

Guida della RAHU (Renters and Housing Union, Associazione per gli affittuari e le politiche abitative) su



- 1. Richieste di restituzione dei depositi cauzionali**
 - 2. Sfratti**
 - 3. Aumenti dell'affitto**
 - 4. Riparazioni**
- (edizione del Victoria)

L'**Associazione per gli affittuari e le politiche abitative (RAHU - Renters And Housing Union)** è la prima e più grande associazione australiana degli affittuari e delle persone che vivono in alloggi precari, gestita dai propri membri.

Ci organizziamo collettivamente per il diritto a un alloggio sicuro e protetto attraverso l'auto-rappresentanza, l'educazione e la difesa in prima linea dagli sfratti.

I diritti degli affittuari sono forti quanto la nostra volontà di farli rispettare. Discutere con i coinquilini, i vicini di casa, gli amici e altri compagni dei propri progetti, preoccupazioni e successi ci aiuta a diventare tutti più forti.

Insieme possiamo:

- educare e condividere informazioni sui diritti dei nostri affittuari;
- sostenerci e difenderci a vicenda dallo sfruttamento e dallo sfratto;
- costruire una solida comunità di affittuari che rappresenti il diritto di ognuno a un alloggio sicuro e protetto.

E-mail di supporto per i membri

organise@rahu.org.au

E-mail di contatto generica

contact@rahu.org.au

rahu.org.au/join

Noi di RAHU riteniamo che l'accesso a informazioni importanti e pratiche sui nostri diritti renda i nostri membri più forti. Tuttavia, si tratta solo di informazioni generali, che non rappresentano una consulenza legale. Se avete bisogno di consulenza legale, vi preghiamo di contattare un centro legale comunitario.

Depositi Cauzionali

Che cos'è un deposito cauzionale?

Un deposito cauzionale è un pagamento forfettario affidato alla Residential Tenancies Bond Authority (RTBA, ente responsabile dei depositi cauzionali nell'ambito delle locazioni residenziali) come assicurazione sul contratto di locazione. Il deposito cauzionale non può essere superiore a un mese di affitto per una determinata proprietà, a meno che l'affitto non sia superiore a \$900 a settimana.

Come si fa a chiedere la restituzione del deposito cauzionale?

Quando si affitta direttamente dal proprietario di casa: Se state affittando direttamente dal proprietario, potete gestire la restituzione del deposito cauzionale scaricando un modulo di richiesta del deposito cauzionale compilato, che dovrà essere firmato da voi e dal proprietario prima di inoltrarlo alla RTBA.

Nota: È reato per un proprietario richiedere o ottenere la vostra firma su un modulo di richiesta di rimborso del deposito cauzionale se la domanda non specifica l'importo del deposito da rimborsare e l'eventuale ripartizione.

Se il deposito cauzionale deve essere rimborsato per intero, assicuratevi che l'importo sia registrato nella sezione "Dati di pagamento dell'affittuario" prima di firmare.

Se viene concordato che l'importo del deposito cauzionale debba essere pagato al proprietario, il modulo di richiesta del deposito cauzionale deve essere firmato dall'affittuario non prima di 7 giorni rispetto alla data di risoluzione.

Quando si affitta tramite un'agenzia immobiliare: Gli agenti devono depositare, richiedere e trasferire elettronicamente i depositi cauzionali degli affittuari. L'agente e gli affittuari devono concordare la suddivisione del deposito cauzionale prima che l'agente presenti una richiesta di restituzione del deposito stesso.

Al termine del periodo di locazione, potete richiedere alla RTBA la restituzione di tutto o parte del deposito cauzionale, con o senza il consenso del proprietario.

Potete richiedere che il deposito cauzionale venga rilasciato prima del termine dell'affitto. Se il proprietario è d'accordo, la RTBA rilascerà la cauzione 7 giorni prima del termine dell'affitto.

Cosa succede se il proprietario vuole trattenere il deposito cauzionale?

Il proprietario ha 14 giorni di tempo dal momento in cui lasciate la proprietà, o dal momento in cui viene a conoscenza che la proprietà è ora sfitta.

Se il proprietario non ha acconsentito alla restituzione del deposito cauzionale, ha 14 giorni di tempo per contestarla presentando una rivendicazione del deposito cauzionale. Questo avviene solitamente per richiedere un risarcimento

Quali sono i motivi ammissibili per trattenere il deposito cauzionale?

