



H  
O  
T  
E  
L

Y  
M  
C  
A

C  
A  
S  
A

# INDICE

SISTEMAZIONI TEMPORANEE	1
Ostelli	1
B&B	2
Alberghi	2
Couch Surfing	2
Appartamenti Short Let	2
CERCARE CASA IN AFFITTO	3
Contratti	6
AQUISTARE CASA	8
Principio “Caveat Emptor”	9
VOCABOLARIO IMMOBILIARE	11

**Contenuti:** Comites Londra  
[www.comiteslondra.info](http://www.comiteslondra.info)  
[info@comiteslondra.info](mailto:info@comiteslondra.info)

**Grafica e illustrazioni:** Margherita Bigonzi  
[www.zebraorigaminight.com](http://www.zebraorigaminight.com)

©2017



## TROVARE UNA SISTEMAZIONE TEMPORANEA

E' indispensabile cercare una prima sistemazione temporanea perché la ricerca di una casa richiede qualche giorno per fissare visite e vedere di persona le soluzioni abitative.

**Si sconsiglia di prenotare dall'Italia una stanza in affitto.**

Meglio andare a vedere di persona le condizioni della stanza.

**Non pagare caparre senza aver visto la casa.**



### Ostelli

Alcuni ostelli permettono permanenze a lungo termine, in camere singole o condivise.

<http://it.hostelbookers.com>

<http://www.hostelworld.com/>

<http://www.hostellondon.com/>

<http://www.ywcahotel.com/>

## Bed & Breakfast

Gli alberghi a Londra possono essere piuttosto cari, soprattutto qualora si preveda che la ricerca della sistemazione definitiva richieda più di qualche giorno.

[www.bedandbreakfasts.co.uk/](http://www.bedandbreakfasts.co.uk/)

[www.britainsfinest.co.uk/B&B](http://www.britainsfinest.co.uk/B&B)

[www.bedandbreakfast-directory.co.uk/](http://www.bedandbreakfast-directory.co.uk/)

[www.airbnb.co.uk/](http://www.airbnb.co.uk/)

## Alberghi

[www.booking.com/](http://www.booking.com/)

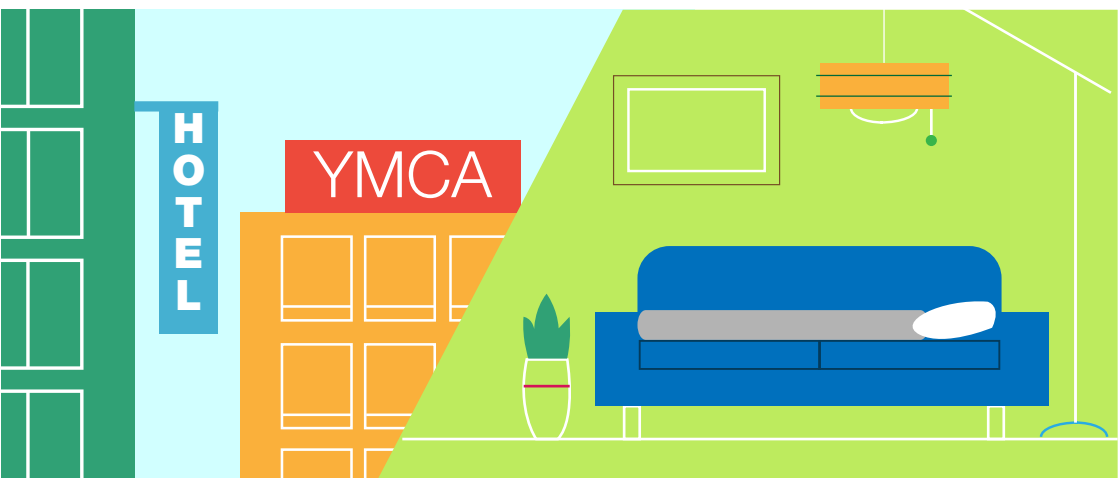
[www.expedia.co.uk/](http://www.expedia.co.uk/)

[www.laterooms.com/](http://www.laterooms.com/)

[www.visitlondon.com/](http://www.visitlondon.com/)

[www.ukhotel.com/](http://www.ukhotel.com/)

[www.hoteln.net.co.uk/](http://www.hoteln.net.co.uk/)



## Couch Surfing

Molto popolare tra giovani in UK: si tratta solitamente di un divano messo a disposizione per qualche giorno. Consultare il sito [couchsurfing.com](http://couchsurfing.com).

