

Il proprietario deve far domanda al Landlord and Tenant Board (LTB) per poter sfrattare l'inquilino. Sarà fissata un'udienza cui sarà importante che l'inquilino partecipi. Il proprietario **non è autorizzato** a sostituire le serrature o dire all'inquilino di andare via. L'**unica** persona che può effettuare gli sfratti è lo Sceriffo. Il proprietario deve lasciare accesso agli effetti personali dell'inquilino per 72 ore dopo lo sfratto.

Per eventuali domande riguardanti gli sfratti, chiamare la nostra Tenant Hotline immediatamente al 416-921-9494.

### **RISORSE PER GLI INQUILINI**

)} **Linea diretta per gli inquilini (Tenant Hotline) 416-921-9494** (per chi non è in grado di parlare in inglese possiamo fornire interpreti in lingua)

*www.torontotenants.org*

)} **Centro per l'uguaglianza dei diritti d'alloggio** (Centre for Equality Rights in Accommodation, o CERA) 416-944-0087

*www.equalityrights.org/cera*

Quest'opuscolo è stato prodotto dalla  
**Federation of Metro  
Tenants' Associations**  
sovvenzionata dalla Città di Toronto



## **GUIDA AI DIRITTI DEGLI INQUILINI**

---

### **LEGGE SUGLI AFFITTI RESIDENZIALI**

La Legge sugli affitti residenziali (Residential Tenancies Act o RTA) è una normativa che disciplina la relazione fra la maggior parte dei proprietari immobiliari e gli inquilini in Ontario. Il Consiglio dei proprietari immobiliari e degli inquilini (Landlord and Tenant Board o LTB) è l'agenzia che si occupa della soluzione delle dispute fra locatori e affittuari.

#### **A chi si applica l'RTA?**

L'RTA si applica a chiunque sia in affitto, a patto che **non** abbia in comune una cucina o un bagno con il proprietario immobiliare. L'RTA copre inoltre chi abita in case popolari o non soggette a rendita da profitto.

#### **L'RTA non copre:**

- I residenti di ospedali o case di riposo
- I carcerati
- Le persone ospitate in rifugi d'emergenza
- Chi abita in una casa per studenti o in altre strutture abitative di enti istituzionali

## I VOSTRI DIRITTI

### Contratti d'affitto e di locazione:

I contratti d'affitto e di locazione si configurano come accordi fra proprietari immobiliari e inquilini. In essi sono solitamente indicati la durata di una locazione (per esempio, 12 mesi), l'ammontare dell'affitto e i termini del rapporto di locazione, come il fatto che i servizi siano inclusi nell'affitto o se il proprietario fornirà un climatizzatore.

- Si consiglia di leggere attentamente il contratto d'affitto prima di firmarlo e di **chiedere assistenza** se non dovesse essere chiaro (si può chiamare la *Tenant Hotline* al 416-921-9494)
- Ai sensi del Codice dei diritti umani dell'Ontario, è **illegale** che un proprietario si rifiuti di dare in affitto un locale per motivi di: *razza, colore, età, sesso, orientamento sessuale, religione, discendenza, origini etniche, stato familiare o luogo d'origine*
- L'inquilino **ha** diritto d'avere bambini nell'appartamento
- Chi non dovesse avere un contratto d'affitto o di locazione è comunque coperto dall'RTA
- **Non è necessario** dover rinnovare il contratto d'affitto alla sua scadenza: automaticamente si diviene affittuari su base mensile

proprietario *ha* presentato domanda contro l'inquilino, l'inquilino può riportare all'udienza le eventuali omissioni del proprietario sulle riparazioni e manutenzione)

Molti inquilini a Toronto lamentano che i loro proprietari non effettuano una manutenzione appropriata dell'edificio o si rifiutano di effettuare riparazioni o disinfestazioni.

## SFRATTI

Il proprietario può far domanda di sfratto contro l'inquilino **soltanto** per le seguenti ragioni:

- Mancato pagamento dell'affitto
- Pagamento ritardato dell'affitto persistente (continuato)
- Se l'inquilino danneggia l'edificio o l'appartamento
- Se l'inquilino commette atti illegali nell'edificio o appartamento
- Se l'inquilino interferisce con il godimento ragionevole della proprietà da parte del proprietario o altri inquilini
- Se il proprietario, un familiare del proprietario o un caregiver del proprietario vuole traslocare nell'appartamento
- Se l'edificio viene convertito in condominio o demolito

L'inquilino **non può** essere sfrattato se:

- I suoi bambini sono rumorosi
- Chiede che vengano effettuate riparazioni
- L'inquilino s'iscrive ad un'associazione di inquilini

- Il proprietario immobiliare deve aiutare nelle disinfestazioni (come per gli scarafaggi e topi)
- Il proprietario immobiliare deve accertarsi che, in appartamento, la temperatura sia almeno di 21° Celsius fra il 15 settembre e il 31 maggio per ottemperare alle normative della città di Toronto