I proprietari possono tentare di rivendicare i depositi cauzionali per qualsiasi cosa. Tuttavia, motivazioni ragionevoli possono includere:

- danni causati alla proprietà dagli affittuari diversi dalla normale usura;
- eventuali beni rubati o non segnalati come smarriti al proprietario da parte degli affittuari;
- la proprietà è in condizioni di sporcizia, ad eccezione della normale usura;
- abbandono della proprietà da parte dell'affittuario;
- un importo del canone d'affitto maturato e non pagato.

L'agente/il proprietario si aspetta una pulizia professionale prima di restituire il deposito cauzionale.

I contratti di locazione spesso contengono clausole relative alla pulizia a vapore o ai servizi di pulizia professionale. Siete tenuti ad ingaggiare servizi di pulizie professionali solo qualora il proprietario abbia fatto pulire professionalmente la proprietà immediatamente prima del vostro trasferimento iniziale, ve lo abbia detto e vi abbia fornito una ricevuta. In caso contrario, potete lasciare l'immobile in condizioni "ragionevolmente pulite". Il proprietario o l'agente non possono chiedervi di fare più di quanto stabilito dalla legge, anche se è nel contratto di locazione.

Potete fare riferimento alla copia del rapporto sulle condizioni della proprietà che avete ricevuto all'inizio del periodo di locazione.

Cosa si intende per "normale usura"?

Il normale deterioramento della casa derivante dal fatto che è abitata. Esempi includono tende o moquette sbiadite, pavimenti graffiati dall'uso, vernice scrostata/crepata oppure cardini o maniglie allentate.

Deprezzamento: Ogni elemento fisso di una casa ha un valore di deprezzamento. Alcuni esempi di elementi fissi sono le credenze, i piani di lavoro o gli armadi. È possibile calcolare il deprezzamento annuo dell'elemento sottraendo il valore di "recupero" dal prezzo di acquisto e dividendolo per la durata utile (il numero di anni in cui viene utilizzato). A titolo indicativo, la maggior parte degli elementi fissi di età superiore a 10 anni ha un valore ammortizzato inferiore a \$100.

L'agente/il proprietario intende trattenere parte del deposito cauzionale per danni. Cosa fare?

I proprietari e gli agenti spesso rivendicano il deposito cauzionale, in parte o nella sua totalità, per danni che possono essere considerati normale usura e spesso non tengono conto del deprezzamento.

per danni o pulizie. La RTBA vi avviserà tramite SMS e via e-mail e potrete contestare la richiesta del proprietario entro 7 giorni.

Se gli affittuari non rispondono entro 7 giorni, sia il proprietario che gli affittuari riceveranno un promemoria. Se non si riceve risposta entro 14 giorni, la richiesta di risarcimento verrà annullata e la RTBA restituirà il deposito cauzionale agli affittuari.

Il VCAT (Victorian Civil and Administrative Tribunal, Tribunale civile e amministrativo del Victoria) deve considerare la normale usura e il valore deprezzato dell'armadio per decidere l'intero deposito cauzionale o parte di esso deve essere rimborsato al proprietario.

Risorse aggiuntive

RTBA: 1300 137 164 rentalbonds.vic.gov.au

Sfratti

Risoluzione e sfratto

Lo sfratto è un processo formale e richiede del tempo. Questo documento deve essere considerato un riferimento rapido a tale processo. Riguarda principalmente gli sfratti legittimi.

Avviso di sgombero (NTV - Notice To Vacate) - Gli avvisi di sgombero non sono avvisi di sfratto!

Un avviso di sgombero (NTV - Notice To Vacate) è un documento inviato all'affittuario/i dal proprietario o dall'agente. Questo avviso richiede agli affittuari di sgombrare la proprietà indica un periodo di tempo entro il quale il proprietario vorrebbe che ciò accadesse. Tale avviso non costituisce uno sfratto. È il primo passo formale del processo.

I NTV contengono 12 campi che comprendono i dati degli affittuari e dei proprietari, la data entro la quale il proprietario/agente immobiliare vorrebbe che la proprietà venisse sgomberata ("data di risoluzione"), il motivo del NTV, il modo in cui il NTV è stato consegnato e una firma.