## Appartamenti (“Short Let”)

Le principali agenzie immobiliari inglesi offrono la possibilità di prenotare abitazioni private anche per brevi periodi (“short let”): utile visitare i rispettivi siti internet (in particolare dei motori di ricerca immobiliari, come [zoopla.com](http://zoopla.com), [rightmove.co.uk](http://rightmove.co.uk) etc.)

Tenancy  
agreement



## CERCARE CASA IN AFFITTO

Attenzione a truffe ed imbrogli. In nessun caso consegnare somme di denaro prima di avere visitato di persona la casa e avere letto i termini del contratto. I principali siti con annunci, sia di privati che di agenzie, sono:

[www.spareroom.co.uk](http://www.spareroom.co.uk)

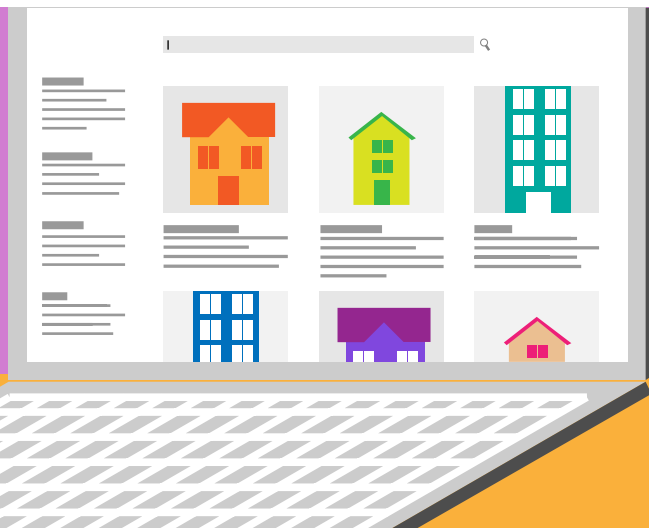
[www.gumtree.com](http://www.gumtree.com)

[www.rightmove.co.uk](http://www.rightmove.co.uk)

[www.loot.com](http://www.loot.com)

[www.zoopla.co.uk](http://www.zoopla.co.uk)

[www.accomodationforstudents.com](http://www.accomodationforstudents.com)  
(alloggi per studenti)



## Find your next home to buy or rent in the UK

For sale To rent House prices & values

Q:

Min price:  No min.  Max price:  No max.  Property type:  Show all.  Bedrooms:  No min.

[Advanced search options](#)

[Browse by city or town in the UK](#)

[SmartMaps](#)  
Draw your own boundaries of where you'd like to buy or rent

[Travel time search](#)  
Search for properties based on how far you want to travel

