore senza l'autorizzazione del VCAT.

Sono previste due circostanze in cui il proprietario può chiedere il pagamento di un deposito cauzionale di entità maggiore senza l'autorizzazione del VCAT. La prima si verifica quando il 'Contratto di Locazione a scopo abitativo' stipula che l'abitazione rappresenta la dimora abituale del proprietario e l'inquilino l'ha in affitto fino a quando il proprietario manifesta l'intenzione di ritornarvi a risiedere. La seconda si verifica se il canone d'affitto settimanale supera i \$350.

Nel corso di un periodo di locazione non è possibile aumentare l'importo del deposito cauzionale.

La custodia del deposito cauzionale

Il Residential Tenancies Bond Authority (RTBA) custodisce il deposito cauzionale durante il periodo di locazione.

Se il proprietario o l'agente ha ricevuto un deposito cauzionale, è tenuto a far firmare all'inquilino un modulo ufficiale di 'Versamento del deposito cauzionale' debitamente compilato e firmato. L'RTBA richiede che sul modulo siano riportati i dati e le firme per consentire la restituzione del deposito al termine del periodo di locazione.

Se nel corso del periodo di locazione il proprietario o l'agente cambia, oppure un nuovo inquilino rileva l'abitazione, l'RTBA deve essere informato e ricevere i moduli appositi per il trasferimento. Per ulteriori informazioni, si veda a pag. 13.

I moduli di 'Versamento del deposito cauzionale' sono disponibili presso Consumer Affairs Victoria e l'RTBA. Il primo foglio è marcato 'RTBA'. Dietro c'è la copia 'Per l'inquilino', che deve essere consegnata all'inquilino a titolo di ricevuta provvisoria. C'è anche una copia per il proprietario o l'agente.

Il proprietario o l'agente deve inviare all'RTBA il deposito e il primo foglio del modulo (la copia per l'RTBA) entro e non oltre 10 giorni lavorativi dal ricevimento del deposito. La mancata osservanza di tali disposizioni prevede l'imposizione di un'ammenda di \$1000.

Il pagamento può essere effettuato tramite assegno o vaglia postale pagabile alla 'Residential Tenancies Bond Authority'. I dati del recapito postale sono riportati a pag. iv di questa guida e sul modulo di 'Versamento del deposito cauzionale'.

Ai sensi della *Legge del 1997 sulle Locazioni a Scopo Abitativo*, l'RTBA investe i fondi dei depositi. L'interesse accumulato sul conto Depositi Cauzionali Residenziali (*Residential Bonds Account*) viene versato sul conto Rendita dall'Investimento dei Depositi Cauzionali Residenziali (*Residential Bonds Investment Income Account*) e viene utilizzato sia per ammortizzare i

costi amministrativi del sistema di gestione centralizzata dei depositi cauzionali sia per contribuire al Fondo per le Locazioni a scopo abitativo (*Residential Tenancies Fund*).

I depositi cauzionali messi a disposizione dal Direttore dell'Ufficio per l'Edilizia Popolare (DoH)

Quando il DoH contribuisce in tutto o in parte al deposito cauzionale, si deve usare un modulo di 'Versamento del deposito cauzionale' appositamente predisposto per il DoH. Il DoH allega questo modulo al pagamento del deposito ogni volta che viene approvato il prestito del deposito cauzionale.

Consumer Affairs Victoria ha a disposizione del pubblico anche copie di tutti i formulari e degli avvisi pertinenti.

Quando non si osserva il pagamento del deposito cauzionale

Se un deposito cauzionale dovuto all'RTBA non viene pagato (per esempio, qualora i fondi non fossero stati messi a disposizione dalla banca per mancanza di sufficiente copertura nel conto corrente), il pagamento del deposito non può essere registrato.

L'RTBA informa l'inquilino e il proprietario o l'agente per posta nello stesso giorno in cui riceve l'avviso del mancato pagamento. I proprietari o gli agenti, in questo caso, possono cercare di ottenere i fondi e di ripresentare il pagamento del deposito oppure possono fornire all'inquilino un 'Avviso di Sfratto' per non aver pagato il deposito cauzionale.

L'emissione di ricevute

L'RTBA deve inviare una ricevuta all'inquilino e al proprietario o all'agente. Chi non avesse ricevuto la ricevuta dell'RTBA entro e non oltre 15 giorni lavorativi dal pagamento del deposito cauzionale, dovrebbe darne avviso telefonico all'RTBA.

Quando il DoH mette a disposizione i fondi per il pagamento del deposito, gli viene comunicato il versamento del deposito.

Affittare un'abitazione

1 Come iniziare un periodo di locazione

Il pagamento anticipato del canone di affitto

Se il canone di affitto deve essere pagato settimanalmente, all'inizio di un periodo di locazione il proprietario o l'agente non può chiedere il pagamento di una rata di affitto superiore a una rata quindicinale di affitto.

In qualsiasi altra evenienza, purché il canone settimanale di affitto non superi i \$350, il proprietario o l'agente non può chiedere il pagamento di una somma superiore a una rata mensile di affitto. Se il proprietario non osserva quanto sopra, è previsto il pagamento di un'ammenda di \$1000.

È responsabilità dell'inquilino pagare il canone di affitto e continuare a farlo alle scadenze previste. La persona che riceve i pagamenti (di solito il proprietario o l'agente) è tenuta a rilasciare all'inquilino una ricevuta per l'affitto. Per ulteriori informazioni, si veda a pag. 10.

La differenza tra deposito cauzionale e canone di affitto

Il deposito cauzionale e il canone di affitto rappresentano due pagamenti separati. Un inquilino può ricevere un'ammenda di \$1000 per aver trattato qualsiasi porzione del deposito cauzionale come canone di affitto.

Gli inquilini non devono cessare di pagare il canone di affitto se il proprietario o l'agente si rifiuta di effettuare riparazioni, se il 'Contratto di Locazione a scopo abitativo' è entrato nell'ultimo mese di validità o se l'inquilino ha informato il proprietario circa l'intenzione di liberare l'abitazione oppure se il proprietario ha presentato all'inquilino un avviso di sfratto.

Garanzie

Una garanzia rappresenta un impegno preso da una persona che non sia l'inquilino per cui si accetta di pagare al proprietario o all'agente i danni causati dal mancato rispetto da parte dell'inquilino delle condizioni stipulate nel contratto di locazione e dalla *Legge del 1997 sulle Locazioni a Scopo Abitativo*.

In generale, il proprietario o l'agente non può chiedere sia una garanzia che un deposito cauzionale.

Il proprietario o l'agente può chiedere sia una garanzia che un deposito solo quando:

- il canone settimanale di affitto supera i \$350, oppure
- il 'Contratto di Locazione a scopo abitativo' stipula che l'inquilino ha in affitto la residenza stessa del proprietario fino al momento in cui quest'ultimo riprenderà a risiedervi.

In qualsiasi altra circostanza, potrebbe essere imposto il pagamento di un'ammenda di \$1000 qualora si richiedesse il pagamento di una garanzia oltre a quello del deposito.

Una garanzia non può superare l'importo equivalente a una rata mensile del canone di affitto se non nel caso in cui:

- il canone settimanale di affitto superi i \$350, oppure
- il 'Contratto di Locazione a scopo abitativo' stipuli che l'inquilino ha in affitto la residenza stessa del proprietario fino al momento in cui quest'ultimo riprenderà a risiedervi.

Il verbale sullo stato di manutenzione dell'abitazione

Nei casi in cui il deposito cauzionale è stato versato, il proprietario o l'agente è tenuto a redigere un verbale sullo stato di manutenzione dell'abitazione. Questo verbale specifica le condizioni generali dell'abitazione, compresi gli impianti e gli arredi fissi.

Il proprietario o l'agente deve fornire all'inquilino due copie debitamente firmate del verbale sullo stato di manutenzione prima che l'inquilino occupi l'abitazione. In caso di mancata osservanza, potrebbe venire imposta un'ammenda di \$500.

L'inquilino deve compilare il verbale prima di restituirlo al proprietario o all'agente entro e non oltre tre giorni lavorativi dalla data di presa in consegna dell'abitazione.

Il verbale sullo stato di manutenzione dell'abitazione è un documento molto importante. Può essere usato come evidenza dei fatti in caso di un'eventuale successiva disputa in merito a chi sia responsabile delle spese di pulizia, di riparazione o di sostituzione di articoli mancanti. Tutte le parti dovrebbero conservare la loro copia del verbale fino al termine del periodo di locazione.

Al termine del periodo di locazione, il proprietario o l'agente potrebbe vantare diritto a tutto o parte del deposito cauzionale per le spese di pulizia, di riparazione o di sostituzione di articoli mancanti. Se il verbale sullo stato di manutenzione indicava la necessità di eventuali lavori di miglioria già all'inizio del periodo di locazione, oppure determinate voci non erano state incluse, esso può agevolare la dimostrazione che il deposito cauzionale dovrebbe essere restituito all'inquilino.