Tutti questi dati devono essere esatti; in caso contrario, il NTV non è valido.

- "9. Motivo dell'avviso di sgombero" i proprietari devono fare riferimento a una sezione del Residential Tenancies Act del 1997 (Legge sulle locazioni residenziali). Questo deve essere pertinente alla vostra situazione. Potete cercare la legge e controllare questa sezione sul sito austlii.edu.au.
- La contestazione di un NTV avviene formalmente al VCAT.
- In via informale, ciò può essere fatto in qualsiasi momento. Se siete certi che il vostro NTV non sia corretto, aspettate fino all'ultimo giorno del periodo di preavviso e inviate una e-mail al proprietario/agente immobiliare affermando che l'avviso non è valido. Non dite loro perché (questo è compito loro). RAHU può inviare questa e-mail per voi e mettervi in CC.
- Se ritenete che il NTV sia stato emesso come ritorsione per aver esercitato i vostri diritti, come chiedere riparazioni o inviare un avviso di violazione, il VCAT esaminerà le prove.
- Dopo la scadenza del periodo di preavviso, si terrà un'udienza

Mandato di sfratto

Il proprietario lo acquista dal Tribunale al costo di \$174,90. Ha quindi 30 giorni di tempo per consegnarlo alla stazione di polizia locale, che ha 14 giorni per eseguire lo sfratto.

Sfratto

Solo la polizia che esegue un mandato di sfratto può sfrattarti con la forza. **Non il proprietario**, non qualche delinquente, non una e-mail minacciosa o una lettera dall'aspetto ufficiale. Solo agenti di polizia ufficiali.

Tribunale Civile e Amministrativo del Victoria (VCAT, Victorian Civil & Administrative Tribunal)

Il VCAT non è una corte. Non ha alcun potere di far rispettare le proprie decisioni. La cosa importante da notare sul VCAT è che si perde se non ci si presenta. PARTECIPATE ALLA VOSTRA UDIENZA. RAHU può aiutarvi a prepararvi per il VCAT e darvi alcune indicazioni sul procedimento. Se non vi presentate, perdetevi.

Essere preparati è essenziale. Le prove devono essere presentate nei giorni precedenti l'udienza, questo aiuta a fornire una lettera di presentazione. Sul sito vcat.vic.gov.au sono disponibili manuali su questo procedimento. Se avete bisogno di aiuto, contattateci: organise@rahu.org.au. Possiamo aiutarvi ad organizzare e a presentare le prove e mettervi in contatto con un fornitore nell'ambito del Programma di assistenza e patrocinio per le locazioni (TAAP - Tenancy Assistance and Advocacy Program) che possa rappresentarvi durante l'udienza.

Avvisi di sgombero - Quali motivi possono essere forniti?

- Dal 29 marzo 2021, le modifiche al Residential Tenancies Act (RTAA) limiteranno in qualche modo i motivi per cui un proprietario può terminare un contratto di locazione.
- Ci sono NTV immediati in caso di violenza o "messa in pericolo" del proprietario, dei suoi agenti, appaltatori, vicini, ecc. per quanto riguarda le locazioni private e gli affittacamere.
- Nessun consenso per gli animali domestici.
- Minacce o intimidazioni gravi.
- Danni: gravi e imprudenti.
- Danni alla proprietà (ad es. rottura di un rilevatore

presso il VCAT per un ordine di restituzione della proprietà (si veda di seguito). E' fondamentale che partecipiate a questa udienza.

Ordine di risoluzione

In alcuni casi, un proprietario potrebbe chiedere al VCAT di terminare un contratto di locazione. In questo caso non viene emesso alcun NTV; viene chiesto al VCAT di prendere una decisione. Un esempio di quando ciò potrebbe accadere è dato dalla moratoria sugli sfratti attuata durante il COVID-19, quando gli NTV venivano dichiarati invalidi e i proprietari chiedevano al Tribunale di risolvere i contratti di locazione per vari motivi, come gli arretrati sul canone d'affitto.