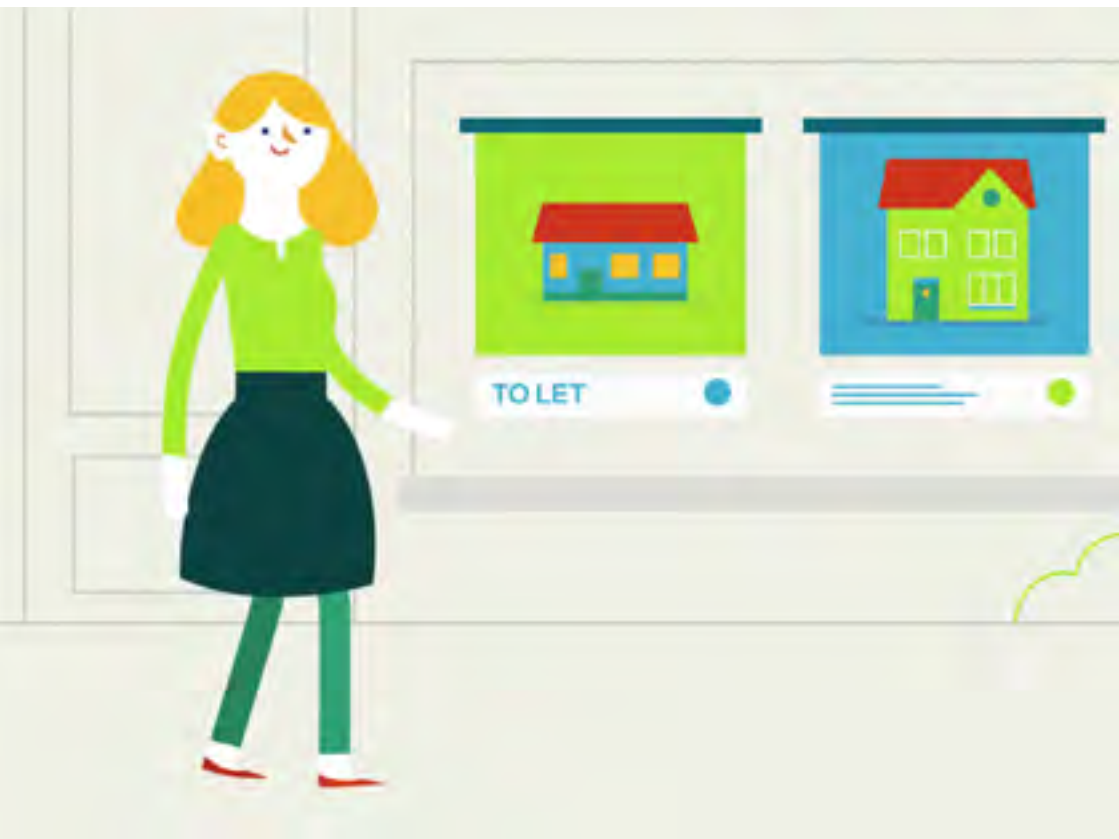
È possibile selezionare come filtri di ricerca il codice postale (post code) relativo all'area prescelta (es., W11, N1, etc.) e il proprio budget di spesa. Ogni offerta presenta un indirizzo mail e un numero di telefono da contattare. Quando si visita la casa è bene controllare il funzionamento di luci, gas, riscaldamento, stato del mobilio ed incontrare i coinquilini per capire se sono persone con cui si potrebbe andare d'accordo.



Per gli studenti, ogni università mette a disposizione delle 'Hall of Residence' (studentato) prima dell'inizio dell'anno accademico, ma bisogna attivarsi con largo anticipo per assicurarsi la propria stanza. Per maggiori informazioni consultare il sito o l'apposita guida dell'università di appartenenza.

Alcune agenzie o proprietari di casa richiedono un minimum stay di almeno 6 mesi: è sempre bene leggere attentamente le clausole del tenancy agreement, perché in caso si decida di lasciare l'appartamento prima del termine, la caparra non viene restituita, anche nel caso l'agenzia o il proprietario trovi un rimpiazzo, se non stabilito diversamente dal contratto.

In alternativa ci si può rivolgere ad agenzie immobiliari di comprovata esperienza. Se si ha in mente una zona in particolare, conviene farsi un giro per le agenzie in quella zona. Altrimenti se ne possono trovare a questi link: [www.arla.co.uk/default.aspx](http://www.arla.co.uk/default.aspx) o [www.ukpropertyshop.co.uk/](http://www.ukpropertyshop.co.uk/)





## Nel Contratto devono essere presenti:

- Il nome e indirizzo del padrone di casa (landlord/landlady)
- Il costo dell'affitto e modalità di pagamento (meglio se tracciato via bank transfer così da poter dimostrare l'avvenuto versamento)
- Informazioni su scadenza e rinnovo del contratto
- Deposit Protection Scheme: obbligatorio per legge, tutela la tua caparra/deposito. Entro un mese il landlord deve comunicare per iscritto dove si trova il deposito versato.
- Date di inizio e fine del contratto
- Obblighi aggiuntivi del tenant o del landlord
- Spese incluse e escluse dall'affitto (Wi-Fi, luce, elettricità, acqua, council tax)
- Clausola di recesso
- Eviction (sfratto), i.e. infrangere una clausola del contratto

Esiste poi il rolling contract: il contratto cioè viene rinnovato automaticamente di mese in mese se nessuna parte desidera modificarlo. Un contratto verbale ha lo stesso valore legale di uno scritto, se si hanno elementi per provarlo (mail, bollette, pagamenti tracciati, etc.).



