



Guida DIRITTI DELL'ABITARE

Gruppo di lavoro

Questo documento è l'esito dell'impegno delle persone qui di seguito elencate.

> per la Ricerca Oltre la Soglia (DASU, Politecnico di Milano)

Alessandro Coppola

Alice Alessandri

Maria Badocchi

Giulia Ravizza

> per il gruppo Genitori - Insegnanti dell'I.C.S. Francesco Cappelli

Sara Di Pietro

Cecilia Fonsati

Ilia Gaglio

Daniela Gambino

Giovanna Laguaragnella

Francesca Sanna

Ilaria Tosoni

> per lo Sportello Abitare del Comitato Abitare in via Padova

Antonio Piazzì

> per Naga

Cesare Mariani

Ultimo aggiornamento: novembre 2025



Per il chatbot **Diritti dell'abitare**
disponibile sul sito dell'I.C.S. Francesco Cappelli

Indice

5 PREMESSA

6 Parte I – Elementi di base per l'accesso ai diritti

7 1. LA RESIDENZA

- 7 1.1. Cos'è e a cosa serve la residenza?
- 8 1.2. Come posso registrare la residenza?
- 8 1.3. Cosa fare se non posso registrare la residenza?
- 9 1.4. Alcuni casi particolari
 - > A. Hai fatto la richiesta di asilo ma hai solo l'attestato nominativo?
 - > B. Hai un appuntamento per il rinnovo del permesso di soggiorno
 - > C. Abiti in una struttura gestita da un ente (es. associazione, cooperativa), in una casa popolare (senza essere titolare dell'alloggio) o in uno studentato?
 - > D. Abiti in un Centro di Accoglienza Straordinaria (CAS)?
 - > E. Sei senza dimora?
 - > F. Abiti in una casa pagando un affitto in nero?
 - > G. Abiti in un alloggio occupato?
- 11 Sportelli sul territorio - info utili

28 2. L'ISEE

- 14 2.1. Cos'è e a cosa serve l'ISEE?
- 14 2.2. Quali documenti mi servono per fare l'ISEE?
- 15 2.3. A chi rivolgersi per fare l'ISEE gratuitamente?
- 15 Sportelli sul territorio - info utili

16 Parte II – Trovare casa

17 3. VIVERE IN AFFITTO NEL MERCATO PRIVATO

- 17 3.1. Come cercare casa?
- 18 3.2. Cosa chiede un proprietario che affitta una casa?
- 18 3.3. Come deve essere un contratto di affitto?
- 19 3.4. Quali sono i diversi contratti di affitto?
 - > A. Il contratto ordinario a canone libero
 - > B. Il contratto a canone concordato
 - > C. Il contratto a uso transitorio
- 20 3.5. Cosa succede se pago un affitto in nero?
- 21 3.6. Che diritti e doveri ho come inquilino?
- 22 3.7. Se l'affitto costa troppo, che aiuti posso ricevere?
 - > A. Il fondo per la morosità incolpevole
 - > B. L'assegno di inclusione
 - > C. Altri sostegni all'affitto
- 24 Sportelli sul territorio - info utili

26 4. Accedere alla casa popolare

- 26 4.1. Posso fare la domanda di casa popolare?
- 27 4.2. Quando posso fare domanda e come saperlo?
- 28 4.3. Come e dove presentare la domanda?
- 28 4.4. Se ottengo una casa popolare, quali sono i miei diritti e doveri?
- 29 Sportelli sul territorio - info utili

30 Parte III – Lo sfratto

31 5. Prevenire lo sfratto

- 31 5.1. In quali situazioni sono a rischio sfratto?
 - > A. Il mio contratto di locazione è quasi arrivato alla scadenza e il proprietario mi ha comunicato che non vuole rinnovarlo
 - > B. Non ho pagato regolarmente l'affitto
 - > C. Il mio proprietario ha un mutuo sulla casa e non riesce più a pagare le rate
 - > D. Ho comprato casa ma non riesco più a pagare le rate del mutuo
- 32 5.2. Cosa posso fare per evitare lo sfratto?
 - > A. La mia famiglia ha il contratto in regola
 - > B. La mia famiglia non ha un contratto in regola

34 6. Gestire lo sfratto

- 34 6.1. Come funziona uno sfratto?
 - > A. Lo sfratto per finita locazione
 - > B. Lo sfratto per morosità
 - > C. Lo sfratto per pignoramento
- 38 6.2. Come trovare una soluzione abitativa di emergenza?
 - > A. SAT (Soluzione Abitativa Transitoria)
 - > B. AUTE (Alloggio per l'Autonomia in Contesto Protetto) e RST (Residenza Sociale Temporanea)
 - > C. Dormitori
- 39 Sportelli sul territorio - info utili

42 Parte IV - Appendice e riferimenti

43 7. Elenco completo degli sportelli

- > A. Registrare la residenza
- > B. Compilare l'ISEE
- > C. Avere un supporto per esigenze legate all'abitare
- > D. Avere supporto legale
- > E. Ricevere un orientamento ai diritti e ai servizi
- > F. Ricevere assistenza sanitaria

47 8. Riferimenti

PREMESSA

La *Guida diritti dell'abitare* nasce all'interno della ricerca **“Oltre la soglia. Un'indagine sull'abitare nei quartieri di via Padova e viale Monza”**, promossa dal Dipartimento di Architettura e Studi Urbani del Politecnico di Milano (DASU) in collaborazione con l'Istituto Comprensivo Statale Francesco Cappelli. La ricerca, realizzata collaborativamente con una varietà di attori locali, indaga il cambiamento delle condizioni abitative in questi quartieri e in modo particolare come le difficoltà legate alla casa incidono sulla vita quotidiana, sui percorsi educativi e sulle opportunità di bambini e ragazzi che ne frequentano le scuole.

All'interno di questo percorso si sono collocate anche una **prima indagine sulle condizioni abitative** delle famiglie, realizzata su proposta della dirigenza scolastica attraverso alcune domande aggiuntive inserite nei questionari per i genitori associati alle prove **Invalsi**, e un'analisi di altri dati rilevanti per comprendere il **mutare della composizione del bacino scolastico**. Questa fase, precedente alla redazione del vademecum, ha permesso di raccogliere informazioni importanti e di rendere più visibili situazioni di precarietà e di rischio di sfratto di cui la scuola è testimone quotidianamente.

Parallelamente, a seguito dello sfratto di una famiglia dell'istituto, si è attivato **un gruppo di genitori e insegnanti** che ha iniziato a interrogarsi su come difendere il diritto alla casa e garantire la **continuità educativa** dei bambini e delle bambine coinvolte. Da questa esperienza condivisa è nata l'idea di costruire insieme un vademecum: **una guida semplice, chiara e pratica per orientarsi tra diritti, strumenti e servizi per la casa** presenti nel quartiere. Il vademecum è pensato in primo luogo per le famiglie dell'Istituto Cappelli, e in particolare per chi vive situazioni di fragilità o di informalità abitativa. L'obiettivo non è solo intervenire quando l'emergenza è già esplosa, ma **prevenirne l'insorgere**: aiutare le famiglie a chiedere supporto per tempo, ad attivarsi già dal momento in cui arriva una lettera di sfratto oppure si profila un rinnovo del contratto ma con canoni molto più elevati, per evitare per quanto possibile esperienze traumatiche che possono interrompere anche il percorso scolastico dei figli.

La stesura del vademecum è frutto di **un lavoro condiviso** tra la scuola, il gruppo di ricerca di Oltre La Soglia e diversi attori che nel territorio si occupano quotidianamente di diritto all'abitare e tutela delle persone: tra queste, in particolare, **NAGA** e lo **Sportello Abitare del Comitato Abitare in via Padova**. Grazie alle competenze presenti all'interno del gruppo di genitori e insegnanti, il vademecum ha conosciuto nel tempo un'evoluzione importante: dalla prima versione “statica”, pensata per essere stampata e resa liberamente scaricabile dal sito della scuola, si è passati alla **realizzazione di un chatbot**. Questo strumento digitale permette di ottenere risposte immediate – in più lingue – alle domande delle famiglie in difficoltà, con l'obiettivo di offrire almeno un primo orientamento rapido verso i servizi e i diritti disponibili.

Il vademecum è organizzato in **schede tematiche** dedicate agli elementi di base per l'accesso ai diritti (residenza, ISEE), alla ricerca di casa nel mercato privato, all'accesso all'edilizia pubblica e alla prevenzione e gestione dello sfratto. Ogni scheda offre **indicazioni essenziali sui diritti, sui primi passi da fare e sui servizi presenti sul territorio a cui rivolgersi**. Attraverso questo piccolo progetto, la scuola si conferma e come un “sensore” capace di intercettare le fragilità abitative e come un nodo di una rete più ampia di attori locali che, nei quartieri di Via Padova e Viale Monza, provano a costruire percorsi di tutela del diritto all'abitare e di continuità educativa.

Parte I

Elementi di base per l'accesso ai diritti

1. LA RESIDENZA

1.1. Che cos'è e a cosa serve la residenza?

La residenza anagrafica indica “il luogo in cui la persona ha la dimora abituale” ¹, dunque dove abita.