Come redigere il verbale sullo stato di manutenzione dell'abitazione

Consumer Affairs Victoria mette a disposizione un modello di verbale che può essere usato a questo scopo. Questo modulo consente agli inquilini, ai proprietari e agli agenti di valutare le condizioni dell'abitazione e di stabilire se quanto vi è contenuto è pulito, senza guasti e funzionante.

È importante che l'inquilino annoti sul verbale eventuali differenze di opinione su eventuali punti menzionati.

L'inquilino dovrebbe controllare attentamente che tutto ciò che è fissato sul soffitto, sulle pareti o sulle porte dell'abitazione (per esempio, lampadari, mensole sopra il caminetto, ganci e maniglie) sia fissato saldamente ed è improbabile che possa causare lesioni a qualcuno.

L'inquilino dovrebbe controllare lo stato di sicurezza dell'abitazione e porsi i seguenti quesiti:

- I bastoni delle tende o le veneziane sono fissati saldamente alla parete?
- C'è pericolo che le lampade e i lampadari possano cadere dal soffitto o dalle pareti?
- C'è uno spazio vuoto tra la parete e eventuali armadi o scaffalature?
- La stufa ondeggia in avanti se la si spinge o ogni volta che se ne apre lo sportello con forza?
- La mensola sopra il caminetto è e appare stabile?
- Le scaffalature a muro potrebbero ribaltarsi o staccarsi dal muro una volta che sono piene?
- Ci sono strutture pesanti (per esempio, cisterne su sopralzi, particolari ornamentali del giardino, cesti da basket o strutture per riporre oggetti vari) sia fuori che in casa, prive di supporti adeguati?

- Alcuni degli elementi di supporto strutturale delle scale o delle verande sono sgretolati o danneggiati?

Questo non è un elenco esauriente e nella casa o nell'appartamento potrebbero esserci altre cose che sono pericolose. Tutti i difetti che potrebbero costituire un elemento di rischio per l'incolumità degli inquilini dovrebbero essere portati all'attenzione del proprietario o dell'agente in forma scritta affinché possano venire riparati da un esperto.

Se il problema rappresenta un rischio per l'incolumità e non viene riparato, l'inquilino potrebbe prendere ulteriori iniziative. Si veda la voce 'Riparazioni' a pag. 13.

Se il problema è grave al punto da rendere pericoloso vivere nell'abitazione, l'inquilino dovrebbe avvisare il proprietario immediatamente. Se il problema non può essere risolto, l'inquilino potrebbe disdire il contratto di locazione. Si consiglia di ottenere maggiori informazioni su questo punto e di contattare Consumer Affairs Victoria al 1300 55 81 81.

Abitazione pulita e libera

Il proprietario o l'agente deve accertarsi che l'abitazione sia libera e ragionevolmente pulita il giorno in cui l'inquilino la prende in consegna.

Se l'abitazione non è libera o sicura entro i limiti del ragionevole, l'inquilino può:

- disdire il contratto di locazione prima di occupare l'abitazione (si veda a pagg. 24 –25)
- rifiutarsi di trasferirsi fino a quando è libera o pulita entro i limiti del ragionevole.

L'inquilino non è tenuto a pagare il canone di affitto mentre attende che l'abitazione sia resa libera o pulita.

La lettura del contatore dell'acqua

Nell'area metropolitana di Melbourne, se l'abitazione ha un contatore dell'acqua individuale, il proprietario o l'agente può predisporre che le spese per l'uso dell'acqua e per i servizi di eliminazione degli scarichi domestici vengano addebitate all'inquilino. In questo caso, il proprietario deve fornire i dati dell'inquilino all'ente erogatore dell'acqua.

L'ente erogatore dell'acqua leggerà il contatore e da quel momento in poi addebiterà le spese di utenza all'inquilino.

In alcune zone al di fuori dell'area metropolitana di Melbourne, gli inquilini che si trasferiscono in abitazioni con contatori individuali devono darne avviso all'ente erogatore dell'acqua non meno di due giorni lavorativi prima del trasferimento. In caso contrario, gli inquilini dovranno assumersi i costi del volume complessivo dell'acqua fornita all'abitazione a partire dalla data dell'ultima lettura.

Si consiglia di fornire all'ente erogatore dell'acqua una conferma scritta dei dati e di conservarne una copia.

Gli allacciamenti alle utenze domestiche

All'inizio di un periodo di locazione, l'inquilino dovrebbe contattare gli enti erogatori delle utenze domestiche pertinenti per ottenere l'allacciamento del telefono, del gas e della luce e predisporre il pagamento delle bollette a suo nome.

“

Seconda Parte

Durante un periodo di locazione

”

2

Per tutto il periodo di locazione, l'inquilino e il proprietario o l'agente potrebbero aver bisogno di mettersi in contatto reciproco in merito a questioni tipo l'aggiornamento del canone, eventuali danni all'abitazione, il subaffitto dell'abitazione e la scadenza del periodo di locazione.

Le questioni importanti devono essere sempre comunicate o confermate per lettera. Consumer Affairs Victoria mette a disposizione una gamma di moduli a questo scopo, di cui si consiglia caldamente l'uso. In molti casi, bisogna usare questi moduli.

È della massima importanza che tutte le comunicazioni scritte siano espresse chiaramente, che riportino tutti i dati necessari e che siano firmate e che copie delle stesse siano conservate da entrambe le parti per eventuali riferimenti futuri.

Il pagamento del canone di affitto

L'inquilino è responsabile del pagamento del canone di affitto. Dovrà continuare a pagarlo fino alla scadenza del periodo di locazione. Se il pagamento non avviene puntualmente o non viene effettuato, l'inquilino si troverà subito in arretrato coi pagamenti e il proprietario o l'agente potrebbe intentare azione legale a carico dell'inquilino.

Le ricevute dei pagamenti del canone

L'inquilino ha diritto al rilascio di una ricevuta ogni volta che effettua il pagamento dell'affitto.

La persona che riceve il pagamento dell'affitto, di solito il proprietario o l'agente, deve:

- fornire subito una ricevuta all'inquilino, se l'affitto è stato pagato di persona
- se non è stato pagato di persona ma l'inquilino richiede la ricevuta, fornirla entro e non oltre cinque giorni lavorativi
- se l'affitto è stato pagato di persona e non è stata richiesta la ricevuta, registrare i pagamenti per un periodo di 12 mesi e, su richiesta, fornire all'inquilino una copia delle registrazioni entro e non oltre cinque giorni lavorativi.

È prevista l'imposizione di un'ammenda di \$500 in caso di mancata osservanza delle normative sull'emissione delle ricevute.

Una ricevuta di pagamento dell'affitto deve essere firmata dal proprietario o dall'agente.

Le ricevute dovranno inoltre riportare:

- il nome dell'inquilino
- l'indirizzo dell'abitazione
- la data del pagamento
- il periodo di locazione coperto dal pagamento
- l'importo pagato
- la dicitura che si tratta di una ricevuta di pagamento dell'affitto.

I costi di utenza dell'acqua

L'inquilino è tenuto a pagare i costi di utenza dell'acqua e, nell'area metropolitana di Melbourne, quelli dei servizi di eliminazione degli scarichi domestici se la proprietà è provvista di un contatore individuale, a meno che il proprietario non abbia concordato di assumersi queste spese.

Il proprietario o l'agente deve assumersi tutti gli altri costi connessi con l'erogazione dell'acqua sebbene possano applicarsi normative diverse se la fonte principale dell'acqua è una cisterna.

Se un inquilino desidera maggiori informazioni su questo argomento, dovrebbe contattare Consumer Affairs Victoria al 1300 55 81 81.

La sostituzione degli impianti idraulici

Se il proprietario o l'agente sostituisce strutture, impianti o installazioni idrauliche e la sostituzione non ottiene almeno il grado di efficienza energetica 'A' stabilito da Standards Australia, il proprietario o l'agente è responsabile di tutti i costi di utenza dell'acqua fino all'installazione di un'apparecchiatura col grado di efficienza energetica 'A'.

Sull'apparecchiatura che possiede il grado di efficienza 'A' deve essere evidenziata una 'A'. I prodotti che rientrano in questa categoria impediscono lo spreco dell'acqua e possono fare risparmiare soldi.

Altri costi di utenza e di servizio

Il proprietario o l'agente deve assumersi tutti i costi di installazione e di allacciamento iniziale alla rete elettrica, del gas e del gasolio. Se c'è un contatore individuale, tutti gli altri costi della luce, del gas e del gasolio sono a carico dell'inquilino, salvo altre disposizioni. Se non c'è un contatore individuale, il pagamento è responsabilità del proprietario o dell'agente. Se è prevista la fornitura di gas in bombole, il proprietario o l'agente deve assumersi i costi della fornitura o del noleggio delle bombole e l'inquilino quelli del consumo del gas.