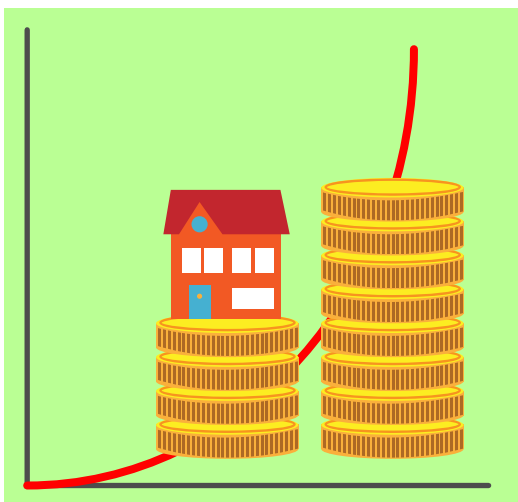
## Attenzione (Warnings):

- Affitta solo dopo aver visto e mai pagare per vedere una stanza
- Mai usare Western Union per depositi ed evitare cash per pagare l'affitto
- Non subaffittare
- Attenzione a truffe (Scam)
- Controllare l'inventario della stanza (inventario)
- Controllare le 'Special Condictions'
- Chiamare per manutenzione straordinaria
- Diffidare da pseudo-agenzie e agenti immobiliari fai-da-te incontrati nel web (anche se sono italiani, anzi, fate particolarmente attenzione!)
- In caso di problemi, contattare <http://www.shelter.org.uk/>, una charity che difende i diritti dei tenants.
- La zona dove cerchi è sicura? Controlla su <http://maps.met.police.uk>



## AQUISTARE CASA

A Londra il valore immobiliare delle proprietà tende ad aumentare costantemente (ma non è detto andrà sempre così!), e Londra acquista così un notevole appeal per chi vuole comprare casa come investimento.



Per un trend sui prezzi delle proprietà:  
<http://www.zoopla.co.uk>

Per cercare casa, si possono usare i sopracitati siti di annunci privati o ci si può affidare ad agenzie immobiliari di comprovata esperienza.

Il “Freehold” è l’assoluta proprietà, e può essere riferita all’intero edificio, oppure solo a parte di esso, come ad es. l’appartamento in un condominio (“Share of Freehold”).

Per contro, un immobile in Leasehold è una proprietà che condivide determinati elementi in comune con altre proprietà<sup>1</sup>, come per esempio le scale di un palazzo, il giardino condominiale e così via.

Il Leaseholder, cioè colui che ha il titolo di proprietà, possiede pertanto anche questi elementi in comune (oltre al proprio immobile), i quali sono pertanto gestiti in comune e sui quali il proprietario esercita un determinato controllo (per esempio in relazione alle spese di manutenzione). La proprietà in leasehold non è assoluta ma dipende dalla durata del lease.

E' anche diritto del proprietario quello di acquistare la proprietà assoluta dell'immobile (Freehold) o di una parte di esso come potrebbe essere un singolo appartamento (Share of Freehold) una volta terminato il lease.

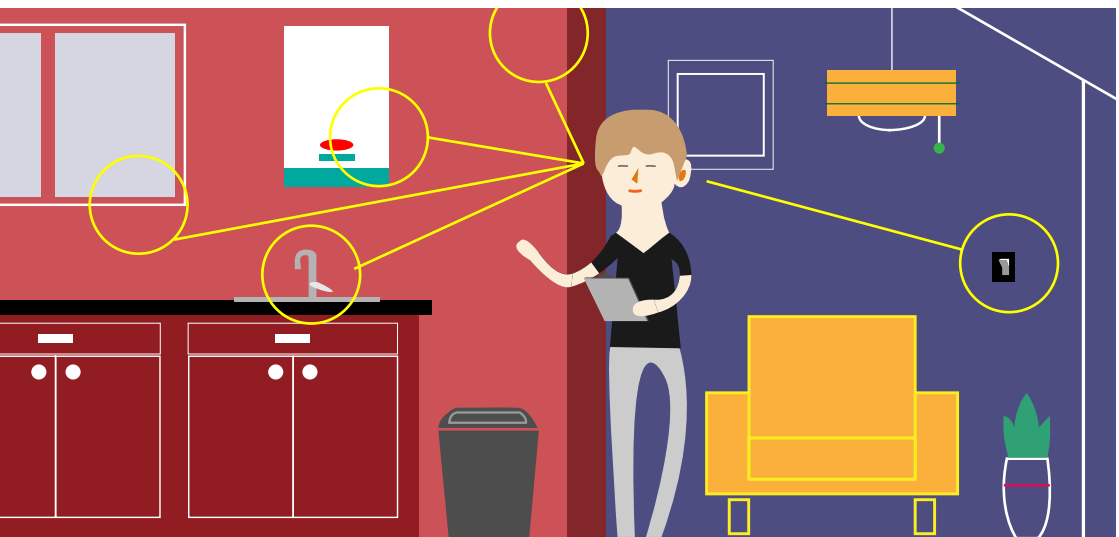
Dopo aver visitato le case, la prima fase per procedere all'acquisto è fare un'offerta, non vincolante e che non prevede scambio di denaro, che se accettata permetterà al futuro compratore di cominciare la fase di due diligence, assistito da un esperto legale ("solicitor"), che rappresenta una sorta di notaio italiano.