Se hai la residenza, puoi:

- richiedere **la carta d'identità** e le certificazioni anagrafiche (es. certificato di stato di famiglia, di matrimonio, di unione civile, di cittadinanza, etc.);
- accedere al **Servizio Sanitario Nazionale (SSN)**, il sistema pubblico di cure e assistenza sanitaria: ti viene assegnato un medico di base, puoi chiedere le esenzioni previste (ad esempio, del pagamento del ticket ospedaliero se ne hai diritto, per reddito basso, alcune malattie croniche o invalidità), puoi ricevere aiuto e chiedere cure a servizi come il Centro Salute Mentale (CSM, sostegno psicologico e psichiatrico), il Servizio per le Dipendenze (SERT) e i consultori (sostegno per la salute delle donne, delle famiglie e dei bambini);
- accedere ai **Servizi Sociali**: puoi chiedere aiuto ai Servizi Sociali per te e la tua famiglia in caso di difficoltà economiche, situazioni familiari complesse, bisogni educativi o di integrazione sociale;
- usufruire di **aiuti economici o sociali** (servizi di welfare locali) del Comune, della Regione o dello Stato come i contributi per l'affitto, bonus per famiglie, bambini o persone con disabilità, pensione sociale o di invalidità;
- aprire un **conto corrente**, per ricevere lo stipendio, pagare le bollette, ricevere aiuti economici,...;
- iscriverti a un **centro per l'impiego**, che ti può aiutare a trovare lavoro o formazione professionale, e aprire una partita IVA, cioè iniziare un'attività lavorativa autonoma;
- accedere al **gratuito patrocinio**: se hai un reddito basso e ti trovi in una causa civile, penale o amministrativa (es. separazioni, ricorsi, problemi con il lavoro, ecc.), puoi chiedere l'assistenza di un avvocato senza pagare le spese legali;
- iscriverti a una **lista elettorale** e votare alle elezioni locali, regionali e nazionali (se sei cittadino italiano o di un Paese che ha accordi specifici con l'Italia, come i Paesi dell'Unione Europea).

¹ Art. 43 del Codice Civile.

1.2. Come posso registrare la residenza?

Puoi registrare la residenza quando inizi a vivere in modo stabile in un Comune (cioè quando ti trasferisci o quando nasci o vieni registrato ufficialmente come residente). La domanda va presentata **entro 20 giorni** da quando si verificano queste situazioni.

Puoi registrare la residenza:

- andando di persona all'Ufficio Anagrafe del Comune;
- via fax, PEC (posta elettronica certificata) o e-mail;
- online sul sito del Comune di Milano².

Devi sempre allegare una copia del tuo documento di identità (carta d'identità o passaporto).

Entro 2 giorni dal ricevimento, la Pubblica Amministrazione deve registrare la tua domanda di residenza. Entro 45 giorni, il Comune deve verificare che tutti i requisiti siano corretti (cioè che tu viva davvero all'indirizzo indicato e che i documenti siano validi).

Se tutto è in regola, la tua residenza viene confermata.

Per registrare la residenza:

- **devi certificare che abiti in modo stabile**, mostrando un atto di proprietà, un contratto di affitto regolare o un contratto di comodato d'uso (cioè l'autorizzazione scritta del proprietario che ti permette di abitare nell'immobile)
- se non hai la cittadinanza italiana, **devi dimostrare di essere regolarmente presente in Italia**, per esempio con un permesso di soggiorno valido (se non sei cittadino dell'Unione Europea).

1.3. Cosa fare se non posso registrare la residenza?

Se non puoi registrare la residenza, ricordati che:

- puoi ricevere **cure urgenti ed essenziali** (per esempio, al pronto soccorso).
- tutti i bambini e ragazzi hanno **diritto a frequentare la scuola** e a ottenere i titoli di studio, anche se tu non hai la residenza o i documenti in regola. L'iscrizione a scuola avviene "con riserva", ma il percorso scolastico è valido a tutti gli effetti.

Trova i riferimenti degli sportelli a p. 11.

Se ti trovi in questa situazione, chiedi aiuto agli sportelli del territorio per capire come registrare la residenza in futuro.

ATTENZIONE !

Se non hai tutte le caratteristiche indicate prima (regolarità sul territorio e una situazione abitativa stabile e regolare), guarda se rientri in una delle **situazioni particolari** indicate nella pagina seguente, che in alcuni casi ti consentono lo stesso di ottenere la residenza.

² <https://www.comune.milano.it/servizi/residenza-cittadini-italiani>

1.4. Alcuni casi particolari

Regolarità sul territorio

A. Hai fatto la richiesta di asilo ma hai solo l'attestato nominativo?

Se hai chiesto la protezione internazionale (sei un richiedente asilo), **hai diritto a registrare la residenza anagrafica**, anche se hai solo l'attestato nominativo. L'attestato nominativo è un documento- bianco con la foto, la data della domanda, il timbro e la firma del funzionario- che ti viene rilasciato dalla Questura quando la domanda d'asilo ti è stata accettata ma non ti è ancora stato consegnato il permesso di soggiorno.

Se ti trovi in questa situazione, devi:

- andare all'Ufficio Anagrafe del Comune di Milano;
- dichiarare di abitare nel Comune;
- portare l'attestato nominativo.

Se l'attestato ti è stato rilasciato:

- **meno di 1 anno fa**, la registrazione anagrafica è automatica;
- **più di 1 anno ma meno di 2**, l'iscrizione avviene subito e poi il Comune controlla che la domanda d'asilo sia ancora valida;
- **da più di 2 anni**, il Comune prima verifica che la domanda sia valida e, solo dopo, fa l'iscrizione.

ATTENZIONE !

Se ti trovi in questa situazione, rivolgiti agli sportelli per avere ulteriori informazioni.

Trova i riferimenti degli sportelli a p. 11.

B. Hai un appuntamento per il rinnovo del permesso di soggiorno?

Se devi rinnovare il permesso di soggiorno e hai preso un appuntamento per il rinnovo **puoi, in alcuni casi, registrare la residenza**.

- Se hai preso l'appuntamento con il **kit postale** e hai con te la ricevuta, puoi registrare la residenza (perché il Comune può riconoscere la tua identità).
- Se, invece, hai preso l'appuntamento tramite il portale online **Prenotafacile**, NON puoi ancora registrare la residenza.

Vai al paragrafo 1.3. a p. 8

Situazioni abitative

C. Abiti in una struttura gestita da un ente (es. associazione, cooperativa), in una casa popolare (senza essere titolare dell'alloggio) o in uno studentato?

Se ti trovi in una di queste situazioni, **da quest'anno puoi registrare la residenza**.

Presentati agli sportelli del Comune di Milano e compila **un'autodichiarazione**, dove scrivi che abiti nella struttura. Il Comune entro 2 giorni deve registrare la tua domanda di residenza ed entro 45 giorni deve verificare i tuoi requisiti, insieme all'ente gestore della struttura.

Se tutto è corretto, la tua residenza viene confermata ufficialmente.

D. Abiti in un Centro di Accoglienza Straordinaria (CAS)?

Se abiti in un Centro di Accoglienza Straordinaria (CAS) per più di tre mesi, **puoi registrare la residenza**, in forma di residenza collettiva.

La procedura viene gestita dal **responsabile** del centro (la persona che lo dirige), che dichiara al Comune che abiti nel centro e chiede che ti venga registrata la residenza. Quando lasci la struttura, ti viene cancellata la residenza.

ATTENZIONE !

Se il responsabile non ti registra la residenza, puoi farlo direttamente anche tu. In questo caso, il Comune contatterà il responsabile del centro per verificare che tu abiti effettivamente lì.

Trova i riferimenti degli sportelli a p. 11.

Se ti trovi in questa situazione, rivolgiti agli sportelli del territorio per avere più informazioni.

E. Sei senza dimora?

Se sei senza dimora, puoi richiedere la **residenza fittizia**, che corrisponde a un indirizzo “virtuale” che ti consente di accedere agli stessi diritti fondamentali che ti dà la residenza.

Per farlo, però, devi essere segnalato dai **Servizi Sociali** e questi sono i passaggi:

- il Comune fa una prima verifica;
- ti viene dato un appuntamento agli sportelli filtro del servizio ResidenzaMI;
- dopo la verifica, ti viene dato un nuovo appuntamento presso l'Ufficio Anagrafe decentrato del municipio competente (di solito dopo 1–1,5 mesi);
- con l'appuntamento all'ufficio decentrato, viene inviata la segnalazione all'anagrafe centrale, che attiva l'iscrizione.

F. Abiti in una casa pagando un affitto in nero?

Dal 2026, anche le persone che vivono in una casa senza avere un contratto o un documento che lo dimostri potranno chiedere la residenza.

Se ti trovi in questa situazione potrai:

- andare all'Ufficio Anagrafe;
- compilare un'autocertificazione per dichiarare dove vivi;
- fornire un contatto della persona che è titolare dell'alloggio (cioè il proprietario o chi subaffitta).

Il Comune, entro 2 giorni, registra la domanda dopo aver controllato che i dati e i documenti siano completi. Poi, entro 45 giorni, il Comune verifica se l'informazione è corretta mandando una comunicazione al titolare dell'alloggio, che ha 10 giorni per rispondere. Le condizioni in cui ti puoi trovare sono:

- se il titolare **conferma**, il Comune registra la residenza;
- se il titolare **non risponde**, vale il “silenzio assenso” (cioè la risposta

si considera positiva); nel frattempo il Comune fa dei controlli per verificare che tu viva davvero lì (per esempio con visite dei messi comunali) e, se è così, registra la tua residenza;

- se il titolare **nega**, il Comune fa comunque controlli per capire chi effettivamente abita nell'alloggio.

