



LINEE-GUIDA PER LOCARE LA VOSTRA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

Questo documento ha esclusivamente scopo informativo e non ha valore di consulenza legale. Qualora abbiate dei dubbi circa alcuni aspetti legali concernenti la locazione della Vostra proprietà, Vi preghiamo di contattarci.

Qualora decidiate di dare in locazione la Vostra proprietà, in qualità di proprietari dovrete osservare la legislazione vigente in materia.

E' opportuno prendere in considerazione le seguenti tematiche il prima possibile.

1. Gas.
2. Impianto elettrico.
3. Appartamento o casa dati in affitto ammobiliati.
4. Locazione di un immobile su cui grava un mutuo ipotecario.
5. Locazione di un immobile posseduto in regime di *leasehold*.
6. Assicurazione.
7. Locazione di un immobile sito nel Regno Unito da parte di soggetto non residente.
8. EPC.
9. Normative anti-riciclaggio.
10. Housing Health and Safety Rating System (HHSRS) – Il Vostro immobile rispetta i basilari canoni locatizi?
11. Appartamenti in regime di condivisione abitativa.
12. Sicurezza anti-incendio.
13. Obblighi di manutenzione.
14. Inquilino diplomatico.

N.B.

VI PREGHIAMO DI NOTARE CHE L'AFFITTO DI UNITÀ ABITATIVE PER BREVI PERIODI DI TEMPO, AL DI SOTTO DEI TRE MESI, VIENE CONSIDERATO UN USO NON RESIDENZIALE DELLA PROPRIETÀ. PERTANTO LO STESSO RICHIEDE IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE AL COUNCIL. IN QUESTI CASI INOLTRE SARÀ NECESSARIO CONTROLLARE IL LEASE DELLA VOSTRA PROPRIETÀ PER VALUTARE CHE POSSA PERMETTERE L'AFFITTO A BREVE TERMINE.



1. GAS:

Se nel Vostro immobile c'è l'allacciamento del gas, sarete tenuti ad osservare The Gas Safety (Installation and Use) Regulations 1998.

Se nel Vostro immobile vi è qualche forma di erogazione di gas, ad es. riscaldamento centralizzato o forno a gas, sarete tenuti a prenotare un'ispezione in merito alla sicurezza di tale sistema (da svolgersi annualmente) ad opera di un tecnico accreditato presso il CORGI (www.trustcorgi.com). Vi sarà rilasciato un certificato o l'*Annual Landlord's Gas Safety Record* e le seguenti parti dovranno essere in possesso dello stesso prima che l'inquilino possa trasferirsi nell'immobile:



- Voi
- Il Vostro agente immobiliare
- Il Vostro inquilino

Se la Vostra proprietà non è mai stata controllata, o non lo è stata per diversi anni, sarebbe consigliabile far sì che l'ispezione sia compiuta il prima possibile; qualora il tecnico CORGI evidenziasse nel suo rapporto la necessità di apportare migliorie ai Vostri impianti o ai Vostri elettrodomestici, sarete giuridicamente vincolati a procedere alle riparazioni.

Non ci sono requisiti regolamentari per le caldaie ad olio e per i sistemi di riscaldamento centralizzato non a gas, ma raccomandiamo di testarli annualmente per assicurarne la sicurezza ed efficienza e dimostrare la dovuta diligenza.



2. ELETTRICITA`:

La normativa attualmente in vigore in merito alle installazioni elettriche e agli elettrodomestici negli immobili locati non richiede ispezioni obbligatorie come per il gas, ma i proprietari hanno l'onere di assicurarsi che le installazioni elettriche nella Proprietà siano sicure quando la locazione ha inizio e che siano mantenute tali durante la locazione. Qualora tale obbligo non sia rispettato e ciò dia luogo ad un danno al Vostro inquilino, sarete penalmente perseguibili.

È possibile far controllare gli impianti da un elettricista accreditato presso il NICEIC e farsi rilasciare un certificato. In tal caso, come per il controllo del gas, ogni miglioria consigliata dovrà essere realizzata. Sarebbe opportuno realizzare un nuovo controllo elettrico prima dell'inizio di ogni nuova locazione.