## Vige il principio "Caveat Emptor"

l'acquirente è tenuto a scoprire tutti i fatti relativi a vizi ed evizione relativamente all'immobile, il venditore garantisce molto poco. Conseguentemente, lo studio legale che vi assisterà in caso di offerta sull'immobile e relativa accettazione da parte del venditore svolgerà tutte le necessarie ricerche volte ad appurare che l'attuale alienante abbia il diritto/potere di vendere l'immobile, quali siano le condizioni che devono essere soddisfatte per poter cedere la suddetta titolarità, se sia necessario ottenere delle autorizzazioni e quali siano le responsabilità connesse.



È opportuno nominare anche un Chartered Surveyor (un tecnico) per periziare l'immobile e le sue caratteristiche tecniche (es. lo stato degli impianti): condizioni non ottimali che richiedano lavori di riqualificazione possono giustificare la richiesta di una diminuzione del prezzo.



Sarà compito dello studio legale predisporre un'accurata relazione circa i termini dell'acquisto e le sue implicazioni. Una volta inviato al cliente il Report on Title, e se sarà soddisfatto delle informazioni in esso contenute, il compratore darà autorizzazione per firmare il contratto. Allo scambio dei contratti ("exchange") viene versato normalmente il 10% del prezzo di acquisto e viene fissata la data della completion (il saldo coincidente con la presa di possesso dell'immobile). Solo dopo l'exchange il venditore sarà obbligato a vendere e il compratore ad acquistare.

Per cercare di limitare il rischio che controparte decida di vendere ad un altro acquirente mentre si svolgono tutte le ricerche del caso, consigliamo di fare l'offerta di acquisto solo a condizione che la proprietà venga tolta dal mercato o comunque sia soggetta ad un periodo di "exclusivity" di qualche settimana. Per quanto riguarda i finanziamenti, bisognerà decidere preventivamente se chi acquista sarà una persona fisica o una società e poi portare la documentazione che gli istituti finanziari richiedono (di solito sono loro a istruire una perizia).

Sull'acquisto di una proprietà si paga un'imposta di bollo ("Stamp Duty").

## Vocabolario Immobiliare

**Letting Agency** = *agenzia immobiliare*

**Tenant** = *affittuario /inquilino*

**Landlord / Landlady** = *proprietario*

**Tenancy Agreement** = *contratto di affitto*

**Deposit** = *caparra*, in genere viene chiesto alla firma del contratto. Somma trattenuta dal proprietario dell'appartamento qualora l'affittuario decida di recedere dal contratto in anticipo o senza preavviso (di solito va dato almeno un mese prima) o qualora occorra coprire eventuali danni procurati all'abitazione.

**Minimum stay** = *Permanenza minima* per riavere il deposito pagato.

**Flat sharing** = *condivisione di un appartamento* (ciascun affittuario con propria stanza personale)

**Room sharing** = *condivisione di una stessa stanza*

**Double room** = *Camera doppia*: Questo non significa che ci possono vivere due persone ma che la stanza è *grande abbastanza per ospitare un letto matrimoniale*. Dovete controllare l'annuncio se accettano anche coppie (available for couples)

**Furnished / Unfurnished** = appartamento *arredato / non arredato*

**household appliances** = *elettrodomestici*

**Breaking close** = *clausola di rescissione*

**Agency fees** = *costo per il servizio dell'agenzia* a carico dell'inquilino

**Bills included** = *Sono incluse nel prezzo utenze* come gas, elettricità e acqua. Spesso anche la council tax (tassa di residenza da pagare al council di appartenenza) e internet sono incluse. Se non sono incluse è necessario chiedere al landlord/landlady o all'agenzia immobiliare a quanto ammontano.

**References** = *Referenze*. A volte necessarie per affittare un appartamento o casa completi e solitamente sono quelle della banca, datore di lavoro e anche un padrone di casa precedente. Mancanza di referenze soprattutto dalla banca o dal lavoro può significare dover pagare molti mesi di affitto anticipato