Sarà possibile seguire questa procedura a partire **dal 2026**. Inoltre, **il Comune non farà nessuna denuncia** né alla persona che chiede la residenza né al proprietario.

ATTENZIONE !

Se ti trovi in questa situazione, rivolgiti agli sportelli del territorio per avere più informazioni e vai alla sezione 3.5. "Cosa succede se pago un affitto in nero?".

Trova i riferimenti degli sportelli a p. 11 e vai alla sezione 3.5. a p. 20

G. Abiti in un alloggio occupato?

Se abiti in un alloggio in modo irregolare, come occupante abusivo, puoi chiedere la **residenza fittizia solo se vieni segnalato dai Servizi Sociali** (vai alla sezione "E. Sei senza dimora?") e se il tuo nucleo familiare presenta alcune caratteristiche ancora in fase di valutazione.

Se non abiti in alloggi statali (case popolari), la segnalazione non è automatica e se non avviene vai alla sezione 1.3 "Se non posso registrare la residenza?".

Vai al paragrafo 1.3. a p. 8

Se ti trovi in questa situazione, rivolgiti agli sportelli del territorio per avere più informazioni.

Trova i riferimenti degli sportelli a p. 11

Sportelli sul territorio - info utili

Per registrare la residenza

Sedi Anagrafiche Comune di Milano

- Sede centrale
Indirizzo: Via Larga 12 (ingresso da Via Pecorari 3).
Orari (su appuntamento): lunedì- venerdì 8.30- 15.30, giovedì 8.30 - 19.00, sabato 8.30- 11.30
- Sede Municipio 2
Indirizzo: Via Padova 118
Orari (su appuntamento): lunedì- venerdì 8.30- 15.30
- Sede Municipio 3
Indirizzo: via Sansovino 9
Orari (su appuntamento): lunedì- venerdì 8.30- 15.30

Sportello filtro residenza-Mi, Casa della Carità

Indirizzo: via Francesco Brambilla 8

Telefono centralino: 02 25935200

Telefono per informazioni sui servizi offerti: + 39 3401264360

Orari: lunedì- venerdì 9.30- 17.00.

Questo servizio non fa parte degli sportelli Residenza - Mi del Comune di Milano, ma si tratta di uno sportello filtro, dedicato

esclusivamente alla residenza che ti permette di orientarti verso gli sportelli Residenza - Mi all'interno dei diversi municipi.

Per un orientamento ai diritti e ai servizi

Centro Sammartini

Indirizzo: Via Sammartini, 120

Telefono: 02 8844.7647

E-mail: pss.ascasc@comune.milano.it, pss.casc@comune.milano.it

Orari: lunedì, martedì, giovedì, venerdì 9.00 - 13.00 / 14.00 - 18.00, mercoledì 14.00- 18.00.

Associazione Naga

Indirizzo: Via Zamenhof, 7/A

Telefono: 02 58102599

Sportello immigrazione: martedì e giovedì 14.00 - 17.00 (le prime 12 persone in coda)

Sportello legale: lunedì - venerdì dalle 19.00 (le prime 10 persone in coda)

Milano Welcome Center

Indirizzo: Via Sammartini, 75

Telefono: 02 8844 8246 (per fissare un appuntamento telefonare dal lunedì al sabato 8.00- 18.00)

Orari: lunedì- venerdì 9.00- 17.00

WEMI

- WeMi PIMENTEL
indirizzo: via Pimentel, 5 presso il Giardino della Madia (casa blu)
orari: lunedì 9.00 - 13.00, 14.00 - 18.00, martedì 11.00 - 14.00, mercoledì 9.00- 13.00
E-mail: wemi.pimentel@comune.milano.it
Telefono: 3440381677- 3440284924- 344 0673299
- WeMi S.Uguzzone
indirizzo: Via Sant'Uguzzone, 24
orari: lunedì 9.00 - 13.00, 14.00 - 18.00, martedì 14.00 - 17.00, giovedì 9.00- 13.00
E-mail: wemi.santuguzzone@comune.milano.it
Telefono: 3440284924- 3440381677

Abarekà Nandree Odv - Sportello stranieri

Indirizzo: Via Venini, 34

Telefono: 351 7934433 (appuntamenti su prenotazione).

E-mail: sportello@abareka.org

Sportello migranti Mosso - La Mya Parte

Indirizzo: Via Mosso, 3

E-mail: lamyaparte@gmail.com

Orari: lunedì 16.00- 18.00

Avsi for community

Indirizzo: Viale Monza, 79

Email: lamyaparte@gmail.com

Telefono: +39 3515735567.

Service orientation (sede e sportello telefonico): martedì, mercoledì, giovedì 9.00- 12.00

Supporto documenti: martedì, mercoledì 9.00 – 12.00 (in sede), giovedì 9.00- 12.00 (sportello telefonico)

Per chi non ha la residenza: scuola e salute

Polo Start 1 - inserimento scolastico minori

Indirizzo: Istituto Comprensivo Statale "Giacosa" - via Giacosa, 46

E-mail: polo.start1@gmail.com

Telefono: 02 884 65017

Ambulatorio pediatrico Fondazione Rava - Sportello familiare

Indirizzo: Via Sant'Erlembaldo, 2

Sportello familiare: lunedì 9.30- 12.30 (orientamento per ottenimento tessera sanitaria e medico di base).

Ambulatorio Medico Popolare T28

Indirizzo: via dei Transiti, 28

Telefono: 02 26827343 (solo segreteria telefonica)

orari: lunedì 15.30 – 18.00 (solo su appuntamento), giovedì 19.00 - 21.00 (accesso libero).

Associazione Naga

Indirizzo: Via Zamenhof, 7/A

Telefono: 02 58102599

Ambulatorio medico: lunedì e venerdì 9.00 - 12.00 / 14.00 - 17.00; martedì 9.00 - 12.00 / 14.00 - 19.00, mercoledì 9.00 - 12.00 / 14.00 - 17.00 / 19.00- 21.00, giovedì 9.00- 12.00.

Medici Volontari Italiani

Indirizzo: Via Padova, 104

Telefono: 02 3675 5134

E-mail: mvi@medicivolontaritaliani.org

Orari: lunedì- giovedì 15.00- 18.00, venerdì 9.30- 12.00.

2. L'ISEE

2.1. Cos'è e a cosa serve l'ISEE?

L'ISEE (Indicatore della Situazione Economica Equivalente) serve per capire la **situazione economica** della tua famiglia.

L'ISEE tiene conto di:

- il **reddito** di tutte le persone che vivono nella tua famiglia,
- i **soldi o beni** che possedete (come casa o risparmi in banca),
- il numero dei **familiari** e le loro caratteristiche (bambini, persone con disabilità, ecc.).

Per calcolare l'ISEE, si compila un modulo chiamato **DSU (Dichiarazione Sostitutiva Unica)**, dove si scrivono tutte queste informazioni.

È importante perché con l'ISEE puoi, per esempio:

- fare domanda per una **casa popolare**;
- avere **aiuti economici e sociali**, come l'Assegno Unico Universale (destinato a famiglie con figli), l'Assegno di Inclusione, il Supporto a Formazione e Lavoro.
- pagare meno alcuni **servizi scolastici e universitari** come la mensa, le tasse di iscrizione a scuola o all'università, ottenere borse di studio, alloggi universitari, ...
- richiedere a condizioni agevolate alcune **prestazioni sanitarie**,
- ottenere **agevolazioni per la casa**, come sconti sull'affitto e bonus sull'acquisto della prima casa;
- ottenere assistenza attraverso **contributi per il pagamento** delle bollette, sussidi di emergenza o servizi di assistenza a domicilio;
- pagare meno l'abbonamento per i **trasporti pubblici**.

2.2. Quali documenti mi servono per fare l'ISEE?

Per fare l'ISEE ti servono:

- il tuo documento d'identità (carta d'identità o passaporto);
- i codici fiscali o le tessere sanitarie di tutte le persone che vivono con te;
- il permesso o titolo di soggiorno, se non hai la cittadinanza italiana;
- eventuali certificati di invalidità, se in famiglia ci sono persone con disabilità;
- i documenti che mostrano i vostri redditi (buste paga, CUD, dichiarazione dei redditi);
- informazioni su case, conti in banca, affitti o altri beni che possedete.

2.3. A chi rivolgersi per fare l'ISEE gratuitamente?

Puoi fare l'ISEE in due modi:

1. direttamente sul sito dell'INPS. Puoi compilare online la DSU, accedendo con SPID, CIE o CNS;
2. presso un CAF (Centro di Assistenza Fiscale). Il CAF ti aiuta a compilare e inviare la DSU gratuitamente.

Devi solo portare i documenti richiesti.

Ricorda che il servizio per fare l'ISEE deve essere **gratuito**: i CAF, infatti, ricevono già un contributo economico dallo Stato per questa prestazione.

ATTENZIONE !

Sportelli sul territorio - info utili

Camera del Lavoro (CGIL) _ Sportello sindacale

Indirizzo: Via Padova, 36

Telefono: 02550251

E-mail: viapadova@cgil.lombardia.it

Orari: lunedì- venerdì 9.00- 12.30 / 13.30- 17.00.

Parte II

Trovare casa

3. VIVERE IN AFFITTO NEL MERCATO PRIVATO

3.1. Come cercare casa?

Ci sono diversi modi per cercare una casa in affitto.