Quando l'inquilino ha pagato a un ente erogatore costi che rientrano tra le responsabilità del proprietario, il proprietario o l'agente deve rimborsare le spese all'inquilino.

Il proprietario o l'agente deve rimborsare l'inquilino qualora questi avesse pagato imposte catastali o fiscali a un ente pubblico che non rientrano tra le spese di utenza del servizio. Tuttavia, l'inquilino potrebbe essere responsabile dei suddetti costi se il contratto è per un termine fisso superiore a dodici mesi.

Agli inquilini del Direttore dell'Ufficio per l'Edilizia Popolare (DoH), inclusi gli inquilini di camere in affitto in residenze comunitarie, i costi quali quelli per il riscaldamento e del servizio di lavanderia potrebbero venire addebitati separatamente.

Come prendersi cura dell'abitazione

Gli inquilini, i proprietari o gli agenti devono assumersi diverse responsabilità nel corso di un periodo di locazione.

Responsabilità dell'inquilino

L'inquilino :

- deve mantenere l'abitazione pulita nei limiti del ragionevole, a meno che il 'Contratto di Locazione a scopo abitativo' non stipuli che se ne deve occupare il proprietario o l'agente
- non deve causare danni
- deve avvisare tempestivamente il proprietario o l'agente per iscritto qualora siano stati causati danni
- deve evitare di arrecare disturbo ai vicini
- deve assicurare che sia lui che i suoi ospiti rispettano il diritto dei vicini alla privacy, alla tranquillità e al proprio agio
- deve assicurare che l'abitazione non viene usata per scopi illeciti
- deve ottenere il consenso, preferibilmente scritto, del proprietario o dell'agente per
 - sostituire una serratura in un sistema a chiave maestra
 - erigere installazioni fisse
 - estendere, modificare o apportare migliorie all'abitazione
- deve fornire tempestivamente al proprietario o all'agente una chiave ogni volta che viene sostituita una serratura.

È della massima importanza ricordare che, salvo sia stato pattuito diversamente, l'inquilino deve riportare l'abitazione alle condizioni in cui si trovava immediatamente prima dell'installazione di arredi fissi, aggiunte, modifiche o migliorie, salvo nei casi di normale usura.

Responsabilità del proprietario e dell'agente

Il proprietario o l'agente:

- deve fornire all'inquilino una copia della presente guida entro e non oltre il giorno stesso della consegna dell'abitazione
- deve mantenere in buono stato l'abitazione e le aree comuni
- deve assicurarsi che ogni apparecchiatura, installazione o impianto idraulico sostituito si conformi almeno al grado di efficienza energetica 'A' stabilito da Standards Australia
- deve assicurarsi che tutte le porte esterne siano munite di serrature e che le finestre siano provviste di dispositivi di chiusura
- deve fornire tempestivamente all'inquilino una chiave dopo la sostituzione di una serratura
- deve consentire all'inquilino di vivere in pace e tranquillità nell'abitazione
- non deve accedere all'abitazione per effettuare ispezioni generali se non dopo la scadenza dei primi tre mesi di locazione e, anche in questa evenienza, deve osservare i regolamenti riguardanti i periodi di preavviso applicabili nei casi specifici.

Subaffittare l'abitazione

L'inquilino è tenuto a ottenere il consenso scritto del proprietario o dell'agente prima di assegnare o subaffittare a terzi l'abitazione o parte della stessa.

Si consiglia di ottenere una consulenza professionale se si intende subaffittare l'abitazione e prima di definirne i termini.

Il proprietario o l'agente deve dare all'inquilino il proprio consenso al subaffitto dell'abitazione, salvo che non ci sia una buona ragione per rifiutarlo. È illegale imporre degli oneri per il rilascio del consenso.

Se l'inquilino ritiene che il proprietario o l'agente rifiuta di dare il suo consenso senza una ragione plausibile, può presentare un'istanza al Victorian Civil and Administrative Tribunal (VCAT) ai fini di una decisione in merito.

Nel caso di un inquilino di una casa popolare, al proprietario di solito è concesso di rifiutare il consenso.

Se il proprietario o l'agente acconsente al subaffitto dell'abitazione e l'inquilino riceve il pagamento di un deposito cauzionale da parte del subaffittuario, in questo caso l'inquilino è responsabile del versamento del deposito. L'inquilino deve versare il deposito del subaffittuario presso il Residential Tenancies Bond Authority (RTBA) entro 10 giorni lavorativi dal ricevimento dei fondi. A questo scopo l'RTBA considererà l'inquilino alla stregua di un proprietario.

Nuovi inquilini e nuovi proprietari o agenti

È importante ricordare che l'RTBA pagherà il deposito cauzionale solo alla persona registrata quale titolare del deposito.

Se un nuovo proprietario o agente rileva la proprietà, il proprietario precedente e quello nuovo e i rispettivi agenti devono compilare e firmare un modulo di 'Trasferimento di Proprietario/Agente' (*Agent/Landlord Transfer*) e inviarlo all'RTBA entro e non oltre cinque giorni lavorativi dal cambiamento. Il nuovo proprietario o agente deve fornire una copia del modulo anche all'inquilino.

Se un nuovo inquilino rileva la locazione nell'ambito di un contratto vigente, il proprietario o l'agente, l'inquilino che lascia l'abitazione e quello entrante devono compilare e firmare un modulo di 'Trasferimento di Inquilino' (*Tenant Transfer*) al fine di cambiare la titolarità del deposito cauzionale. Il modulo deve essere inviato all'RTBA entro e non oltre cinque giorni lavorativi dal cambiamento.

Il mancato invio del modulo di trasferimento all'RTBA può portare all'imposizione di un'ammenda di \$1000.

Riparazioni

La Legge distingue tra riparazioni urgenti e non urgenti. Le riparazioni urgenti e non urgenti sono a carico del proprietario o dell'agente, ma se l'inquilino ha causato i danni, il proprietario può di conseguenza chiedere all'inquilino di assumersi la responsabilità delle riparazioni e/o del relativo pagamento.

Son previste procedure specifiche che l'inquilino, il proprietario o l'agente devono seguire nel caso di riparazioni urgenti o non urgenti. L'inquilino deve continuare a pagare l'affitto anche se è in attesa che vengano effettuate le riparazioni.

Tuttavia, se la questione è stata portata all'attenzione del VCAT, l'inquilino può richiedere che l'affitto venga versato in un conto speciale in attesa che sia risolta la situazione.

È della massima importanza comunicare per iscritto tutti i dati in merito alle riparazioni e conservare tutte le copie della corrispondenza, dei moduli e dei verbali per eventuali futuri riferimenti. Si consiglierebbe l'uso dei moduli di Consumer Affairs Victoria.

Riparazioni urgenti

Per riparazione urgente si intende qualsiasi lavoro necessario per riparare:

- un impianto idraulico scoppiato
- un gabinetto bloccato o rotto
- una grave infiltrazione di acqua dal tetto
- una perdita di gas
- un difetto pericoloso dell'impianto elettrico
- danni causati da alluvioni o gravi allagamenti
- danni gravi causati da temporali o incendi

- interruzioni o guasti ai servizi o alle attrezzature essenziali forniti dal proprietario o dall'agente per l'acqua calda, l'acqua, per cucinare, per riscaldare l'abitazione o fare il bucato
- un'interruzione o un guasto all'erogazione del gas, della luce, o dell'acqua
- eventuali guasti o danni all'abitazione che possono rendere l'abitazione pericolosa o non sicura
- un'apparecchiatura domestica, arredo fisso o impianto che non funziona correttamente e che causa un notevole spreco di acqua
- un grave difetto a un ascensore o alle scale dell'abitazione affittata.

Situazioni per riparazioni urgenti

Se possibile, chiedere sempre consiglio per stabilire se la riparazione è urgente o no. Idealmente, l'inquilino, il proprietario o l'agente dovrebbero convenire sull'urgenza di una riparazione.

Situazione n. 1. Un inquilino contatta il proprietario o l'agente e il proprietario o l'agente concorda di effettuare le riparazioni urgenti.

Se l'inquilino richiede una riparazione urgente, il proprietario o l'agente deve agire prontamente.

Situazione n. 2. Un inquilino contatta il proprietario o l'agente ma questo non effettua la riparazione prontamente.

Se il proprietario o l'agente non provvede per tempo, l'inquilino può organizzare che venga effettuata la riparazione per un costo ragionevole e fino a un valore massimo di \$1000. (Se i costi superano il limite di \$1000, si veda la Situazione n. 3.)

L'inquilino potrà poi inviare al proprietario o all'agente una richiesta scritta ai fini del rimborso delle spese per le riparazioni urgenti.

Il proprietario o l'agente ha 14 giorni di tempo dal ricevimento della richiesta per rimborsare all'inquilino i costi delle riparazioni urgenti.