Sentenza di sfratto

Una volta trascorso il periodo di validità di un NTV, il proprietario può richiedere al VCAT di concedere una sentenza di sfratto. Il proprietario utilizza questa sentenza per acquistare un mandato di sfratto. All'udienza per la sentenza di sfratto, il VCAT deciderà se è ragionevole e proporzionato porre fine al contratto di locazione. Se siete in difficoltà, il VCAT ne terrà conto e potrebbe concedere un ulteriore periodo di locazione.

di fumo).

- Pericolo: non può essere dato avviso ai sensi di questa disposizione se è stato fornito un avviso di congedo secondo la legge o un'omissione ai sensi della sezione "violenza in determinati locali".

Una volta trascorso il periodo di validità di un NTV, il proprietario/agente immobiliare può richiedere al VCAT un ordine di risoluzione. Tale ordine termina il contratto di locazione in una determinata data, ma non può costringere l'affittuario ad andarsene. Se l'affittuario rimane ancora nella proprietà, il proprietario/agente immobiliare può richiedere una sentenza di sfratto. In alcune circostanze, il proprietario può richiedere sia la risoluzione che una sentenza di sfratto nella stessa udienza.

Aumenti dell'affitto

Quali sono i vostri diritti?

- Il proprietario deve dare un preavviso di 60 giorni per l'aumento proposto.
- L'aumento dell'affitto proposto deve essere presentato tramite il modulo standard.
- Il modulo deve includere il metodo di calcolo per l'aumento dell'affitto.
- Se ritenete che l'aumento sia eccessivo, avete il diritto di contestarlo.
- È necessario contestare l'aumento **entro 30 giorni dalla ricezione del modulo**.
- Potete verificare se l'aumento è eccessivo confrontandolo con il mercato degli affitti e l'indice dei prezzi al consumo (CPI - Consumer Price Index)
- Potete contestare l'aumento dell'affitto spuntando la casella sul modulo di aumento dell'affitto, aggiungendo un recapito telefonico e inviandolo via e-mail a renting@justice.vic.gov.au.

Cosa si intende per eccessivo?

La nostra associazione si oppone all'idea che diritto all'abitazione sia dettato e dipendente dalle forze del mercato. Per gli affittuari bloccati nel mercato privato, la legislazione definisce il termine "eccessivo" in base al mercato degli affitti e la sua domanda e offerta. Consumer Affairs Victoria (Ente per la tutela dei consumatori del Victoria) afferma che le misurazioni utilizzate per determinarlo sono l'attuale indice dei prezzi al consumo (CPI - Consumer Price Index) o l'indice degli affitti a livello statale (SRI - Statewide Rent Index). A causa del cambiamento significativo del mercato degli affitti, **se il proprietario di casa aumenta il vostro affitto di oltre 5% rispetto a quello che pagate attualmente potreste contestarlo.**

Cosa fare nel caso in cui si riceva un avviso di aumento dell'affitto proposto non valido?

L'avviso può essere ignorato?

Secondo il *Residential Tenancies Act (RTA)*, se un avviso di aumento dell'affitto proposto non è valido, è nullo e non ha alcun effetto giuridico.

Come si può verificare se è valido? In caso di dubbi, contattate la vostra filiale RAHU o il nostro team di supporto per i diritti degli affittuari.

Cosa succede se ci si attiene a un avviso non valido?

È possibile richiedere al VCAT un'ordinanza ai sensi della Sezione 452(1) del Residential Tenancies Act per ottenere il rimborso di qualsiasi importo aggiuntivo pagato in conformità con un avviso di aumento dell'affitto ritenuto non valido.

Come contestare un aumento dell'affitto?

Se ritenete che l'aumento dell'affitto proposto sia eccessivo, spuntate la casella nella sezione "Indagine sull'aumento dell'affitto" del modulo, inserite il vostro numero di telefono nell'apposito spazio e inviate l'avviso via e-mail a renting@justice.vic.gov.au. È necessario farlo entro 30 giorni dalla data della notifica.

Cosa succede dopo?

Un ispettore delle locazioni residenziali di Consumer Affairs Victoria (CAV, Ente per la tutela dei consumatori del Victoria) vi contatterà per organizzare un'ispezione dell'immobile.

Possono prendere in considerazione:

- l'attuale indice di mercato degli affitti per la vostra zona;

Come si fa a sapere se un avviso di aumento dell'affitto è valido?

L'avviso di aumento dell'affitto è sul modulo corretto?