Consulta siti come Immobiliare.it, Idealista, i gruppi Facebook, un annuncio di un privato a cui rispondere direttamente. In alcuni casi, il proprietario può chiederti una **“caparra”**, che è una quota che serve per “bloccare” l'appartamento e che impegna il proprietario a non farlo vedere ad altri prima che tu decida. Se poi tu decidi di non firmare il contratto, il proprietario non ti darà indietro la caparra; se, invece, il proprietario cambia idea, dovrà restituirti il doppio della caparra che hai dato.

Quando paghi la caparra, cerca di **non pagare in contanti**, fatti dare una ricevuta e fai in modo di avere i contatti del proprietario per evitare di essere vittima di una truffa!

ATTENZIONE !

Rivolgiti a un'agenzia immobiliare, che ti può aiutare a trovare casa. In cambio, però, quando trovi l'appartamento da affittare devi pagare una quota all'agenzia, che di solito corrisponde a un mese di affitto oppure al 10% dell'affitto annuale. Le agenzie, prima di presentarti ai proprietari degli alloggi, valuterà la tua affidabilità chiedendoti i documenti, il lavoro che svolgi e le ultime buste paga.

Un consiglio: non dare soldi a un'agenzia prima che ti abbia effettivamente trovato un alloggio.

ATTENZIONE !

Rivolgiti a una cooperativa di abitanti. Le cooperative di abitanti ristrutturano o costruiscono nuove case per darle in affitto ai loro soci a prezzi convenienti. Per ottenere una casa in affitto da una cooperativa devi iscriverti, diventare socio, versando una quota sociale, e aspettare il tuo turno nella lista di prenotazioni. La quota che devi pagare dipende dalle singole cooperative. Il contratto di affitto delle cooperative non ha una scadenza.

Se hai un reddito inferiore ai 40.000 euro l'anno (ISEE - ERP), puoi fare domanda per una casa in affitto a canone moderato, consultando i bandi che offrono appartamenti in affitto a prezzi più bassi di quelli sul mercato. Consulta il sito Milano Abitare e vai alla sezione sul contratto a canone concordato a pagina 19.

Vai al paragrafo 3.4. a p. 19

Se hai un reddito inferiore ai 16.000 euro l'anno (ISEE - ERP), puoi fare domanda per una casa popolare. Vai alla sezione 4 "Accedere alla casa popolare" a pagina 26.

Vai alla sezione 4 a p. 26

3.2 Cosa chiede un proprietario che affitta una casa?

Al momento di fare un contratto di affitto, il proprietario ti chiederà:

- i tuoi documenti;
- i tuoi redditi (porta il tuo 730 o la certificazione unica; se hai la partita iva, porta il reddito persone fisiche; se prendi anche l'assegno unico, puoi scaricare dal sito dell'INPS la certificazione unica di quanti assegni prendi nell'anno).

3.3 Come deve essere un contratto di affitto?

Quando affitti una casa, il proprietario ti fa firmare un contratto di locazione in cui tu che affitti ("locatario oppure conduttore") ti impegni a rispettare alcune regole. Lo stesso deve fare il proprietario (il "locatore"). Per essere valido, è necessario che il contratto sia scritto e venga registrato entro trenta giorni dalla firma all'Agenzia delle Entrate.

Gli elementi obbligatori del contratto:

- **la data di stipula del contratto**, che è la data da cui inizia la locazione vera e propria. Per essere valido, il contratto di locazione deve essere **registrato entro 30 giorni** dalla data di stipula;

ATTENZIONE !

Chiedi al proprietario di darti una **copia del contratto registrato** all'Agenzia delle Entrate.

- **i dati delle parti coinvolte** (locatore e conduttore). Normalmente, è necessario indicare per esteso nome e cognome [o ragione sociale nel caso si tratti di un'azienda], data e luogo di nascita, residenza [o sede legale] e codice fiscale o partita iva. Se sei un cittadino non comunitario, tra i dati dovrai indicare, oltre al documento di riconoscimento, anche un regolare permesso di soggiorno;
- **i dati dettagliati della casa** per cui stai facendo il contratto, per evitare qualunque genere di malinteso. Questo vuol dire che devono essere indicati:
 - indirizzo completo;
 - i dati catastali completi (di solito indicati con un codice del registro del catasto e una "particella");
 - una descrizione della casa (quante stanze ha, il piano, se ha balconi, se ha la cantina, se ha la caldaia, ecc);
- **il canone e la durata della locazione**. Il canone è una somma di denaro che deve obbligatoriamente essere versata alle scadenze previste dal contratto [di solito, ogni mese oppure ogni tre mesi]. Il canone deve essere chiaramente indicato nel contratto e deve essere dettagliato, per esempio indicando chiaramente se sono comprese le spese ordinarie (come il riscaldamento e il condominio), e deve anche essere specificato se viene modificato dagli "adeguamenti Istat" e dettagliando le scadenze delle rate dovute;
- **la cauzione**. Quando si firma il contratto, bisogna pagare una cauzione, che di solito è di circa tre affitti. Questa quota serve al proprietario per pagare eventuali danni della casa o per coprire affitti mancanti: se paghi tutti gli affitti e non fai danni, al termine

del contratto il proprietario deve restituirti la cauzione;

Il proprietario può chiederti **un anticipo di massimo tre mensilità** come cauzione. Se ne chiede di più, non sei obbligato a pagarle. Se ti trovi in questa situazione, rivolgiti agli sportelli del territorio per avere più informazioni.

ATTENZIONE !

- **il numero di mesi di preavviso** che il proprietario di casa chiede all'inquilino. Infatti, se decidi di lasciare la casa, devi comunicarlo in anticipo, in forma scritta, di solito mandando una raccomandata. Se vai via prima, senza rispettare i mesi di preavviso e senza pagare l'affitto per quei mesi, il proprietario può tenersi la cauzione.

3.4 Quali sono i diversi contratti di affitto?

A. Il contratto ordinario a canone libero

La durata minima di questo tipo di contratto è fissata per legge: **4 anni + 4 anni**. Dopo i primi 4 anni, il contratto **si rinnova automaticamente** (si chiama rinnovo tacito), a meno che il proprietario non comunichi la disdetta 6 mesi prima della scadenza del contratto.

La **disdetta del proprietario è possibile solo in casi precisi** che la legge indica: per esempio se il proprietario vuole tornare a vivere in quella casa, oppure se l'edificio deve essere ricostruito o ancora se il proprietario vuole vendere la casa. Dopo 8 anni, se né tu né il proprietario proponente modifiche al contratto o se il proprietario non disdice, il contratto viene rinnovato in automatico per altri 4 anni. Se invece tu o il proprietario volete rinnovare il contratto ma volete fare delle modifiche, la proposta di rinnovo deve essere comunicata almeno sei mesi prima della scadenza del contratto.

Se hai un contratto a canone libero in scadenza o sei hai dei dubbi prendi appuntamento con gli sportelli del territorio.

Trova i riferimenti degli sportelli a p. 24

B. Il contratto a canone concordato

Il contratto a canone concordato è un tipo di contratto in cui il proprietario (locatario) e chi vuole abitare nella casa (locatore) firmano a certe condizioni. Di solito **il canone di locazione** che pagherai dovrebbe essere **più basso rispetto al canone libero**. Per avere un canone concordato bisogna vedere le regole previste dal Comune. Per il Comune di Milano c'è una agenzia che si occupa delle locazioni a canone concordato, che si chiama **Milano Abitare**¹.

Puoi iscriverti sul sito di Milano Abitare anche per ricevere le proposte di affitto (locazione) a canone concordato che sono disponibili. Devi indicare sul sito che tipo di casa stai cercando e quali sono i tuoi redditi.

Le case offerte sono sempre ad affitto tra privati, quindi **le condizioni**

¹ <https://www.milanoabitare.org/>

richieste (reddito, residenza eccetera) sono le **stesse di un contratto ordinario** (sezioni 3.2 e 3.3.).

C. Il contratto a uso transitorio

È un contratto tra privati **per un limitato periodo di tempo** e che si può fare per particolari esigenze limitate nel tempo. Può durare **fino a 18 mesi** e può essere utilizzato solo se gli affittuari sono studenti o persone che hanno bisogno di casa solo temporaneamente. Questo bisogno temporaneo deve essere **certificato**: serve infatti allegare al contratto dei documenti che lo provino, come per esempio un contratto di lavoro precario con una scadenza.

Se l'inquilino vuole prolungare il contratto, prima della scadenza deve comunicare al proprietario con raccomandata il fatto che l'esigenza temporanea sta proseguendo.

Se è il proprietario a indicare nel contratto che la sua esigenza di affittare è temporanea, è necessario che confermi prima della scadenza, con una specifica comunicazione all'inquilino. Se non lo fa, se l'inquilino continua a pagare il canone e rimane nella casa, il contratto diventa un contratto a canone ordinario, con durata di 4 anni + 4 anni (confronta la sezione "A. Il contratto ordinario a canone libero").

Trova i riferimenti degli sportelli a p. 24

Se hai dubbi perché **non sai che tipo di contratto** vuole farti firmare il proprietario chiedi supporto agli sportelli del territorio.

3.5 Cosa succede se pago un affitto in nero?

Ti trovi in una condizione di irregolarità se paghi un affitto ma:

- **non hai firmato** un contratto con il proprietario e paghi solo sulla base di un accordo preso a voce;
- hai firmato un contratto con il proprietario che, però, **non lo ha registrato** all'Agenzia delle Entrate;
- hai firmato un contratto con il proprietario ed è stato registrato all'Agenzia delle Entrate ma **sul contratto è indicato un prezzo di affitto più basso** di quello che paghi.