Nel gennaio 2005 è stata introdotta una nuova Section P alle Buildings Regulations, la quale richiede che chiunque realizzi dei lavori sulle installazioni elettriche fisse, lo faccia in conformità al BS7671. Tale requisito riguarda tutti i lavori svolti sulle installazioni elettriche domestiche fisse, sia realizzati professionalmente, sia fai-da-te, laddove si apportino modifiche all'impianto elettrico fisso. La Sezione P richiede che il proprietario di casa sia in possesso delle certificazioni relative ad ogni lavoro svolto sulle installazioni elettriche del proprio immobile. Ulteriori informazioni a tal proposito sono reperibili all'indirizzo internet www.niceic.org.uk.



3. ARREDAMENTO:

Qualora diate in locazione una proprietà già ammobiliata, dovrete osservare il Regolamento circa la Sicurezza dell'Arredamento e del Mobilio del 1988 (come modificato nel 1989 e nel 1993).

Ogni mobile tappezzato e ogni tessuto d'arredamento prodotto o tappezzato dopo il 1950 deve rispettare il Regolamento circa la Sicurezza dell'Arredamento e del Mobilio del 1988 (come modificato nel 1989 e nel 1993). Tale regolamento richiede che tutto l'arredamento di pertinenza dell'immobile (sono escluse la biancheria da letto, la moquette e le tende, sia che siano state prodotte prima del 1950, sia dopo) porti l'etichetta di sicurezza obbligatoria che ne assicura la conformità. I tessuti d'arredamento senza etichetta di sicurezza dovrebbero essere rimossi dall'immobile. La pena massima per la non conformità (che è un reato penale) è una multa di £5,000 per ciascun oggetto o sei mesi di reclusione, o entrambi. La non conformità, inoltre, legittima l'inquilino a fare causa per danni, laddove si sviluppasse un incendio nell'immobile.



4. MUTUO IPOTECARIO:

Al fine di dare in locazione un immobile su cui grava un mutuo ipotecario, sarà necessario ottenere il permesso dell'istituto di credito che ha erogato il mutuo. È necessario il consenso scritto della società mutuante, da rilasciarsi prima dell'inizio della locazione. In mancanza di tale consenso, la società mutuante potrebbe porre fine al Vostro mutuo o imporvi delle penalità.



5. LEASEHOLD:

Se possedete l'immobile in regime di *leasehold*, spesso sarà necessario ottenere il permesso del *freeholder*, per sub-locare la proprietà. Qualora omettiate di richiedere il suddetto permesso, il Vostro *landlord* potrebbe essere legittimato a porre fine al contratto di lease. È importante dare all'agenzia immobiliare una copia del Lease, poiché il sub-conduttore sarà vincolato ai termini del Lease ed è di conseguenza necessario che questi ne prenda visione.

6. ASSICURAZIONE:

È necessario verificare con il Vostro agente se la Vostra assicurazione immobiliare garantisca copertura anche nel caso in cui la proprietà sia

locata; in caso contrario potrebbe essere necessario stipulare una assicurazione immobiliare diversa.

È inoltre consigliabile contrarre un'assicurazione in qualità di proprietario sui contenuti della proprietà, che comprendono gli impianti fissi, mentre l'inquilino dovrebbe assicurare i suoi beni, di modo che, qualora, ad esempio, vi fosse una perdita nella Vostra proprietà causata da un immobile adiacente, questa sia coperta dalla Vostra assicurazione. La maggior parte degli assicuratori, inoltre, Le offriranno l'opzione di assicurarsi per le spese legali e la pigione per il caso in cui l'inquilino non rispetti le obbligazioni derivanti nei Vostri confronti dal contratto di locazione.

Il proprietario deve inoltre fornire una copia della sua polizza assicurativa all'agente immobiliare (la quale è separata ed ulteriore rispetto all'assicurazione dell'edificio). L'inquilino sarà vincolato ai termini della polizza e di conseguenza è autorizzato a vederne una copia.