Gli agenti e i proprietari devono utilizzare un modulo formale di 3 pagine intitolato "Avviso di aumento dell'affitto proposto all'affittuario di locali in locazione". Se non viene utilizzato questo modulo, l'avviso non è valido. In questo nuovo modulo, è possibile spuntare una sezione alla fine per contestare l'aumento dell'affitto.

Con quale frequenza l'affitto può essere aumentato?

Il proprietario di casa non può aumentare l'affitto più di una volta in 12 mesi.

Contratti di locazione a tempo determinato e periodici (a scadenza mensile):

Se l'attuale contratto di locazione è iniziato prima del 19 giugno 2019, il vostro affitto può aumentare solo una volta ogni sei mesi. Se il contratto di locazione è iniziato dopo il 19 giugno 2019, può aumentare solo una volta ogni 12 mesi.

È stato fornito un preavviso adeguato in merito all'aumento dell'affitto proposto?

La data di inizio dell'aumento di affitto proposto nell'avviso deve essere posteriore alla data in cui l'avviso è stato dato di almeno 61 giorni. Ad esempio, la prima data in cui può entrare in vigore l'aumento di affitto su un preavviso dato il 29 marzo è il 30 maggio.

- le condizioni e i parametri dell'immobile, ad esempio se ci sono elementi nell'immobile che hai accettato di affittare che ancora non funzionano;
- canone di affitto richiesto per immobili simili attualmente disponibili nella zona.

Contattate la filiale RAHU locale per ricevere assistenza in merito alla vostra richiesta.

Cosa succede dopo l'ispezione?

L'ispettore deve fornire a voi e al vostro agente/proprietario di casa una relazione scritta di valutazione dell'affitto. Questa relazione terrà conto dell'affitto richiesto per proprietà simili con parametri, stile e dimensioni simili nella medesima località; lo stato di manutenzione e le condizioni generali della proprietà; e il numero, l'importo e la tempistica di eventuali aumenti dell'affitto che avete già ricevuto negli ultimi 24 mesi. Avete 30 giorni di tempo dopo aver ricevuto la relazione dell'ispettore per richiedere al VCAT un'ordinanza che dichiari eccessivo l'affitto proposto.

Cosa succede se non si riesce a presentare domanda al CAV entro il termine di 30 giorni?

Supponiamo che abbiate motivi ragionevoli per non richiedere al CAV di indagare sull'aumento dell'affitto proposto entro 30 giorni. In tal caso, è comunque possibile richiedere al VCAT un'ordinanza che dichiari eccessivo l'affitto proposto. La domanda deve essere corredata da una copia dell'avviso di aumento del canone di affitto e contenere il motivo per cui non si è richiesto una verifica da parte del CAV.

Cosa può stabilire il VCAT?

Se il VCAT dichiara eccessivo l'affitto o l'affitto proposto, il proprietario non potrà aumentare l'affitto per 12 mesi; il VCAT può anche ordinare al proprietario di rimborsarvi eventuali importi di affitto aumentato che avete già pagato.

Riparazioni

Se sono necessarie delle riparazioni, il proprietario di casa deve assicurarsi che vengano eseguite da professionisti. Il primo passo per eseguire qualsiasi riparazione è comunicare al proprietario o all'agente immobiliare cosa deve essere aggiustato. Vi suggeriamo di contattarli tramite e-mail in modo da avere una traccia scritta. In una situazione ideale, le riparazioni verranno eseguite rapidamente, ma in caso contrario potete assicurarvi che ciò accada.

È urgente?

Il *Residential Tenancies Act (RTA)* fornisce una definizione specifica di riparazioni urgenti come:

- un servizio, un elettrodomestico o un raccordo idrico rotto, malfunzionante o con perdite che utilizza o fornisce acqua;
- una perdita dal tetto; una fuga di gas; un guasto elettrico;
- un malfunzionamento o un guasto di qualsiasi servizio o elettrodomestico essenziale contemplato per acqua calda, acqua, cottura, riscaldamento e raffreddamento o lavanderia;
- qualsiasi difetto o danno che renda la proprietà pericolosa o poco sicura, compresi i parassiti; muffa o umidità e/o dispositivi di sicurezza, compresi rilevatori di fumo o recinzioni per

Se siete membri, contattate il nostro team di supporto per i diritti degli affittuari all'indirizzo e-mail organise@rahu.org.au per discutere quale tipo di risarcimento potreste avere diritto a ricevere e per essere aiutati a capire le vostre alternative.

