



**Servicio de Asistencia
a la
Comunidad Universitaria**

RACCOMANDAZIONI PER L'AFFITTO DEGLI IMMOBILI

Il Servizio di Assistenza alla Comunità Universitaria (SACU) dell'Università di Siviglia, attraverso il suo sportello di Consulenza ed Assistenza Giuridica, é intervenuto in molteplici problemi che si sarebbero potuti evitare attenendosi alle seguenti raccomandazioni.

SI RACCOMANDA

1.- Non avere troppa fretta. Si consiglia di cercare un posto adatto alle nostre necessità e, nel frattempo, la miglior soluzione é sistemarsi in un ostello, in un hotel o una pensione.

Il SACU ti offre la possibilità di cercare, gratuitamente, una casa o appartamento con diverse possibilità:

<http://sacu.us.es>



2.- Vedere la casa o la stanza prima di affittarla, per evitare brutte sorprese (per esempio: una casa in pessime condizioni)

3.- Fare un paragone tra i prezzi, considerando che, a seconda della zona nella quale si trova la casa, la somma potrebbe cambiare.

4.- Specificare chiaramente quanto segue nel contratto:

- Inizio e fine del contratto.
- L'affitto da pagare.
- Tutti i titolari del contratto d'affitto.
- Un inventario di tutto il mobiliario, ben dettagliato e con attenzione allo stato di conservazione degli oggetti.
- Stabilire un accordo anteriore alla firma e per iscritto da parte del proprietario se la nostra intenzione é quella di subaffittare l'appartamento ad altri o cedere il contratto.

5.- Esigere al proprietario tutte le ricevute che dimostrano il pagamento della mensilità dell'affitto e di altre spese quali la caparra o le riparazioni effettuate.

6.- Essere sicuri di voler rimanere nella casa affittata per tutta la durata del nostro soggiorno a Siviglia poiché, dopo, può essere complicato per gli inquilini risolvere (dare per concluso) il contratto prima della data stabilita.



Il Diritto spagnolo stabilisce come cause principali per recidere un contratto le seguenti:

- L'accordo reciproco tra il proprietario e l'affittuario.
- Nel caso in cui il proprietario crei disturbo, di fatto o di diritto, con l'uso della casa o dell'appartamento.
- Nel caso in cui il proprietario non realizzi le riparazioni e la manutenzione alle quali la legge lo obbliga.
- Nel caso di inadempienza da parte del proprietario degli obblighi risultanti dal contratto.

Nel caso di inadempienza del contratto, il locatore può non restituire la caparra ed inoltre richiedere una quantità in denaro extra se esiste una causa che lo motiva.

7.- Per quanto riguarda la caparra, è necessario sapere che l'importo in contante che ti dovranno restituire alla fine del periodo dell'affitto maturerà un interesse legale passato un mese dalla consegna delle chiavi se non si effettua la restituzione della suddetta somma.

8.- Le riparazioni saranno effettuate a costa del proprietario nel caso in cui siano esse necessarie per conservare l'abitabilità della casa. Le piccole riparazioni derivate dall'uso quotidiano della proprietà saranno effettuate a costa dell'affittuario.

La legge non da una definizione di "piccola riparazione" e può essere conveniente raggiungere un accordo sulla cifra massima da stabilire in questa circostanza.



9.- Si consiglia di consultare il Servizio di Consulenza Giuridica del S.A.C.U. per ricevere informazioni dirette e specifiche prima di firmare il contratto, poiché non è sempre facile risolvere i problemi che sorgono quando il contratto è già stato firmato.

NON SI RACCOMANDA:

- 1.- Arrivare con fretta ed accettare la prima offerta che ci propongono.
- 2.- Firmare senza sapere bene a che cosa ci impegnamo.
- 3.- Pagare dei prezzi esorbitanti senza aver paragonato le diverse possibilità che ci sono state offerte.

4.- Sottoscrivere un contratto senza esserne completamente sicuri, pensando che se troviamo qualcosa di meglio si possa recidere il contratto facilmente, incluso con la restituzione della caparra.

5.- Non chiedere una consulenza sulle clausole del contratto.



Per ulteriori informazioni:

Assistenza Giuridica del S.A.C.U.

TEL954 486 004

TEL954 486 017

<http://www.sacu.us.es>