In tutti questi casi, ti trovi in una **situazione di informalità**: il proprietario di casa non paga tutte le tasse che dovrebbe pagare e tu hai meno (o nessuna) tutela legale (ad esempio se il proprietario decide senza preavviso di riprendersi la casa).

ATTENZIONE !

Se ti trovi in questa situazione è importante **tenere traccia di tutti i pagamenti** che fai al tuo proprietario di casa perchè è l'unico modo che hai per dimostrare la tua presenza in quella casa, anche se non è sempre sufficiente a ottenere un contratto di affitto regolare.

Se ti trovi in questa situazione, puoi fare una **denuncia all'Agenzia delle Entrate**. Porta con te:

- copie di bonifici bancari o ricevute di pagamento per dimostrare che paghi l'affitto;
- copie di bollette intestate a te o di un contratto di luce o gas, per

dimostrare che vivi in quella casa;

- scambi di comunicazioni scritte che danno prove dell'accordo di affitto tra te e il proprietario.

L'Agenzia delle Entrate verificherà così la tua denuncia e ti applicherà un contratto di quattro anni, rinnovabile per altri quattro, a un canone più vantaggioso. Il proprietario di casa avrà delle sanzioni da pagare (fare un contratto in nero vuol dire non pagare le tasse).

Ricorda che anche se ti trovi in questa situazione, **non devi necessariamente accettare la richiesta di rilascio dell'alloggio** da parte del proprietario, senza adeguato preavviso. In caso di minacce o di sollecitazioni "forti", puoi far intervenire un **legale** o, nelle situazioni più violente, fare denuncia alle forze dell'ordine.

ATTENZIONE !

Per avere un aiuto in questa situazione, rivolgiti ai sindacati inquilini presenti sul territorio.

Trova i riferimenti degli sportelli a p. 24

3.6. Che diritti e doveri ho come inquilino?

Come inquilino **devi**:

- Pagare **l'affitto regolarmente** (fai attenzione che il proprietario può avviare la procedura di sfratto anche se salti una sola mensilità o paghi in ritardo più volte la rata mensile).
- Pagare **le spese condominiali** (come indicato nel contratto di affitto).
- Pagare **metà della tassa di registrazione** del contratto.
- Pagare la tassa del Comune per il servizio di raccolta della spazzatura (**TARI**).
- Rispettare i **tempi del preavviso** se decidi di lasciare la casa.
- **Non subaffittare** ad altre persone.
- **Mantenere** la casa in buono stato.

Come inquilino, sei responsabile della **manutenzione ordinaria** della casa, per esempio le piccole riparazioni e gli interventi necessari per mantenere la casa che hai affittato in buone condizioni di utilizzo. Da queste sono escluse le opere murarie (costruire pareti, spostare il gas o l'acqua ecc). Ad esempio, come inquilino devi sostituire le lampadine, pulire i filtri dell'aria condizionata e occuparti della manutenzione delle serrature. **La manutenzione "straordinaria", invece, è a carico del proprietario** e riguarda gli interventi importanti, come il tetto da rifare, gli impianti dell'acqua, del gas o elettrici, oppure il rifacimento della facciata.

Come inquilino, **hai diritto** a:

- **utilizzare l'immobile** per la destinazione prevista dal contratto senza interferenze da parte del proprietario;
- la **tutela della tua privacy**; il proprietario non può entrare nell'immobile senza il tuo consenso, non può installare telecamere o altri dispositivi di sorveglianza all'interno dell'abitazione e rispettare la riservatezza delle tue informazioni personali;
- **vivere in un ambiente salutare e sicuro**: il proprietario deve garantire la conformità dell'immobile alle leggi sull'igiene, sulla

sicurezza e sul risparmio energetico, come l'installazione di rilevatori di fumo e l'isolamento termico. In questi casi, la spesa è a carico del proprietario (locatore), che deve garantire all'inquilino una casa sicura e in regola con le leggi che sono in vigore.

Se ti rendi conto che nella casa che hai affittato gli impianti non sono in regola, **è tuo diritto** chiedere al proprietario (locatore) di fare questi interventi, necessari per garantire l'abitabilità e la sicurezza della casa.

ATTENZIONE !

Se il proprietario non lo fa, puoi:

- chiedere l'intervento del giudice per ottenere una riduzione del canone di locazione;
- fare tu questi interventi (conserva tutte le fatture e le richieste scritte che fai al proprietario), pagarli e poi chiedere il rimborso al proprietario (locatore).

Se la casa è in condizioni tali che non può essere abitata oppure se non ci puoi vivere in maniera dignitosa (per esempio appena entri il bagno è inutilizzabile, o mancano gli allacci per elettricità e gas), puoi **sospendere il pagamento del canone**.

Trova i riferimenti degli sportelli a p. 24

Se hai dubbi sulla casa in cui ti trovi, se non ti sembra sicura o ci sono interventi sugli impianti che vanno fatti e hai bisogno di aiuto per rivolgerti al proprietario chiedi agli sportelli sul territorio.

3.7 Se l'affitto costa troppo, che aiuti posso ricevere?

A. Il fondo per la morosità incolpevole

Se sei in difficoltà a pagare l'affitto puoi richiedere un aiuto facendo la richiesta per il **fondo per la "morosità incolpevole"**, che vuol dire che non stai pagando l'affitto ma non per una tua mancanza. Si tratta di un **sostegno economico** che permette di **bloccare la procedura di sfratto** ed evitare che il tuo contratto di affitto sia sciolto dal proprietario perché tu non paghi, garantendoti il diritto di restare nella casa.

Ad esempio, puoi chiedere questo sostegno quando perdi il lavoro perché ti licenziano, oppure perché sei in cassa integrazione oppure perché non ti viene rinnovato il contratto di lavoro.

Puoi chiedere di **accedere al fondo** per la morosità incolpevole se:

- hai un **reddito ISEE non superiore a 26.000 euro** (in alcuni casi si può arrivare fino a 35mila euro, secondo le condizioni stabilite nei bandi del Comune di Milano);
- tu e la tua famiglia siete **in affitto da almeno un anno** in un immobile non "di lusso" (sono considerati immobili di lusso quelli riferiti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 - trovi queste informazioni sulla pianta catastale della casa che hai affittato allegata al contratto);
- **non possiedi altri immobili abitabili nella stessa Provincia** dove sei in affitto (ad esclusione degli alloggi dichiarati inagibili con provvedimento del Comune);
- hai un **contratto di locazione regolarmente registrato** presso

l'Agenzia delle Entrate.

Siccome i criteri sono molto rigidi, se hai dubbi **controlla prima se la tua situazione rientra** nelle caratteristiche e nei requisiti per ottenerlo.

Per maggiori informazioni puoi consultare la pagina del Comune di Milano cercando “Contributo per inquilini morosi incolpevoli” e rivolgerti agli sportelli sul territorio.

Trova i riferimenti degli sportelli a p. 24

B. L'assegno di inclusione

Se hai perso il lavoro o il tuo nucleo familiare non ha un reddito stabile puoi vedere se hai diritto all'**Assegno di inclusione (ADI)**, che prevede una parte **anche a sostegno della locazione** di una casa con regolare contratti di affitto. Tu o altre persone del tuo nucleo che non lavorano sarete inseriti in un percorso per arrivare poi all'autonomia economica del nucleo, per questo chi lo richiede deve poi fare diversi passaggi come, ad esempio, firmare un **“Patto di inclusione”** per cui ti impegni a cercare lavoro o a fare una formazione professionale. **L'importo** dell'Assegno di Inclusione dipende da quanti siete in famiglia e dal reddito.

Puoi richiedere l'assegno di inclusione se nel tuo nucleo familiare c'è almeno una persona:

- minore;
- con disabilità;
- anziana a partire da 60 anni;
- inserita in un programma di cura e assistenza dei servizi socio sanitari territoriali, certificato dalla pubblica amministrazione.

Per quanto riguarda la **situazione economica**, invece:

- il tuo **ISEE** deve essere inferiore a 10.140 €;
- il **patrimonio immobiliare** (esclusa la casa in cui vivi, fino a 150.000 €) non deve superare i 30.000 €;
- il **patrimonio mobiliare** (come soldi in banca e investimenti) non deve superare i 6.000 € (o di più, base alla composizione della tua famiglia).

Quando fai la richiesta, informati su quali obblighi hai quando firmi il **Patto di Inclusione**.

ATTENZIONE !

Puoi fare la domanda online utilizzando lo Spid o farti assistere da un CAF o da un Patronato.

C. Altri fondi di sostegno all'affitto

Consulta la pagina del Comune di Milano² sui “contributi per l'affitto” per conoscere a quali forme di supporto economico puoi accedere in questo momento.

² <https://www.comune.milano.it/aree-tematiche/casa/contributi-per-affitto>

Sportelli sul territorio - info utili

Milano Abitare

Indirizzo: Via Felice Orsini, 21 presso Villa Scheibler

Telefono: 02 0070 7160

E-mail: info@milanoabitare.org (se sei un inquilino) o proprietari@milanoabitare.org (se sei proprietario / gestore).