7. PROPRIETARI RESIDENTI ALL'ESTERO:

Se non sarete residenti nel Regno Unito durante la locazione del Vostro immobile, dovrete richiedere la necessaria approvazione al Fisco al fine di ricevere il fitto lordo. Controllate attentamente la sezione dedicate al "*Non Resident Landlord Scheme*" sul sito internet dell'HM Revenue & Customs in merito. Consigliamo di contattare un commercialista che possa darvi adeguato parere fiscale.

8. ENERGY PERFORMANCE CERTIFICATE (CERTIFICAZIONE DEL RENDIMENTO ENERGETICO):

Dal primo ottobre 2008, deve essere messa a disposizione dei futuri inquilini una Certificazione del Rendimento Energetico (EPC) prima di mettere la proprietà sul mercato. In ogni caso l'EPC deve essere consegnato all'inquilino prima che firmi il contratto di locazione. Il certificato deve essere stato



rilasciato non più di dieci anni prima dell'inizio della locazione. Il certificato è valido per dieci anni, salvo che la proprietà subisca alterazioni sostanziali dopo il rilascio dello stesso, come ad es. un nuovo sistema di riscaldamento centralizzato o di isolamento, nel qual caso deve essere ottenuto un nuovo certificato. Il certificato non è necessario per gli immobili con locazioni iniziate prima del primo ottobre 2008 e rinnovate per un periodo ulteriore.



9. NORMATIVE ANTI-RICICLAGGIO:

E' consigliabile chiedere all'agenzia immobiliare specifica dichiarazione di osservanza del *Proceeds of Crime Act* del 2002. E' necessario chiedere ai conduttori due forme di identificazione, ed in particolare due dei documenti indicati nella lista A o uno dei documenti indicati nella lista A e uno dei documenti indicati nella lista B.

List A	List B
- Passport	- Fire arms certificate
- National Identity card	- Utility bill
- Full driving licence	- Mortgage statement
- Birth certificate	- Bank statement
	- Credit card statement

Se l'immobile è locato ad una società, i documenti d'identità summenzionati sono richiesti in relazione a due amministratori o azionisti di maggioranza. Inoltre saranno necessari:

- Atto costitutivo e Statuto Societario
- Ultimi bilanci

Se l'immobile è posseduto da un *trust*, i documenti d'identità menzionati *supra*, sono richiesti in relazione a due *trustee*, ed al *settlor* se opportuno.

10. HOUSING HEALTH AND SAFETY RATING SYSTEM (HHSRS):

L'HHSRS è stato introdotto dall'Housing Act del 2004 e pone delle obbligazioni in capo ai proprietari per assicurare che gli immobili rispondano a certi requisiti. Il sistema è complesso ma permette agli ufficiali dell'Autorità Locale in materia di Salute Ambientale (EHOs) di ispezionare gli immobili in locazione sotto 29 profili di rischio e di indicare i lavori necessari al fine rendere tali proprietà a norma. Gli EHOs sono particolarmente attenti nel controllare che gli immobili siano dotati di un sistema anti-incendio, di un sistema di sicurezza appropriato e che siano regolarmente riscaldati. Maggiori informazioni sono reperibili in una breve guida stilata da Asset Skills, reperibile a: http://www.assetskills.org/site/Portals/0/housing/HHSRS_Guide_V1.pdf



11. CASE IN REGIME DI CONDIVISIONE ABITATIVA (HMOs):

Le case che sono abitate da tre o più individui che non costituiscono un'unica unità familiare sono considerate HMOs dall'*Housing Act* del 2004. Per queste proprietà vi é una legislazione molto

particolare che vi consigliamo di vagliare con attenzione.

12. INCENDI:

Gli immobili moderni devono essere dotati di un sistema di rivelatori di fumo interconnessi alimentati a corrente. Molti immobili di non recente costruzione sono dotati di rivelatori di fumo a batteria. Se la Vostra proprietà ha uno di questi sistemi, è Vostra responsabilità assicurarvi che essi siano tutti funzionanti fin dall'inizio della locazione. Vi raccomandiamo di considerare l'idea di installare rivelatori di fumo moderni, alimentati a corrente e con batteria supplementare.