L'inquilino dovrebbe conservare tutte le ricevute e un elenco dei tentativi da lui effettuati presso il proprietario o l'agente perché provveda alle riparazioni urgenti.

Situazione n. 3. Il proprietario o l'agente non provvede alla riparazione urgente e i lavori di riparazione verranno a costare oltre \$1000.

L'inquilino può presentare un'istanza al VCAT che esaminerà la domanda entro due giorni lavorativi dal ricevimento dell'istanza. Il VCAT può imporre al proprietario o all'agente di provvedere alle riparazioni.

Situazione n. 4. Il proprietario o l'agente non provvede alle riparazioni urgenti e l'inquilino non può permettersi di affrontarne le spese.

L'inquilino può presentare un'istanza al VCAT che esaminerà la domanda entro due giorni lavorativi dal ricevimento dell'istanza. Il VCAT può imporre al proprietario o all'agente di provvedere alle riparazioni.

Situazione n. 5. L'inquilino si è assunto il costo delle riparazioni urgenti ma il proprietario o l'agente si rifiuta di rimborsarglielo.

L'inquilino può presentare un'istanza al VCAT che esaminerà la domanda e adotterà una decisione in merito. Il VCAT può imporre al proprietario o all'agente di rimborsare all'inquilino le spese delle riparazioni.

Per ulteriori informazioni su come contattare il VCAT, si veda a pag. iv.

Riparazioni non urgenti

Nel caso di riparazioni non urgenti, l'inquilino deve scrivere al proprietario o all'agente specificando ciò che dovrebbe essere riparato. L'inquilino dovrebbe fare uso del modulo di 'Avviso ai proprietari di abitazioni in locazione' (*Notice to Landlord of Rented Premises*) di Consumer Affairs Victoria. Il proprietario o l'agente ha poi 14 giorni di tempo in cui far sì che le riparazioni siano effettuate.

Se il proprietario o l'agente non provvede alle riparazioni entro 14 giorni dal ricevimento dell'avviso, l'inquilino può inviare copia dell'avviso a Consumer Affairs Victoria allegandovi una lettera in cui richiede un'ispezione e la copia del relativo verbale.

Se le riparazioni non sono state ancora effettuate dopo che l'inquilino ha ricevuto il verbale dell'ispezione da Consumer Affairs Victoria, l'inquilino ha 60 giorni di tempo dalla data di ricevimento del verbale in cui presentare un'istanza al VCAT per ottenere un ordine di riparazione.

Gli inquilini devono continuare a pagare l'affitto anche nell'eventualità che il proprietario o l'agente non abbia provveduto alle riparazioni. Tuttavia, se la questione è stata portata all'attenzione del VCAT, l'inquilino può presentare la richiesta che il pagamento dell'affitto venga versato in un conto speciale fino alla risoluzione della questione.

Accesso all'abitazione da parte del proprietario o dell'agente

Ci sono regolamenti in merito a quando il proprietario o l'agente può avere accesso ad un'abitazione affittata.

Accesso in orari pattuiti

Un proprietario o un agente può accedere all'abitazione a condizione che l'inquilino sia d'accordo sull'orario e sia stato consultato in merito non più di sette giorni prima.

Accesso con preavviso di 24 ore

Il proprietario o l'agente ha il diritto di entrare con un preavviso di 24 ore fornito all'inquilino per iscritto per eseguire uno dei compiti seguenti:

- per eseguire i compiti previsti ai sensi del 'Contratto di Locazione a scopo abitativo', della *Legge del 1997 sulle Locazioni a Scopo Abitativo* e di ogni altra normativa legislativa
- per effettuare una stima del valore dell'immobile
- per far vedere l'immobile a possibili compratori o finanziatori
- per far vedere l'immobile a possibili inquilini¹
- per verificare un ragionevole sospetto che l'inquilino non abbia osservato i suoi obblighi di inquilino
- per condurre un'ispezione generale ogni sei mesi ma non nei primi tre mesi del periodo di locazione

L'avviso deve essere consegnato a mano tra le 8 e le 18 oppure deve essere trasmesso per posta (occorre tenere conto di tempi supplementari per la trasmissione).

¹ Il proprietario o l'agente lo può fare solo entro 14 giorni dalla data di scadenza stipulata nell'avviso di riconsegna dell'abitazione fornito dall'inquilino o dal proprietario o agente.

Affittare un'abitazione

2 Durante un periodo di locazione

Quando il proprietario o l'agente ha fornito all'inquilino un avviso scritto per una delle ragioni citate poc'anzi, con un preavviso non inferiore a 24 ore per eseguire uno o più dei compiti sopramenzionati, egli può accedere all'abitazione solo tra le 8 e le 18, ma non nei giorni festivi.

Se l'inquilino si trova a casa, deve consentire al proprietario o all'agente di entrare. Al proprietario o all'agente è consentito l'accesso all'abitazione se l'inquilino non si trova a casa a condizione che siano state soddisfatte le condizioni in merito ai preavvisi scritti.

Quello che i proprietari e gli agenti non possono fare

Sia che acceda alla proprietà a un orario pattuito o in seguito a un preavviso di 24 ore, il proprietario o l'agente non ha diritto a:

- accedervi in maniera irragionevole
- restarvi più a lungo di quanto sia necessario per eseguire quanto previsto, se non a condizione che sia stato ottenuto il consenso dell'inquilino.

Potrebbe essere imposto il pagamento di un'ammenda di \$500 se il proprietario o l'agente accede a una proprietà contravvenendo alle disposizioni della *Legge del 1997 sulle Locazioni a Scopo Abitativo*.

Gli aumenti del canone di affitto

Se il contratto di locazione è un contratto a termine fisso, il proprietario o l'agente non può aumentare il canone prima della scadenza del contratto, se non nel caso in cui lo preveda il contratto.

In ogni caso, il proprietario o l'agente non deve aumentare il canone di affitto stipulato nell'ambito di un contratto di locazione più di una volta in un arco di sei mesi.

Il proprietario o l'agente deve fornire all'inquilino un preavviso non inferiore a 60 giorni in merito a un aumento del canone usando il modulo di 'Avviso all'inquilino di locali in affitto in merito all'aumento del canone di affitto' (*Notice of Rent Increase to Tenant/s of Rented Premises*).

Quando l'inquilino ritiene eccessivo l'aumento del canone

In certe circostanze l'inquilino può scrivere al Direttore di Consumer Affairs Victoria per richiedere una valutazione del canone di affitto qualora sia dell'opinione che il canone di affitto o l'aumento proposto è eccessivo.

Questo si può fare solo:

- quando il proprietario o l'agente ha fornito all'inquilino un 'Avviso all'inquilino di locali in affitto in merito all'aumento del canone di affitto' che l'inquilino ritiene eccessivo (alla luce delle tendenze del mercato degli affitti) oppure
- quando il proprietario o l'agente ha ridotto o rimosso servizi, strutture o altre condizioni facenti parte del contratto di locazione vigente.

La richiesta di riesame del canone di affitto deve essere fatta per iscritto entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento dell' 'Avviso all'inquilino di locali in affitto in merito all'aumento del canone di affitto'.

Dopo aver ottenuto il riesame del canone, l'inquilino ha a sua disposizione 30 giorni entro i quali presentare un'istanza al VCAT ai fini di un'udienza. Il VCAT può stipulare il limite massimo del canone che rimane poi valido per 12 mesi.

“

Terza Parte

Come porre termine a un periodo di locazione

”

3

Ai sensi della Legge, sono previste modalità precise per disdire tutti i contratti di locazione, inclusi accordi verbali, contratti a termine fisso e contratti rinnovabili.

Anche se un contratto ha una scadenza prestabilita, per terminare un periodo di locazione si deve darne debito preavviso.

Se l'inquilino, il proprietario o l'agente desidera disdire un contratto di locazione, deve controllare:

- le ragioni consentite dalla Legge per notificare le intenzioni di disdire il contratto di locazione
- se l'avviso di notifica deve essere redatto su un modello o modulo di avviso ufficiale
- il periodo minimo di preavviso da considerare tra la data dell'avviso e l'attuale scadenza del contratto di locazione.

Per i dettagli in merito a come si calcolano i periodi minimi di preavviso, si veda a pag. 26.

Si prega di leggere attentamente le pagine seguenti e, se necessario, di chiedere assistenza a Consumer Affairs Victoria al 1300 55 81 81.

Il semplice abbandono della proprietà affittata e la cessazione del pagamento del canone di affitto rappresentano violazioni delle condizioni del contratto stipulato tra l'inquilino e il proprietario. Il Victorian Civil and Administrative Tribunal (VCAT) può assegnare ai proprietari o agli agenti una somma a scopo di indennizzo per le perdite finanziarie subite in seguito a questa violazione del contratto.