Orari (su appuntamento): lunedì 14.00 - 17.00, martedì, giovedì e venerdì dalle 9.00- 13.00

SICET

Indirizzo: Via Tadino, 31

Telefono: 0236725320

E-mail: milano.segreteria@sicet.it

Orari: lunedì- giovedì 9.00- 12.00 / 14.00- 17.00

Unione Inquilini Milano

Indirizzo: Viale Lombardia, 28 presso Patronato Enasc

Telefono/i: 0245499133

Email: unione.inquilini.zonatre@gmail.com

orari: venerdì 10.00- 12.30

Sportello Abitare Comitato Abitare in via Padova

Indirizzo: Via Angelo Mosso, 3

E-mail: sportelloabitareinviapadova@gmail.com

Orari: giovedì 16.00- 18.00

SUNIA

Indirizzo: Via Privata della Torre, 15

Telefono: 02.4232621

E-mail: segreteria@sunia-milano.it

Orari: lunedì 9.00- 12.00 / 14.00- 16.30, martedì- venerdì 9.00- 12.00

ASIA UBS

Indirizzo: viale Monza, 142

Telefono: 02.87165011- 02.7492485

Email: milano.asia@usb.it

Orari: lunedì: 9.30-12.00

Parrocchia Santa Maria Rossa - Centro di ascolto

Indirizzo: via Berra, 11

Telefono: 02 2567049

Orari: lunedì, martedì, venerdì 17.00- 19.00

WEMI

- WeMi PIMENTEL

Indirizzo: via Pimentel, 5 presso il Giardino della Madia (casa blu)

E-mail: wemi.pimentel@comune.milano.it

Telefono: 3440381677- 3440284924- 344 0673299

Orari: lunedì 9.00 - 13.00, 14.00 - 18.00, martedì 11.00 - 14.00, mercoledì 9.00- 13.00

- WeMi S.Uguzzone
Indirizzo: Via Sant'Uguzzone, 24
Telefono: 3440284924- 3440381677
E-mail: wemi.santuguzzone@comune.milano.it
Orari: lunedì 9.00 - 13.00, 14.00 - 18.00, martedì 14.00 - 17.00,
giovedì 9.00- 13.00

C.O.A. T28 - Sportello Casa

Indirizzo: via dei Transiti, 28
Orari: martedì 18.00- 19.30

Sportello legale Mosso - Avvocato di strada

Indirizzo: Via Angelo Mosso, 3
Email: milano@avvocatodistrada.it
Orari: ultimo sabato del mese 10.00- 13.00

Sportello legale Casa della Carità

Indirizzo: via Brambilla, 10
Telefono: 3401264360 (per prenotare un appuntamento).
Orari: lunedì- venerdì (su appuntamento)

4. ACCEDERE ALLA CASA POPOLARE

4.1 Posso fare la domanda di casa popolare?

La casa popolare viene assegnata a chi ne fa domanda in base a dei criteri (caratteristiche che devi avere tu e anche il tuo nucleo familiare, se fai domanda per tutto il tuo nucleo familiare). I criteri per entrare nelle graduatorie nel Comune di Milano sono decisi a livello regionale.

Se hai la **cittadinanza italiana o di uno Stato dell'Unione Europea**, o hai la cittadinanza di un paese extracomunitario e un **permesso di soggiorno per lungo periodo** (carta di soggiorno) puoi fare domanda di casa popolare se tu e le persone del tuo nucleo familiare avete la residenza nel Comune di Milano (o del Comune che ha pubblicato l'avviso)

ATTENZIONE !

Se non tutti i membri del tuo nucleo familiare hanno la residenza nel Comune, è necessario che **chi compila la domanda abbia un lavoro nel Comune di Milano** (o del Comune che ha pubblicato l'avviso).

Se hai un permesso di soggiorno **non di lunga durata**, per fare domanda di casa popolare devi avere un **contratto di lavoro subordinato o autonomo** nel Comune di Milano.

ATTENZIONE !

Se hai un permesso di soggiorno non di lunga durata e **non hai un lavoro**, rivolgiti agli sportelli del territorio a pagina 29 perché puoi compilare lo stesso la domanda.

Le **altre condizioni** per fare domanda popolare sono le seguenti:

- **I SEE** del tuo nucleo familiare **non è superiore a 16.000 euro** e i valori patrimoniali non sono superiori ai valori indicati nella tabella. Attenzione: è necessario verificare ogni anno i valori, possono cambiare leggermente;

Numero componenti solo maggiorenni	Valore PSE	Soglia patrimoniale (valore in euro)
1 persona	1	22.000,00
2 persone	1,57	23.850,00
3 persone	2,04	26.200,00
4 persone	2,46	28.300,00
5 persone	2,85	30.250,00
6 persone	3,2	32.000,00

- **non sei proprietario**, entro 40 km da Milano, di una casa adeguata alle esigenze del tuo nucleo familiare (si considerano adeguati i valori indicati nella tabella). Non vengono considerati alloggi dichiarati

“inagibili” dal Comune, alloggi di cui hai la nuda proprietà o alloggi soggetti a una procedura di pignoramento;

numero componenti	superficie utile residenziale	
	valori minimi mq	valori massimi (mq)
1	28	46
2	38	55
3	48	65
4	58	80
5	68	93
6	78	Nella superficie massima disponibile
Dalle superficie di cui sopra sono escluse le superficie dei balconi, terrazze, cantini e altre aree accessori simili. Per i nuclei familiari composti da 1 sola persona è possibile assegnare un alloggio di superficie inferiore a 28 mq. L'adeguatezza dell'alloggio tiene conto anche della tipologia di disabilità del nucleo familiare richiedente		

- non sei **decaduto da una assegnazione** di alloggi sociali destinati ai servizi pubblici negli ultimi 5 anni;
- non hai avuto, negli ultimi 5 anni, **l'annullamento di un alloggio sociale** con la risoluzione del contratto di locazione per morosità colpevole (cioè se non hai pagato l'affitto o il rimborso delle spese); trascorsi 5 anni, la tua domanda è ammessa se hai pagato il debito;
- **non sei stato occupante abusivo** negli ultimi 5 anni; trascorsi 5 anni, la tua domanda è ammessa se hai pagato l'eventuale debito legato ai danni prodotti durante l'occupazione o le fasi di sgombero;
- **non hai ceduto** - in parte o in tutto - **un alloggio** che ti è stato precedentemente assegnato;
- **non hai ricevuto una casa da parte dello stato** o di un ente pubblico costruita o comprata con soldi o aiuti pubblici, fatta eccezione se quella casa è andata distrutta e non è stato ricevuto nessun risarcimento.

4.2. Quando posso fare domanda e come saperlo?

Per ottenere una casa popolare, devi **iscriverti alla graduatoria ERP** partecipando a un bando pubblico tramite la piattaforma informatica regionale. Il bando viene attivato **almeno una volta all'anno** ed è necessario presentare la domanda entro la data di scadenza.

Quando viene chiusa la fase di raccolta delle domande, la graduatoria viene aggiornata e pubblicata. Ti verrà assegnato **un punteggio** che dipende dal tuo reddito e dalle caratteristiche sociali della tua famiglia (minori, anziani a carico, persone disabili, etc.).

La graduatoria è valida finchè tutti gli alloggi disponibili, dichiarati nel bando, non sono stati assegnati tutti. Quindi, per sicurezza, **partecipa a tutti i bandi** che escono finchè non ottieni una casa!

ATTENZIONE !

4.3. Come e dove presentare la domanda?

Trova i riferimenti degli sportelli a p. 29

Puoi presentare la domanda rivolgendoti agli sportelli e portando questi documenti:

- **documento di identità**;
- **ISEE** in corso di validità;
- **dati anagrafici e codice fiscale** di ogni componente del nucleo familiare;
- **certificato di invalidità**, se ci sono componenti della tua famiglia con invalidità (con l'indicazione della percentuale di invalidità riconosciuta);
- **documenti di sfratto o disagio abitativo** (dichiarazione RST, SAT, ecc.), se ti trovi in una situazione di questo tipo.

Puoi presentare la domanda anche **online**, collegandoti alla piattaforma regionale³ per individuare gli avvisi aperti e autenticarsi tramite:

- SPID (Sistema Pubblico di Identità Digitale)
- CNS (Carta Nazionale dei Servizi) e codice PIN

4.4. E se ottengo una casa popolare, quali sono i miei diritti e doveri?

Quando ti avranno assegnato la casa, dovrai:

- **pagare il “deposito cauzionale”**, che corrisponde a tre mesi del canone e che, se riconsegnerai la casa senza danni e avendo sempre pagato l'affitto, ti verrà restituito;
- **far attivare la luce e il gas** (se necessario) e **pagare le utenze**, che saranno intestate a te;
- **pagare le utenze per i rifiuti** (TARI);
- **pagare il canone di locazione**, che si adegua alle tue condizioni economiche e può essere “sociale” o “moderato”;
- **le spese accessorie per i servizi utilizzati** come, ad esempio, la pulizia delle parti comuni, la manutenzione del verde e la manutenzione ordinaria degli impianti;
- **fare gli interventi di manutenzione ordinaria per la casa** (sostituire le lampadine, mantenere la casa pulita, ecc).

Il canone di locazione e le spese accessorie per le case popolari si pagano con un **bollettino che viene emesso ogni due mesi**. La cifra indicata sul bollettino MAV dell'alloggio comprende:

- il **canone** dell'appartamento;
- le **spese per i servizi accessori**, se sono previste (ad esempio riscaldamento centralizzato, pulizia delle parti comuni, ascensore, servizio di portineria, ecc.);
- **eventuali altri oneri** (es. adeguamento ISTAT, bolli, spese postali).