E se si tratta di una riparazione non urgente?

- Comunicate il problema al proprietario per iscritto.
- Il proprietario ha 14 giorni di tempo per portare a termine le riparazioni.
- Se le riparazioni non vengono portate a termine entro 14 giorni, potete richiedere una verifica delle riparazioni da parte di Consumer Affairs.
- Richiedete al VCAT un'ordinanza di riparazione non urgente.

Non siete sicuri che sia urgente?

In caso di dubbi, contattate il rappresentante della vostra filiale RAHU locale o potete ottenere maggiori informazioni da Consumer Affairs.

Il proprietario di casa deve ancora risolvere il problema se..

- **Un incidente da parte di un affittuario?** Se l'incidente

- piscine;
- allagamenti o gravi danni causati da alluvione; gravi danni causati da tempeste o incendi.

Il proprietario deve provvedere a una riparazione urgente entro 48 ore dalla notifica. Se avete comunicato la necessità di una riparazione urgente e questa non è stata eseguita in tempi ragionevolmente brevi, avete queste opzioni:

- organizzare personalmente la riparazione al costo massimo di \$2500 e inviare notifica al proprietario richiedendone il rimborso entro 7 giorni; o
- rivolgersi al VCAT per ottenere un ordine di riparazione urgente, compilando un modulo di richiesta generale.

Il VCAT è tenuto a esaminare la vostra richiesta entro 2 giorni.

Si può smettere di pagare l'affitto fino ad avvenuta riparazione?

In base alle leggi dello stato del Victoria, non avete il diritto di sospendere i pagamenti dell'affitto, indipendentemente da quanto il proprietario si stia comportando male.

Ci stiamo organizzando in un'associazione per cambiare questa situazione, ed è per questo **che è essenziale entrare a far parte di RAHU.**

Risarcimenti

Se avete sostenuto dei costi aggiuntivi a causa di una mancata riparazione da parte del proprietario, potreste essere in grado di chiedere un risarcimento per tali costi. Esempi di motivazioni per avanzare una tale richiesta potrebbero essere:

- aumento delle bollette;
- sostituzione di oggetti danneggiati;
- pagamento per una sistemazione alternativa;
- una percentuale dell'affitto per i giorni in cui il problema ha limitato l'utilizzo della proprietà da parte vostra.

Non avrete diritto a un risarcimento se non avete avvisate il proprietario del problema. Se avete sostenuto dei costi aggiuntivi a causa di una riparazione, è importante documentarli e conservare le ricevute.

non è stato causato da elettrodomestici difettosi o dal fatto che la proprietà è in cattivo stato di manutenzione, potreste voler ottenere ulteriori informazioni in merito alle richieste di risarcimento del deposito cauzionale e sulla normale usura.

• **L'agente sta ignorando la vostra richiesta?** Sì!

L'agente ha il dovere di segnalare le riparazioni al proprietario e il proprietario ha il dovere di mantenere la proprietà in buono stato di manutenzione.

• **Era già rotto quando vi siete trasferiti?** Sì! Ciò include oggetti rotti al momento del vostro trasferimento o se la proprietà è vecchia e in stato di abbandono. L'agente o il proprietario potrebbero avervi tratto in inganno, e

• **Dicono che dovete pagare per questo?** Non può esservi richiesto di pagare per delle riparazioni a meno che non siano il risultato di danni causati da voi. Se insistono, contattate la vostra filiale RAHU locale per ricevere assistenza.

Il proprietario può cacciarvi di casa?

I proprietari non possono sfrattarvi senza un motivo valido e utilizzando i moduli prescritti. Il proprietario dovrebbe dimostrare che è vero e convincere il VCAT che sfrattarvi è ragionevole in tutte le circostanze. Se il proprietario di casa tenta di sfrattarvi e siete membri di RAHU, potete contattarci per ricevere assistenza per la vostra situazione all'indirizzo e-mail organise@rahu.org.au

Risorse aggiuntive

• Consumer Affairs Victoria (consumer.vic.gov.au) per ulteriori informazioni sulle riparazioni e sul modulo di avviso al proprietario di locali in locazione.