Inoltre, al proprietario o agente può essere imposta un'ammenda fino a \$2000 qualora avesse tentato di obbligare un inquilino ad andarsene con la forza o con altri mezzi non previsti dalla Legge.

Come disdire un contratto di locazione

I contratti di locazione possono essere disdetti solo in conformità con le modalità che la Legge considera legali.

È della massima importanza sapere che quando un inquilino o un proprietario o un agente cerca di disdire un contratto di locazione in maniera non conforme ai dettami della Legge, il tentativo non è valido.

Sono previsti tre modi principali per disdire un contratto di locazione:

- il consenso di tutte le parti sulla disdetta anticipata del contratto, oppure
- quando il proprietario o l'agente fornisce all'inquilino un 'Avviso di sfratto' (*Notice to Vacate*), oppure
- quando l'inquilino notifica al proprietario o all'agente le sue intenzioni di lasciare libera l'abitazione.

In casi di estrema necessità, il VCAT può estinguere un contratto a termine fisso prematuramente.

Come accordarsi sulla disdetta anticipata di un contratto di locazione

L'inquilino e il proprietario o l'agente possono convenire sulla disdetta anticipata di un contratto di locazione. Tuttavia, pur essendo tutti d'accordo, è importante che la decisione sia messa a verbale. Il documento deve includere gli eventuali costi, i termini e le condizioni come pure la data di scadenza del periodo di locazione.

Come terminare un periodo di locazione in seguito a difficoltà economiche

Se le parti non raggiungono un accordo, la parte che desidera disdire il contratto prematuramente a causa di difficoltà economiche può presentare istanza al VCAT al fine di ridurre la durata di un contratto a termine fisso.

Il VCAT può ridurre la durata del contratto di locazione se:

- la permanenza e/o il pagamento del canone di affitto fino al termine del contratto potrebbero causare all'inquilino gravi ristrettezze
- l'effetto sull'inquilino sarebbe maggiore dell'effetto che avrebbe sul proprietario
- all'inizio del periodo di locazione l'inquilino non era consapevole che sarebbe sorto il problema.

Il VCAT può anche ridurre la durata del contratto di locazione se:

- permettere che l'inquilino resti fino al termine del contratto potrebbe causare al proprietario gravi ristrettezze
- l'effetto sul proprietario sarebbe maggiore dell'effetto che avrebbe sull'inquilino
- all'inizio del periodo di locazione il proprietario non era consapevole che sarebbe sorto il problema.

Il VCAT può anche imporre il pagamento di una somma a titolo di indennizzo a favore di una delle parti e a carico di chi ha presentato la richiesta di riduzione della durata del contratto di locazione.

Quando il proprietario o l'agente chiede la disdetta anticipata di un contratto di locazione

Quando il proprietario o l'agente chiede la disdetta anticipata di un contratto di locazione, deve compilare il modulo ufficiale di 'Avviso di sfratto all'inquilino di locali in affitto'.

Il modulo di 'Avviso di sfratto' :

- è diretto all'inquilino
- è firmato dal proprietario o dall'agente
- fornisce le ragioni (eccetto nel caso di un 'Avviso di sfratto' per ragioni non specificate)
- fornisce la data in cui l'inquilino deve lasciare libera l'abitazione.

Il modulo di 'Avviso di sfratto' deve essere:

- inviato all'inquilino per posta raccomandata, oppure
- consegnato personalmente all'inquilino tra le 8.00 e le 18.00.

Motivi e termini minimi di preavviso quando il proprietario o l'agente emette un 'Avviso di sfratto'

Le ragioni consentite dalla Legge per disdire anticipatamente un contratto di locazione sono diverse.

La tabella sottostante si applica nel caso in cui viene disdetto sia un contratto a termine fisso che uno rinnovabile.

Ragione per emettere un 'Avviso di sfratto all'inquilino di locali in affitto'.

Periodo minimo di preavviso per ciascuna ragione (Includere giorni in più se inviato per posta o consegnato a mano. Per come calcolare correttamente i giorni in più, controllare a pag. 26)

I danni all'abitazione o alle aree comuni sono stati causati deliberatamente dall'inquilino o da un suo ospite.

Preavviso immediato

L'inquilino o il suo ospite ha messo in pericolo i vicini.

Preavviso immediato

cont.

Ragione per emettere un 'Avviso di sfratto all'inquilino di locali in affitto'	Periodo minimo di preavviso per ciascuna ragione (Includere giorni in più se inviato per posta o consegnato a mano. Per come calcolare correttamente i giorni in più, controllare a pag. 26)
Se l'abitazione: <ul style="list-style-type: none"> • è stata completamente distrutta • è stata parzialmente distrutta e non è più sicura • è inagibile. 	Preavviso immediato
L'inquilino deve il pagamento di almeno 2 rate settimanali di affitto.	14 giorni
L'inquilino non ha rispettato un'ingiunzione o un ordine di indennizzo del VCAT.	14 giorni
L'inquilino ha già ricevuto due 'Avvisi di infrazione' e lo stesso problema si ripresenta.	14 giorni
L'abitazione viene usata per scopi illeciti.	14 giorni
È stata consentita la coabitazione ad altri inquilini senza autorizzazione.	14 giorni
L'inquilino non ha pagato il deposito cauzionale pattuito.	14 giorni
L'inquilino vive nell'abitazione con un figlio quando il contratto non consente la presenza di bambini.	14 giorni
Il proprietario è un ente governativo per gli alloggi e l'inquilino ha ingannato le autorità allo scopo di essere accettato quale inquilino.	14 giorni

Quando il proprietario o l'agente adduce una delle seguenti ragioni allo scopo di disdire un contratto di locazione, la data di scadenza del periodo di locazione riportata nell' 'Avviso di sfratto' non può precedere la data di scadenza riportata nell'ambito del contratto di locazione a termine fisso.

Ragione per emettere un 'Avviso di sfratto all'inquilino di locali in affitto'.

Periodo minimo di preavviso per ciascuna ragione (Includere giorni in più se inviato per posta o consegnato a mano. Per come calcolare correttamente i giorni in più, controllare a pag. 26)

Il contratto di locazione è a termine fisso oppure ha una data di scadenza e specifica che l'inquilino occupa la dimora abituale del proprietario che intende ritornarvi alla scadenza del periodo di locazione.

14 giorni

L'abitazione deve essere resa libera per opere previste di ristrutturazione, riparazione o miglioria (per le quali sono stati ottenuti tutti i permessi necessari) e i lavori non possono essere eseguiti correttamente se l'inquilino non lascia libera l'abitazione.

60 giorni

L'immobile deve essere demolito e allo scopo sono stati ottenuti tutti i permessi necessari.

60 giorni*

Il proprietario intende destinare l'abitazione a uno scopo diverso, per esempio intende usarla per scopi commerciali.

60 giorni*

Il proprietario o un suo stretto familiare (tra i quali i genitori e i suoceri) o un dipendente a carico che di solito vive col proprietario intende occupare l'abitazione.

60 giorni*

cont.

Ragione per emettere un 'Avviso di sfratto all'inquilino di locali in affitto'.	Periodo minimo di preavviso per ciascuna ragione (Includere giorni in più se inviato per posta o consegnato a mano. Per come calcolare correttamente i giorni in più, controllare a pag. 26)
La proprietà sarà venduta o messa in vendita come libera subito dopo la data di scadenza del contratto di locazione.	60 giorni*
La proprietà è stata venduta e sono state soddisfatte tutte le condizioni del contratto di compravendita.	60 giorni*
Il proprietario dell'abitazione è un ente governativo che l'ha destinata a uso pubblico.	60 giorni
È la scadenza di un contratto a termine fisso di durata inferiore a sei mesi.	60 giorni
È la scadenza di un contratto a termine fisso di durata superiore a sei mesi.	90 giorni
Il proprietario dell'abitazione è un ente governativo per gli alloggi e l'inquilino non ne soddisfa più le condizioni di idoneità prescritte.	90 giorni
Nessuna ragione specifica, ma non perché gli inquilini hanno fatto valere i loro diritti o espresso l'intenzione di farlo.	120 giorni

*** Nota sul riaffitto.**

A meno che non abbia ottenuto l'autorizzazione del VCAT, il proprietario o l'agente non può riaffittare la proprietà per sei mesi dopo aver emesso un avviso di sfratto a 60 giorni per questi motivi.

Quando l'inquilino desidera disdire un contratto di locazione

Si consiglia agli inquilini di usare il modulo di 'Notifica al proprietario dell'abitazione in locazione' (*Notice to Landlord of Rented Premises*) disponibile presso Consumer Affairs Victoria.

In caso di serie difficoltà economiche, l'inquilino può presentare un'istanza direttamente al VCAT allo scopo di disdire prematuramente il contratto di locazione; si veda a pag. 18 per maggiori dettagli oppure contattare Consumer Affairs Victoria al 1300 55 81 81.