Se hai anche un **box o posto auto**, riceverai separatamente un altro bollettino per il pagamento del canone del box.

³ www.serviziabitativi.servizirl.it

Tra i **diritti** che hai, come inquilino, ci sono:

- **abitare nell'alloggio assegnato** e accedere ai servizi offerti dall'ente gestore;
- pagare un **canone proporzionato al reddito** del nucleo familiare e alle sue caratteristiche sociali;

Ogni due anni devi compilare i moduli di aggiornamento della tua posizione (**Anagrafe Utenza**), inserendo i dati relativi a tutti i componenti del nucleo familiare (età, eventuale invalidità, situazione reddituale e patrimoniale). Se il tuo reddito è aumentato o diminuito o sono cambiate alcune condizioni, il canone di affitto può cambiare. **Se non compili questo modulo, ti verrà assegnato il canone più elevato.** Se fai false dichiarazioni, perdi i requisiti per l'assegnazione di un alloggio ERP.

ATTENZIONE !

- **chiedere un cambio alloggio** se quello che hai non è più adatto alle esigenze del tuo nucleo familiare (es. inagibilità, assenza delle condizioni igieniche), in caso di gravi necessità, per esigenze di avvicinamento al luogo di lavoro, di assistenza a familiari soli o invalidi, barriere architettoniche, sovraffollamento o sovradimensionamento dell'alloggio.

Sportelli sul territorio - info utili

SICET

Indirizzo: Via Tadino, 31

Telefono: 0236725320

E-mail: milano.segreteria@sicet.it

Orari: lunedì- giovedì 9.00- 12.00 / 14.00- 17.00

Unione Inquilini Milano

Indirizzo: Viale Lombardia, 28 presso Patronato Enasc

Telefono/i: 0245499133

Email: unione.inquilini.zonatre@gmail.com

orari: venerdì 10.00- 12.30

Sportello Abitare Comitato Abitare in via Padova

Indirizzo: Via Angelo Mosso, 3

E-mail: sportelloabitareinviapadova@gmail.com

Orari: giovedì 16.00- 18.00

ASIA UBS

Indirizzo: Viale Monza, 142

Telefono/i: 02.87165011- 02.7492485

Email: milano.asia@usb.it

Orari: lunedì: 9.30-12.00

Parte III

Lo sfratto

5. PREVENIRE LO SFRATTO

In questa sezione puoi trovare informazioni utili quando ti trovi in difficoltà e potresti perdere la casa in cui abiti. Ci sono diverse situazioni in cui potresti essere sfrattato/a dalla casa in cui abiti. Se ti trovi in una di queste situazioni, è importante agire per tempo, non avere vergogna di parlare delle tue difficoltà anche con la scuola.

5.1. In quali situazioni sono a rischio sfratto?

A. Il mio contratto di locazione è quasi arrivato alla scadenza e il proprietario mi ha comunicato che non vuole rinnovarlo

In questo caso, se non trovi una soluzione alternativa devi sapere che il proprietario potrebbe avviare **lo sfratto per finita locazione**. Lo sfratto per finita locazione avviene proprio quando sta per scadere il valore legale del contratto di affitto. Per questa ragione, ricordati sempre di **controllare quando scade** il tuo contratto di locazione

Il proprietario ha il dovere di **mandare la disdetta almeno sei mesi prima** dello scadere del contratto (ad esempio, per un contratto che ha una durata di 4 + 4 anni, sei mesi prima dello scadere dei primi 4 anni il proprietario deve mandare la lettera di disdetta). Se questo non avviene, **il contratto si rinnova automaticamente per altri 4 anni** alle stesse condizioni del contratto precedente.

Vai al paragrafo A. Sfratto per finita locazione a p. 34

Attenzione! Se hai un contratto regolare e il proprietario prova a sfrattarti **senza aver dato la disdetta almeno sei mesi prima** della scadenza, è tuo diritto rimanere all'interno dell'immobile.

ATTENZIONE !

Se hai dubbi sul tuo contratto o hai ricevuto la disdetta ma non hai trovato una soluzione **contatta subito** uno sportello di assistenza che potrà guidarti nei passaggi successivi.

Trova i riferimenti degli sportelli a p. 39

Nel frattempo, inizia a informarti per una soluzione abitativa alternativa. Vai alla sezione 5.4. "Come trovare una soluzione abitativa di emergenza?" (a pagina 37) e alla parte II "Trovare casa" (da pagina 17).

Vai alla sezione 5.4 a p. 37 e alla parte II a p. 17

B. Non ho pagato regolarmente l'affitto

In questo caso il proprietario potrebbe darti **lo sfratto per morosità**. Diventi "moroso" (cioè in debito con il proprietario) quando non paghi l'affitto alla scadenza indicata nel contratto. Di solito, il ritardo nel pagare l'affitto **non può superare i 20 giorni** dopo la scadenza del pagamento¹,

Vai al paragrafo B. Sfratto per morosità a p. 35

¹ Art. 5, Legge n. 392 del 27 luglio 1978 ("Disciplina delle locazioni di immobili urbani"): il mancato pagamento del canone decorsi 20 giorni dalla scadenza prevista dal contratto, costituisce morosità.

fai sempre attenzione a quello che indica il tuo contratto
Si diventa morosi anche quando non si pagano alla scadenza **le spese di condominio** oppure **le bollette**, se sono intestate all'inquilino.

ATTENZIONE !

Attenzione! Il proprietario può avviare la procedura di sfratto anche se salti una sola mensilità o paghi in ritardo più volte la rata mensile.

Vai alla sezione 3.7. a p. 22

Se non riesci a pagare perché hai perso il lavoro oppure perché ti non ti è stato rinnovato il contratto, puoi chiedere di accedere al **fondo per la morosità incolpevole** (vai alla sezione 3.7. "Se l'affitto costa troppo, che aiuti posso ricevere?" a pagina 22).

Vai al paragrafo B. Sfratto per morosità a p. 35

Nello sfratto per morosità **ci sono diversi passaggi** e parte con una lettera direttamente dal proprietario o da un suo avvocato in cui ti chiede di pagare i canoni arretrati. Se ricevi la lettera che ti indica di pagare entro una certa data, parlane con la scuola o recati agli sportelli di assistenza.

Trova i riferimenti degli sportelli a p. 39

C. Il mio proprietario ha un mutuo sulla casa e non riesce più a pagare le rate

In questo caso la banca ha il diritto di **riprendersi la casa** per rientrare dei soldi prestati. Questo processo si chiama **pignoramento** e può finire con uno sfratto. In questo caso si chiamerà sfratto per pignoramento.

ATTENZIONE !

Se il proprietario vende la casa in cui tu alloggi ma hai un contratto in regola, tu hai il **diritto di rimanere all'interno dall'alloggio fino al termine del tuo contratto**. Non importa se il proprietario vende, l'unica cosa che cambia e che dovrai fare sarà intestare il pagamento dell'alloggio al nuovo proprietario. Se ti dicono che non puoi stare più all'interno dell'appartamento, non è vero: se hai un contratto in regola è tuo diritto rimanere.

Vai al paragrafo C. Sfratto per pignoramento a p. 37

D. Ho comprato casa ma non riesco più a pagare le rate del mutuo

In questo caso la banca ha il diritto di riprendersi la casa per rientrare dei soldi prestati. Questo processo si chiama **pignoramento** e può finire con uno sfratto. In questo caso si chiamerà sfratto per pignoramento.

Trova i riferimenti degli sportelli a p. 39

Se sei in questa situazione, rivolgiti agli sportelli per avere un aiuto.

5.2 Cosa posso fare per evitare lo sfratto?

A. La mia famiglia ha il contratto in regola

Vai alla sezione 3.7. a p. 22

Se hai **difficoltà a pagare l'affitto**, ricorda che puoi chiedere di accedere al fondo per la morosità incolpevole o ai sussidi di sostegno all'affitto vai alla sezione 3.7 "Se l'affitto costa troppo, che aiuti puoi ricevere?".

Fai attenzione alla **data di scadenza del contratto** e considera che il proprietario può dare la disdetta del contratto con un preavviso di almeno sei mesi. Se il proprietario ti comunica che non rinnoverà il contratto, inizia a cercare delle alternative o rischierai di trovarti nella situazione dello sfratto per finita locazione che trovi sopra (vai alla sezione 5.1. "A. Il tuo contratto di locazione è quasi arrivato alla

scadenza e il proprietario ti ha comunicato che non vuole rinnovarlo?” e 5.4. “A. Sfratto per finita locazione”).

B. La mia famiglia non ha un contratto in regola

Per prima cosa è importante sapere che in assenza di un contratto regolare di affitto il proprietario non può avviare una procedura di sfratto ma può avviare uno **sfratto per occupazione abusiva**.

- Se **non hai ricevuto** ancora una lettera di sfratto. Anche se non hai un contratto scritto o registrato, ma stai vivendo in una casa con l'accordo del proprietario, devi sempre **tenere traccia dei pagamenti che fai**. Questo significa conservare ricevute, messaggi scritti, o prove di bonifici. Così potrai dimostrare che non stai occupando la casa abusivamente, ma che **c'è stato un accordo** e che hai sempre pagato.
- Se, invece, **hai ricevuto** una lettera di sfratto e non hai un contratto regolare, è importante contattare subito **un avvocato o un sindacato degli inquilini**. Ti possono aiutare a dimostrare che, anche senza contratto scritto, tu hai vissuto nella casa con il permesso del proprietario e hai pagato ogni mese. Anche qui, avere **prove dei pagamenti è fondamentale** (ricevute, bonifici, messaggi).