Alcune ulteriori informazioni relative ai Regolamenti Anti-incendio sono riportate brevemente di seguito:

- I rivelatori di fumo devono essere inseriti ad ogni piano di tutti gli immobili residenziali costruiti dopo il giugno 1992 e devono funzionare a corrente. Gli immobili più risalenti non devono obbligatoriamente avere i rivelatori di fumo, ma si raccomanda che, come minimo, siano posizionati ad ogni piano rivelatori a batteria pienamente funzionanti.
- Oltre ai rivelatori di fumo, si raccomanda che ciascun immobile locato a scopo abitativo sia dotato di estintori al monossido di carbonio e di coperte anti-incendio.
- Gli estintori dovrebbero rispettare il BS3248.
- I parafuochi dovrebbero rispettare il BS3248.
- Le coperte anti-incendio dovrebbero essere così contrassegnate: BS6575 1985.
- Chiunque dia in locazione un immobile "con fine imprenditoriale" deve osservare il Codice dei Consumatori del 1987, relativo alla fornitura di ogni apparecchiatura nell'appartamento o all'appartamento stesso.
- La locuzione "con fine imprenditoriale" è vaga; pertanto, si raccomanda che tutti i proprietari di casa osservino il Codice dei Consumatori del 1987.

- Ogni oggetto fornito nella proprietà deve essere sicuro, in quanto potrebbe costituire fattispecie penale ai sensi del Codice dei Consumatori anche se non è oggetto di specifica regolamentazione.



13. OBBLIGHI DI MANUTENZIONE:

Tale aspetto è regolato dal Landlord and Tenant Act 1987 ed è brevemente riassunto come segue:

- Mantenere la struttura e l'aspetto esterno (inclusi le tubature, le grondaie e gli scarichi) in buone condizioni.
- Mantenere gli impianti per la fornitura di acqua, gas ed elettricità ed i sanitari, inclusi vasche, lavandini, bagni e servizi igienici in buone condizioni e regolarmente funzionanti.
- Mantenere gli impianti nella proprietà in buone condizioni e regolarmente funzionanti.
- Qualora veniste informati della necessità di fare una riparazione, agite immediatamente rispondendo al Vostro inquilino. Contattatelo subito e comunicategli che Vi state occupando del problema. Qualora non facciate le riparazioni, potreste subirne le conseguenze legali.

La legge inoltre statuisce la Vostra responsabilità nell'assicurarvi che l'immobile locato sia agibile, richiedendo che l'immobile:

- Sia esente da gravi danni.

- Abbia un sistema fognario funzionante.
- Sia strutturalmente stabile.
- Abbia servizi igienici, vasca, doccia e lavello adeguatamente posizionati.
- Non presenti umidità pregiudizievole per la salute
- Abbia idonea fornitura d'acqua.
- Abbia un idoneo sistema di illuminazione, riscaldamento e ventilazione.
- Abbia le attrezzature per preparare e cucinare il cibo



14. INQUILINO DIPLOMATICO:

Vi informiamo che, laddove considerate l'ipotesi di accettare un diplomatico come inquilino, sia che la locazione sia proposta ad un'Ambasciata sia ad un soggetto dotato di immunità diplomatica, Voi, in qualità di proprietari, non avrete gli stessi diritti legali che avreste nei confronti di un inquilino non diplomatico. Ad esempio, un'ambasciata o un individuo che gode d'immunità diplomatica non solo ha il diritto di rifiutare l'accesso al *landlord* o al Suo agente in conformità al contratto di locazione, ma inoltre ha il diritto di rimanere nella proprietà oltre i termini stabiliti.

Sebbene dare in locazione un immobile ad un'ambasciata o ad un diplomatico solitamente offra il vantaggio della prospettiva di una locazione a lungo termine, Vi consigliamo di avvalerVi di un previo parere legale per renderVi pienamente consapevoli dei Vostri diritti prima di impegnarVi in questo tipo locazione.



Questa é solo una breve introduzione per l'affitto di immobili a uso residenziale. Non costituisce né può sostituire un parere legale.

Nel caso in cui abbiate necessità di ulteriori informazioni o di assistenza, Vi preghiamo di non esitare a contattarci