Alla scadenza di un contratto di locazione l'inquilino è tenuto a fornire al proprietario o all'agente il corretto preavviso per iscritto.

L'avviso di notifica dell'inquilino in merito alle sue intenzioni di lasciare libera l'abitazione deve:

- essere messo per iscritto
- essere firmato dall'inquilino o da chi lo rappresenta
- se pertinente, fornirne una ragione (si veda la tabella a pag. 24)
- fornire la data in cui l'inquilino intende andarsene, prendendo in considerazione i termini di tempo previsti dalla Legge per il preavviso (si veda la tabella a pag. 24).

La notifica delle intenzioni di lasciare libera l'abitazione deve essere fatta pervenire in uno dei modi seguenti:

- Deve essere consegnata personalmente al proprietario o all'agente.
- Deve essere consegnata per il proprietario o l'agente presso il suo luogo di residenza o di lavoro nelle mani di una persona palesemente di età superiore a 16 anni e che palesemente vi vive o vi lavora.
- Se il proprietario o l'agente è una società, deve essere consegnata a un funzionario autorizzato della società impiegato presso la sede legale.
- Deve essere inviata al proprietario o all'agente a mezzo posta al suo recapito residenziale o di lavoro, oppure, se il proprietario o l'agente è una corporazione, deve essere inviata a mezzo posta al recapito della società registrato nel Victoria.

È una buona idea usare la posta raccomandata a comprova di quando e dove si è trasmessa la notifica.

Per informazioni in merito a come si calcolano i periodi minimi di preavviso, si veda a pag. 26.

Motivi e termini minimi di preavviso quando l'inquilino desidera notificare le sue intenzioni di lasciare libera l'abitazione

Il termine minimo di tempo richiesto per il preavviso dipende dalle ragioni addotte per presentarlo.

Ragione del preavviso scritto al proprietario o all'agente circa l'intenzione di lasciare libera l'abitazione	Periodo minimo di preavviso per ciascuna ragione (Includere giorni in più se inviato per posta o consegnato a mano. Per come calcolare correttamente i giorni in più, controllare a pag. 26)
Prima che l'inquilino la occupi, l'abitazione: <ul style="list-style-type: none">• è occupata*• è in cattivo stato*• è totalmente distrutta• è parzialmente distrutta e poco sicura• è inagibile*• non è legalmente destinata a scopi residenziali• non è disponibile ai fini dell'occupazione.	Preavviso immediato
Durante il periodo di locazione, l'abitazione: <ul style="list-style-type: none">• è stata totalmente distrutta• è stata parzialmente distrutta e resa poco sicura• è stata resa inagibile.	Preavviso immediato
Il proprietario non ha rispettato un'ingiunzione o un ordine di indennizzo del VCAT.	14 giorni
L'inquilino ha già presentato al proprietario o all'agente due 'Avvisi di Infrazione' e la stessa infrazione si ripete.	14 giorni
Cont.	

Ragione del preavviso scritto al proprietario o all'agente circa l'intenzione di lasciare libera l'abitazione

Periodo minimo di preavviso per ciascuna ragione (Includere giorni in più se inviato per posta o consegnato a mano. Per come calcolare correttamente i giorni in più, controllare a pag. 26)

L'inquilino necessita di un alloggio temporaneo di emergenza.

14 giorni, tuttavia, nel caso di un contratto di locazione a termine fisso, la data di scadenza riportata nel preavviso non può precedere quella riportata nel contratto di locazione.

L'inquilino necessita di assistenza personale o speciale.**

14 giorni, tuttavia, nel caso di un contratto di locazione a termine fisso, la data di scadenza riportata nel preavviso non può precedere quella riportata nel contratto di locazione.

All'inquilino viene assegnato un alloggio popolare.

14 giorni, tuttavia, nel caso di un contratto di locazione a termine fisso, la data di scadenza riportata nel preavviso non può precedere quella riportata nel contratto di locazione.

Altre ragioni.

28 giorni, tuttavia, nel caso di un contratto di locazione a termine fisso, la data di scadenza riportata nel preavviso non può precedere quella riportata nel contratto di locazione.

*** Preavviso immediato prima che l'inquilino prenda possesso dell'abitazione (abitazione occupata, in cattivo stato o inagibile):**

Per evitare future dispute e una possibile istanza di indennizzo, Consumer Affairs Victoria suggerisce che l'inquilino notifichi il proprietario o l'agente circa il problema e che conceda un ragionevole lasso di tempo per il riscontro prima di avvisare che non intende occupare l'abitazione.

**** Per assistenza personale o speciale si intende:**

- assistenza in una o più delle seguenti attività:
 - fare il bagno, la doccia o provvedere all'igiene personale
 - usare il gabinetto
 - vestirsi o spogliarsi
 - provvedere ai pasti
 - assistenza fisica a chi ha problemi di mobilità
 - assistenza a chi, pur essendo mobile, richiede un certo grado di supervisione o assistenza
 - assistenza o supervisione nella somministrazione dei medicinali
 - l'atto di fornire sostanziale assistenza morale nell'ambito di una struttura medica o residenziale

Come calcolare i termini minimi di preavviso

Quando si fornisce un preavviso, è importante aumentare di alcuni giorni il periodo minimo di preavviso se si trasmette l'avviso tramite la posta e quando lo si consegna a mano.

La tabella seguente riporta il numero complessivo dei giorni da tenere in considerazione quando il preavviso viene trasmesso per posta raccomandata.

Quando il preavviso viene trasmesso per posta, bisogna allungare di alcuni giorni i tempi di consegna nel caso di festività pubbliche che potrebbero interferire con i termini della consegna.

Per. minimo di preavviso	Trasmesso di lunedì	Trasmesso di martedì	Trasmesso di mercoledì	Trasmesso di giovedì	Trasmesso di venerdì
Immediato	3	3	3	5	5
14 giorni	18	18	18	20	20
28 giorni	32	32	32	34	34
60 giorni	64	64	64	66	66
90 giorni	94	94	94	96	96
120 giorni	124	124	124	126	126

La tabella seguente riporta il numero complessivo dei giorni da tenere in considerazione quando il preavviso viene consegnato a mano all'interessato.

Per. minimo di preavviso	Consegnato di lunedì	Consegnato di martedì	Consegnato di mercoledì	Consegnato di giovedì	Consegnato di venerdì
Immediato	-	-	-	-	-
14 giorni	16	16	16	16	16
28 giorni	30	30	30	30	30
60 giorni	62	62	62	62	62
90 giorni	92	92	92	92	92
120 giorni	122	122	122	122	122

Quando l'inquilino riceve un 'Avviso di Sfratto'

Se l'inquilino riceve un 'Avviso di Sfratto', può lasciare libera l'abitazione oppure:

- contestare l'avviso se ritiene di poter vantare una delle ragioni consentite dalla Legge, oppure
- chiedere la concessione di una proroga della data di sfratto.

Ragioni previste dalla Legge per contestare un 'Avviso di sfratto'

L'inquilino ha il diritto di contestare la validità di qualsiasi 'Avviso di Sfratto'. L'inquilino può opporsi all'avviso se questo non è stato fatto pervenire correttamente o se non accetta la ragione addotta.

L'inquilino ha anche il diritto di contestare un 'Avviso di Sfratto' presentato senza una ragione specifica o per disdire un contratto a termine fisso, se ritiene che questo sia stato emesso come conseguenza dell'esercizio dei suoi diritti ai sensi della Legge o delle sue intenzioni espresse a questo proposito.

Come contestare un 'Avviso di sfratto'

L'inquilino deve presentare al VCAT un'istanza di opposizione all'avviso entro e non oltre i termini di tempo prescritti a seconda della ragione e al periodo minimo di preavviso.

L'inquilino deve presentare l'istanza al VCAT entro e non oltre:

- 60 giorni dal ricevimento di un avviso di disdetta a 120 giorni 'per motivi non specificati'
- 28 giorni dal ricevimento di un avviso di disdetta a 90 giorni di un contratto a termine fisso
- 21 giorni dal ricevimento di un avviso di disdetta a 60 giorni di un contratto a termine fisso
- 30 giorni dal ricevimento di qualsiasi altro avviso a 60 giorni.

Condizioni previste per un preavviso speciale

Se il proprietario o l'agente ha emesso un Avviso di Sfratto a 60 o più giorni, l'inquilino può scegliere di non rimanere fino al termine del periodo stipulato nell'avviso fornendo a sua volta un preavviso di 14 giorni. Tuttavia, nel caso di un contratto di locazione a termine fisso, la data di scadenza riportata nell'ambito del preavviso dell'inquilino non può precedere quella di scadenza del contratto a termine fisso.

Richiesta di proroga della data di sfratto

L'inquilino può anche contestare un avviso se gli sarebbe difficile andarsene senza una proroga.