### **Che cosa fare se il proprietario non si occupa delle riparazioni?**

- Bisogna esigere le riparazioni per iscritto (il sito web dell'ufficio per il Rilascio delle licenze e gli standard municipali della Città di Toronto, [www.toronto.ca/apartmentstandards](http://www.toronto.ca/apartmentstandards), dispone di moduli per la richiesta delle riparazioni in molte lingue o si può contattare la Tenant Hotline al 416-921-9494 per assistenza)
- Tenere la documentazione delle richieste presentate per iscritto (una fotocopia o un duplicato delle richieste)
- Se possibile, documentare con fotografie
- Parlare con i vicini – vedere se hanno problemi simili
- Se il proprietario non ha ancora provveduto a risolvere il problema e l'inquilino ha una richiesta per iscritto, questi può contattare l'ufficio locale per il Rilascio delle licenze e gli standard municipali
- Se l'inquilino non effettua il pagamento dell'affitto per costringere il proprietario ad effettuare le riparazioni, il proprietario può far domanda di sfratto dell'inquilino (se il

- Tutti i termini del contratto d'affitto originale continuano ad essere validi anche in assenza della firma di un nuovo contratto d'affitto
- Un contratto d'affitto non può costringere l'inquilino ad accettare un appartamento 'così come è' anche nel caso in cui egli avesse saputo dei problemi di manutenzione prima di traslocare

### **Regole relative all'affitto:**

- A chi è un nuovo inquilino in un fabbricato il proprietario immobiliare ha il diritto di chiedere qualsiasi somma per l'affitto
- *Quando l'inquilino trasloca nell'appartamento, il proprietario è autorizzato a richiedere soltanto il **primo** e l'**ultimo** mese d'affitto.* Il proprietario può inoltre richiedere un deposito per la chiave: tale deposito non può corrispondere ad una somma superiore al costo della sostituzione di una chiave nuova. È **illegale** per un proprietario immobiliare chiedere il pagamento di un 'deposito danni' o di ulteriori addebiti.
- Quando l'affittuario ha traslocato nell'appartamento, il proprietario immobiliare è autorizzato ad aumentare l'affitto secondo una quota regolamentata prevista nelle direttive ministeriali, **una volta** all'anno
- La quota regolamentata annuale prevista nelle direttive ministeriali è stabilita dal governo dell'Ontario ogni anno (per esempio, per il 2007, è del 2,6%)

- Se un proprietario vuole aumentare l'affitto oltre la quota prevista nelle direttive deve prima far domanda al proprietari immobiliari e degli inquilini (Landlord and Tenant Board) e notificarlo all'inquilino 90 giorni prima dell'aumento. L'inquilino che dovesse ricevere notifica di un Aumento superiore a quanto previsto nelle direttive (Above Guideline Increase) è pregato di chiamare la **Tenant Hotline** al **416-921-9494** (la *Federation of Metro Tenants' Associations* aiuta anche gli inquilini che si trovano ad affrontare un Aumento superiore a quanto previsto nelle direttive)
- Se l'inquilino vuole trasferirsi, deve dare al proprietario un preavviso di 60 giorni (due *interi* mesi) per iscritto, prima della scadenza del contratto d'affitto

#### **Privacy:**

Il proprietario può avere accesso all'appartamento soltanto fra le 8 del mattino e le 8 di sera:

- } Se c'è qualcosa da aggiustare
  - } Per effettuare un'ispezione a fini di manutenzione
  - } Se l'inquilino ha ricevuto notifica di traslocare e il proprietario deve mostrare l'appartamento ai nuovi inquilini
- Se c'è bisogno di aggiustare qualcosa, il proprietario deve dare all'inquilino un preavviso di 24 ore per iscritto, prima di poter entrare nell'appartamento (l'inquilino *non deve* essere

necessariamente a casa per consentire l'accesso del proprietario)

- Il proprietario deve avere un motivo ragionevole per effettuare un'ispezione a fini di manutenzione (non può farlo per molestare l'inquilino), e deve dare un preavviso di 24 ore per iscritto
- Dovendo mostrare l'appartamento a nuovi inquilini il proprietario deve fare uno 'sforzo ragionevole' per notificare la sua intenzione all'inquilino

In caso d'emergenza (come un incendio o un allagamento) il proprietario può entrare nell'appartamento in **qualsiasi** momento, senza alcun preavviso.

## **RIPARAZIONI E MANUTENZIONE**

#### **Responsabilità del proprietario:**

- Il proprietario immobiliare deve pulire ed effettuare la manutenzione di tutte le aree comuni (per esempio, la pulizia dei corridoi, la lavanderia e la rimozione della neve)
- Il proprietario deve mantenere l'edificio (e l'appartamento occupato dall'inquilino) in buono stato
- Il proprietario deve aggiustare qualsiasi cosa si rompa o non funzioni bene (per esempio, un frigorifero rotto, uno scarico intasato o tubi che perdono)
- L'inquilino deve aggiustare tutto quello *che* rompe