All'atto della decisione, il VCAT può stipulare delle concessioni speciali per evitare gravi conseguenze all'inquilino o al proprietario.

Quando il periodo di preavviso è scaduto e l'inquilino non se ne è andato

Se il periodo di preavviso fornito dall'inquilino, dal proprietario o dall'agente per lasciare libera l'abitazione è scaduto e l'inquilino non se ne è andato, il proprietario o l'agente può chiedere al VCAT che venga emesso un ordine di riacquisto della disponibilità dell'abitazione con l'ingiunzione all'inquilino di lasciarla libera. Questo consentirà alla polizia di operare lo sfratto.

Le udienze del VCAT ai fini un'istanza di riacquisto della disponibilità di un'abitazione.

L'inquilino ha il diritto di essere presente all'udienza e di fornire la sua versione dei fatti. Il VCAT ascolterà e prenderà in considerazione entrambe le parti. Il VCAT può occuparsi degli avvisi di pagamento delle rate arretrate del canone di affitto e degli avvisi di scadenza del preavviso a termine fisso senza indire un'udienza se il proprietario o l'agente osserva le condizioni previste per la procedura alternativa stabilita dalla Legge, e se l'inquilino non oppone obiezioni.

Quando il proprietario o l'agente si avvale della procedura alternativa, l'inquilino che vuole un'udienza deve compilare immediatamente il modulo di obiezione fornitogli dal proprietario o dall'agente e presentarlo al VCAT, e inviarne una copia debitamente compilata anche al proprietario o all'agente.

“

Quarta Parte

Come concludere un periodo di locazione dopo avere emesso o ricevuto un preavviso

”

4

Il deposito cauzionale

Al termine di un periodo di locazione l'inquilino e il proprietario o l'agente dovrebbero cercare di convenire su come ripartire l'importo del deposito tra le parti. Per esempio, potrebbe risultare che parte del canone di affitto non è stata pagata, o potrebbero essere stati arrecati danni alla proprietà che devono essere riparati. La ripartizione pattuita dovrebbe essere riportata nel modulo di 'Richiesta di rimborso', prima di inviarlo al Residential Tenancies Bond Authority (RTBA).

L'inquilino non deve mai firmare un modulo di 'Richiesta di rimborso del deposito cauzionale' lasciato in bianco.

L'RTBA non accetterà un modulo di "Richiesta di rimborso" se risulta alterato in qualsiasi misura. Se l'inquilino, o il proprietario o l'agente desidera apportare modifiche nell'ambito del modulo, deve essere compilato un nuovo modulo di 'Richiesta di rimborso'.

Quando parte del deposito cauzionale deve essere destinata al proprietario o all'agente, il modulo non può essere firmato più di sette giorni prima della data di scadenza del contratto di locazione.

Il recupero del deposito cauzionale

Una volta ricevuto il modulo di 'Richiesta di rimborso del deposito cauzionale' correttamente compilato, l'RTBA provvede al versamento dell'importo del deposito entro il mattino successivo direttamente sul/sui conto/i corrente/i nominato/i.

Nel caso di una locazione in comune, nel corso del periodo di locazione l'RTBA non provvede a effettuare rimborsi parziali del deposito man mano che uno degli inquilini lascia l'abitazione. Gli eventuali adeguamenti delle quote di deposito cauzionale tra inquilini che arrivano e se ne vanno rappresentano una questione privata tra gli inquilini stessi; tuttavia eventuali variazioni tra gli inquilini nel corso di un periodo di locazione devono essere riportate all'RTBA nell'ambito di un modulo di 'Trasferimento di inquilini'.

Quando il proprietario non può rintracciare l'inquilino e il canone d'affitto non risulta interamente pagato

Se non si sa come rintracciare un inquilino e il canone d'affitto non risulta interamente pagato, il proprietario o l'agente ha 10 giorni lavorativi entro cui presentare al Victorian Civil and Administrative Tribunal (VCAT) un'istanza di autorizzazione all'RTBA a versare l'importo del deposito cauzionale direttamente al proprietario o all'agente a copertura dell'affitto.

L'istanza deve essere presentata in conformità alle procedure del VCAT e deve essere autenticata da una deposizione giurata (*affidavit*).

Il VCAT può adottare un provvedimento senza udienza ai fini della ripartizione del deposito cauzionale oppure può indire un'udienza ai fini di adottare una decisione. In questo caso, il proprietario o l'agente presenta poi all'RTBA la decisione adottata con un modulo di 'Richiesta di rimborso del deposito cauzionale' debitamente compilato.

I depositi cauzionali messi a disposizione dal Direttore dell'Ufficio per l'Edilizia Popolare (DoH)

Quando il DoH ha anticipato il pagamento di un deposito cauzionale, l'inquilino non è autorizzato ad acconsentire al rilascio di nessuna porzione del deposito a favore del proprietario o dell'agente.

L'RTBA verserà il deposito al DoH al termine del periodo di locazione, una volta ricevuto il modulo di 'Richiesta di rimborso del deposito cauzionale' debitamente compilato.

Se il modulo di "Richiesta di rimborso del deposito cauzionale" non è stato presentato, il DoH non avrà modo di sapere che il periodo di locazione è terminato per cui l'importo del deposito continuerà a restare registrato come debito insoluto a carico dell'inquilino.

Se il proprietario ha vantato diritto a un deposito cauzionale anticipato dal DoH, la questione deve essere sottoposta al giudizio del VCAT.

Quando il proprietario vanta diritto al deposito cauzionale

In alcuni casi il proprietario potrebbe vantare diritto al deposito cauzionale.

Il proprietario o l'agente può vantare diritto al deposito:

- nel caso di danni causati dall'inquilino o dai suoi ospiti
- per le spese di pulizia
- in seguito all'abbandono dell'abitazione da parte dell'inquilino
- quando l'inquilino lascia al proprietario la responsabilità di pagare fatture che avrebbero dovuto essere a carico dell'inquilino
- nel caso di perdita di beni posseduti dal proprietario
- nel caso di mancato pagamento del canone di affitto.

I costi derivati da un ragionevole grado di usura non sono rimborsabili.

Se sorge un disaccordo circa la ripartizione del deposito, il proprietario deve presentare istanza al VCAT entro e non oltre 10 giorni lavorativi dalla data di riconsegna dell'abitazione.

Quando il proprietario presenta un'istanza di indennizzo

Il proprietario può anche presentare una richiesta di indennizzo di valore al di sopra dell'importo del deposito cauzionale. In questi casi, il proprietario o l'agente deve presentare al VCAT una domanda di indennizzo separata.

La lettura finale del contatore dell'acqua

L'inquilino che ha un contatore dell'acqua individuale dovrebbe informare l'ente erogatore dell'acqua con un certo preavviso in merito alle sue intenzioni di lasciare libera l'abitazione. In caso contrario, gli potrebbero venire addebitati i costi del consumo dell'acqua del periodo di fatturazione successivo.

Effetti personali lasciati dietro

Al termine di un periodo di locazione, l'inquilino deve rimuovere tutti gli effetti personali e fornire un recapito per l'inoltro della corrispondenza.

Se sono stati lasciati dietro documenti o beni personali, l'inquilino deve predisporre la raccolta. Se l'inquilino non provvede a tanto, il proprietario può adottare determinate procedure.

Il proprietario o l'agente non può rifiutarsi di restituire i beni dell'inquilino anche in caso di mancato pagamento dell'affitto.

L'inquilino che subisce una perdita perchè il proprietario o l'agente non ha osservato le normative legislative, può presentare al VCAT un'istanza di indennizzo.

Se, nell'osservanza della legge, il proprietario o l'agente trattiene e vende all'asta i beni dell'inquilino soffrendone una perdita finanziaria, anche in questo caso egli può presentare al VCAT un'istanza di indennizzo.

Documenti personali

Per documenti personali si intendono documenti ufficiali, fotografie, corrispondenza e qualsiasi altro documento che una persona potrebbe attendibilmente voler conservare.

Qualora fossero stati lasciati dietro dei documenti, il proprietario o l'agente deve:

- prendersi cura ragionevole dei documenti per un minimo di 90 giorni
- permettere che l'inquilino ne rientri in possesso una volta rimborsate eventuali spese sostenute dal proprietario o dall'agente per la loro rimozione e conservazione.

È prevista l'imposizione di un'ammenda di \$2000 qualora il proprietario o l'agente non permettesse all'inquilino di rientrare in possesso dei suoi documenti pur avendo quest'ultimo espresso la volontà di sostenere costi ragionevoli per farlo.

Se il proprietario o l'agente osserva le condizioni previste dalla Legge e l'inquilino non chiede la restituzione dei documenti, il proprietario o l'agente può disporre a piacimento.

Il proprietario o l'agente può successivamente presentare al VCAT un'istanza di indennizzo dei costi sostenuti per la conservazione e la rimozione dei documenti.

I beni

Beni di cui si può disporre

Le condizioni prescritte dalla Legge non sono applicabili nel caso di alimenti deperibili o beni pericolosi o privi di valore monetario. In tali casi si possono eliminare, indipendentemente dal loro valore complessivo.

Tutti gli altri beni devono essere conservati eccetto nel caso in cui i costi di rimozione, notifica, immagazzinamento e vendita all'asta degli stessi siano maggiori dell'importo ricavabile dalla vendita all'asta. Il proprietario o l'agente può giudicare se ai sensi della Legge si può disporre dei beni oppure occorre immagazzinarli. In caso alternativo, può richiedere a Consumer Affairs Victoria un'ispezione dei beni per ottenere una stima formale del loro valore monetario. Per richiedere un'ispezione, scrivere a "Director of Consumer Affairs Victoria" al recapito riportato in ultima pagina di copertina. I moduli di 'Richiesta di ispezione dei beni lasciati dietro' (*Request for Inspection of Goods Left Behind*) sono ottenibili tramite Consumer Affairs Victoria.

Beni da immagazzinare

Se l'inquilino lascia nell'abitazione precedentemente affittata dei beni di cui non è possibile disfarsi legalmente, il proprietario o l'agente deve:

- immagazzinare i beni per un periodo di 28 giorni
- notificare all'inquilino, inviandogliene avviso al suo successivo recapito oppure mettendo un'inserzione su un quotidiano entro sette giorni dall'immagazzinamento, che i suoi beni sono ritirabili presso il proprietario o l'agente

- consentire all'inquilino di rientrare in possesso dei suoi beni dopo aver saldato i costi ragionevoli sostenuti dal proprietario o dall'agente nell'ottemperamento delle disposizioni della Legge.

La Legge enuncia inoltre la corretta procedura per:

- la vendita dei beni all'asta alla scadenza del periodo di conservazione prescritto
- la richiesta di rimborso dei costi di immagazzinamento, di pubblicità e di vendita all'asta dei beni
- come disporre dei fondi eccedenti ricavati dalla vendita all'asta di beni lasciati dietro.

È prevista l'imposizione di un'ammenda di \$1000 per non aver permesso che l'inquilino rientrasse in possesso dei suoi beni pur avendo quest'ultimo espresso la volontà di sostenere costi ragionevoli per farlo.

Sono previste modalità specifiche per disporre dei beni. Si prega di contattare Consumer Affairs Victoria al 1300 55 81 81 per maggiori informazioni.

Come fornire un recapito per eventuali inoltri

All'atto della riconsegna dell'abitazione, è consigliabile agli inquilini fornire il nuovo indirizzo e numero telefonico. Il nuovo recapito e numero telefonico dovrebbero essere forniti al proprietario o all'agente, come pure al VCAT (se è stata presentata un'istanza) e all'RTBA sul modulo di 'Richiesta di rimborso del deposito cauzionale'. Ciò agevolerà i contatti tra tutte le parti qualora ne sorgesse la necessità, soprattutto se l'inquilino è in attesa del rimborso del deposito cauzionale.

L'inquilino può anche farsi inoltrare la corrispondenza al nuovo recapito compilando un apposito modulo presso ogni agenzia di Australia Post. Questo servizio potrebbe comportare il pagamento di un onere.

“ *Quinta Parte* *Come risolvere* *problemi di locazione* ”

5

Idealmente, gli inquilini e i proprietari o gli agenti dovrebbero risolvere eventuali problemi giungendo a un accordo. Ovviamente, l'accordo deve essere conforme alla legge. Per evitare successivi problemi, ogni accordo dovrebbe essere messo a verbale e firmato da entrambe le parti.

Se l'inquilino o il proprietario o l'agente desidera far valere i suoi diritti ai sensi della legge, di solito dovrà darne formale notifica spiegando la questione all'altra parte. I modelli a questo scopo sono disponibili presso Consumer Affairs Victoria.

La notifica deve sempre specificare ciò che l'inquilino o il proprietario o l'agente vuole che sia effettuato e i termini di tempo entro cui deve essere fatto. I termini di tempo concessi per adempiere a una richiesta variano e dipendono dal tipo di problema.

Le notifiche che non siano un 'Avviso di sfratto' dovrebbero:

- essere consegnate personalmente all'inquilino o al proprietario o all'agente, oppure
- se il proprietario o l'agente è una società, devono essere consegnate a un funzionario autorizzato della società che è impiegato presso la sede legale, oppure
- devono essere consegnate per il proprietario o l'agente presso il suo luogo di residenza o di lavoro nelle mani di una persona palesemente di età superiore a 16 anni e che palesemente vi abita o vi lavora, oppure
- devono essere inviate all'interessato a mezzo posta al suo recapito residenziale o di lavoro, oppure, se l'interessato è una società, devono essere inviate a mezzo posta al recapito della società registrato nel Victoria (è una buona idea usare la posta raccomandata).

Si veda a pag. 19 per maggiori dettagli su come presentare un 'Avviso di Sfratto'.

Come usare il Victorian Civil and Administrative Tribunal (VCAT)

Il VCAT ha un Registro delle Locazioni a Scopo Abitativo (*Residential Tenancies List*) proprio per le udienze riguardanti le dispute tra proprietari e inquilini.

I moduli di domanda sono disponibili tramite il VCAT (www.vcat.gov.au) e Consumer Affairs Victoria.

La domanda al VCAT deve includere:

- un modulo di domanda debitamente compilato e firmato
- il pagamento degli oneri per la presentazione della domanda (eccetto nei casi di richiesta di rimborso del deposito cauzionale)
- copie di tutti gli avvisi trasmessi o ricevuti
- copie di qualsiasi altro documento inerente alla pratica come per esempio ricevute di pagamento, corrispondenza, fotografie, deposizioni giurate e verbali emessi dal Direttore di Consumer Affairs Victoria. Nel corso dell'udienza del VCAT devono essere messi a disposizione gli originali di questi documenti.

Di norma, l'unico costo connesso all'udienza è l'imposta di registrazione. In circostanze eccezionali questo onere può essere condonato, in base a criteri specifici sul reddito e sulla categoria assistenziale. Gli inquilini, i proprietari e gli agenti dovrebbero contattare il VCAT o Consumer Affairs Victoria al 1300 55 81 81 per ulteriori informazioni sul condono degli oneri.

Date e orari delle udienze

Il VCAT comunica all'inquilino e al proprietario o all'agente la data, l'orario e la sede dell'udienza. Per ottenere un rinvio o una nuova udienza occorre contattare il VCAT.

Come opera il VCAT

Le udienze del VCAT hanno luogo sia nelle zone rurali del Victoria che in città e nelle zone suburbane. Le udienze sono aperte al pubblico.

È importante presentarsi il più preparati possibile. L'inquilino dovrebbe chiedere assistenza a Consumer Affairs Victoria al 1300 55 81 81 su come prepararsi a un'udienza.

Il Membro del VCAT, che è un legale, ascolterà e considererà tutti i fatti presentati da entrambe le parti. Questo include l'ascolto di eventuali testimoni, la presa in visione di fotografie e di altre prove documentarie presentate dall'inquilino e dal proprietario o dall'agente nel corso dell'udienza.

In circostanze eccezionali, il VCAT può anche stipulare che a una delle parti siano addebitati i costi dell'altra.

Le decisioni del VCAT sono di solito adottate lo stesso giorno dell'udienza. Devono essere osservate dall'inquilino e dal proprietario o dall'agente nella stessa misura in cui lo deve essere l'ingiunzione di qualsiasi tribunale.

Casi urgenti del VCAT

Nei casi di estreme ristrettezze, l'inquilino, il proprietario o l'agente possono richiedere che il loro caso venga udito con urgenza. In allegato alla domanda, occorre inviare una lettera in cui ne viene spiegata la ragione.

Gli interpreti presso il VCAT

Il VCAT può mettere a disposizione interpreti ma solo a favore delle parti coinvolte nella disputa - non dei testimoni o dei conoscenti. Se occorre la presenza di un interprete, il VCAT deve esserne messo a conoscenza nel momento in cui si presenta la domanda. Il VCAT potrà quindi predisporre il servizio gratuito di un interprete. Di solito i conoscenti o i famigliari non sono autorizzati ad agire come interpreti per l'inquilino, il proprietario o l'agente nel corso dell'udienza.

Consumer Affairs Victoria

Level 2/452 Flinders Street

Melbourne, Vic, 3000

Tel. 1300 55 81 81 (per il costo di una telefonata locale)

Fax (03) 9627 6007

Email consumer@justice.vic.gov.au

Sito Web www.consumer.vic.gov.au

TIS 131 450

NRS 9620 1942

Settembre 2004

R-06-02-755

Questa guida è anche disponibile in:

*arabo, cinese, greco, italiano, russo, serbo,
turco e vietnamita*



Consumatori sicuri, comunità protette