Per ulteriori informazioni, vai alla sezione 3.5 “Cosa succede se paghi un affitto in nero”.

Vai al paragrafo 3.5. a p. 20.

6. AFFRONTARE LO SFRATTO

6.1. Come funziona uno sfratto?

A. Sfratto per finita locazione

1. Lettera della proprietà. Il proprietario dell'immobile invia direttamente o tramite un avvocato una lettera all'inquilino in cui si intima il pagamento per la morosità pregressa.

ATTENZIONE !

Se sei in questa condizione **non perdere tempo** e non evitare la lettera, ma contatta i servizi sociali!

2. Intimazione di sfratto per finita locazione. L'inquilino riceve una raccomandata (normalmente di colore verde) che contiene la convocazione in tribunale per l'udienza davanti al Giudice.

ATTENZIONE !

È molto importante muoversi per tempo: ritira la raccomandata (se al momento della consegna non eri in casa), **contatta i servizi sociali** che prenderanno in carico il tuo caso e inizia a informarti su una **soluzione abitativa alternativa** (dalla prima lettera di sfratto avrai più o meno un anno prima che avvenga lo sfratto esecutivo).

3. Udienda di convalida davanti al giudice. Durante l'udienza l'inquilino è chiamato a spiegare al giudice i problemi che si troverebbe ad affrontare dovendo cambiare abitazione. In questa occasione è possibile chiedere al giudice di ritardare lo sfratto, richiedendo il "massimo termine di rilascio". Questa proroga, di al massimo 18 mesi, viene rilasciata solo agli inquilini che rispettano uno o più dei seguenti criteri²:

- avere compiuto 65 anni;
- avere cinque o più figli a carico;
- essere iscritto nelle liste di mobilità;
- percepire un trattamento di disoccupazione o di integrazione salariale;
- essere in attesa del completamento di un alloggio cooperativo in corso di costruzione, o acquirente di alloggio in costruzione;
- essere proprietario di un alloggio per il quale abbia iniziato azione di rilascio;
- avere malati terminali o portatori di handicap all'interno del nucleo familiare da almeno sei mesi;
- sia formalmente assegnatario di un alloggio di ERP o di un ente previdenziale o assicurativo.

4. L'atto di precetto. L'inquilino riceve una raccomandata da parte

² Art. 6 comma 5 della legge 372 del 1998.

dell'avvocato del proprietario intitolato "Atto di Precetto" che informa che si dovrà lasciare l'alloggio entro dieci giorni.

In quel giorno non avverrà nessuno sfratto.

ATTENZIONE !

5. La lettera dell'ufficiale giudiziario con data e ora di esecuzione di sfratto. L'ufficiale giudiziario manda una lettera ("avviso di sloggio") o informa direttamente la famiglia che in un determinato giorno e ad una determinata ora avverrà lo sfratto. L'ufficiale giudiziario si presenterà a casa per eseguire materialmente lo sfratto e cambiare la serratura di casa.

E' importante sapere che **a Milano i tempi sono molto dilatati**: per questo motivo, non è detto che alla prima data fissata, l'ufficiale giudiziario con avvocato e polizia si presentino a casa. Spesso mandano prima un'altra raccomandata con un'altra data e orario.

Non è vero che se ci sono minori o anziani in casa non avviene lo sfratto: può essere che l'ufficiale giudiziario rinvii il giorno di sfratto ma avverrà lo stesso.

ATTENZIONE !

6. Primo passaggio dell'ufficiale giudiziario. Il giorno definito per l'esecuzione dello sfratto, l'ufficiale giudiziario si presenterà a casa dell'inquilino accompagnato dal proprietario e/o dal suo avvocato e da un fabbro incaricato di cambiare la serratura della porta d'ingresso di casa. **Se l'ufficiale giudiziario non è accompagnato dalla polizia**, davanti ad un rifiuto da parte dell'inquilino a lasciare l'alloggio concederà una proroga e fisserà una nuova giornata in cui eseguire lo sfratto.

7. Ulteriori passaggi dell'ufficiale giudiziario. Anche nei casi successivi se l'ufficiale giudiziario si presenta senza i carabinieri o dalla polizia, davanti ad un rifiuto di abbandonare l'alloggio dovranno fissare una proroga e fissare una nuova data per eseguire lo sfratto.

8. L'esecuzione dello sfratto. Il giorno dello sfratto, se l'inquilino non riesce a portare via subito tutte le sue cose, l'Ufficiale Giudiziario fa un elenco (**inventario**) di tutto quello che appartiene all'inquilino e che resta nella casa. Dopo lo sfratto, **l'inquilino potrà rientrare una volta**, in accordo con il proprietario, per prendere i suoi mobili e oggetti personali.

B. Sfratto per morosità

1. Lettera della proprietà. Il proprietario invia direttamente o tramite un avvocato una lettera in cui si intima il pagamento per la morosità pregressa cioè ti dice che devi pagare il canone che non hai versato entro una certa data.

Se hai già ricevuto la lettera, **contatta i servizi sociali** del Municipio in cui risiedi!

ATTENZIONE !

Controlla se sei puoi accedere al fondo per morosità incolpevole e prova a richiederlo (se il proprietario accetta questo metterà fine alla

Vai alla sezione 3.7. a p. 22

procedura di sfratto).

2. Intimazione di sfratto per morosità. L'inquilino riceve una raccomandata (normalmente di colore verde) che contiene la convocazione in tribunale per l'udienza davanti al Giudice.

ATTENZIONE !

È molto importante muoversi per tempo: ritira la raccomandata (se al momento della consegna non eri in casa), **contatta i servizi sociali** che prenderanno in carico il tuo caso e inizia a informarti su una **soluzione abitativa alternativa** (dalla prima lettera di sfratto avrai più o meno un anno prima che avvenga lo sfratto esecutivo).

3. Udienda di convalida davanti al giudice. Durante l'udienza l'inquilino è chiamato a spiegare al giudice la ragione dei suoi problemi economici che motivino il mancato pagamento del canone. In questa occasione è possibile richiedere il "termine di grazia": un periodo di tempo aggiuntivo che il giudice può concedere a un inquilino moroso per pagare i debiti, revocando così lo sfratto. Questo periodo ha una durata di 90 giorni, al termine dei quali viene fissata un'ulteriore udienza per la convalida di sfratto. Se, nel frattempo, vengono ripagati i debiti, il procedimento di sfratto si interrompe; in caso contrario, continua.

ATTENZIONE !

In questa situazione, è importante dichiarare al giudice di essere **disposti a pagare gli affitti arretrati** ed essere **in orario** il giorno dell'udienza!

4. Udienda di verifica di convalida davanti al giudice. In questa udienza, il giudice verifica se l'inquilino è riuscito a pagare tutti i debiti: se non è così, è **possibile richiedere altri giorni** (al massimo 30) per sanare la morosità. Ma, se neanche con questa ulteriore proroga vengono sanati i debiti il giudice, **convalida lo sfratto** e fissa una data a distanza di meno di un mese dall'udienza per il rilascio dell'immobile.

ATTENZIONE !

In quel giorno **non avverrà** nessuno sfratto.

5. L'atto di precetto. L'inquilino riceve una raccomandata da parte dell'avvocato del proprietario intitolato "Atto di Precetto" che informa che si dovrà lasciare l'alloggio entro dieci giorni.

In quel giorno non avverrà nessuno sfratto.

6. La lettera dell'ufficiale giudiziario con data e ora di esecuzione di sfratto. L'ufficiale giudiziario manda una lettera ("avviso di soggio") o informa direttamente la famiglia che in un determinato giorno e ad una determinata ora avverrà lo sfratto. L'ufficiale giudiziario si presenterà a casa per eseguire materialmente lo sfratto e cambiare la serratura di casa.

E' importante sapere che **a Milano i tempi sono molto dilatati**: per questo motivo, non è detto che alla prima data fissata, l'ufficiale giudiziario con avvocato e polizia si presentino a casa. Spesso mandano prima un'altra raccomandata con un'altra data e orario.

Non è vero che se ci sono minori o anziani in casa non avviene lo sfratto: può essere che l'ufficiale giudiziario rinvi il giorno di sfratto ma avverrà lo stesso.

ATTENZIONE !

7. Primo passaggio dell'ufficiale giudiziario. Il giorno definito per l'esecuzione dello sfratto, l'ufficiale giudiziario si presenterà a casa dell'inquilino accompagnato dal proprietario e/o dal suo avvocato e da un fabbro incaricato di cambiare la serratura della porta d'ingresso di casa. **Se l'ufficiale giudiziario non è accompagnato dalla polizia**, davanti ad un rifiuto da parte dell'inquilino a lasciare l'alloggio concederà una proroga e fisserà una nuova giornata in cui eseguire lo sfratto.

8. Ulteriori passaggi dell'ufficiale giudiziario. Anche nei casi successivi se l'ufficiale giudiziario si presenta senza i carabinieri o dalla polizia, davanti ad un rifiuto di abbandonare l'alloggio dovranno fissare una proroga e fissare una nuova data per eseguire lo sfratto.

9. L'esecuzione dello sfratto. Il giorno dello sfratto, se l'inquilino non riesce a portare via subito tutte le sue cose, l'Ufficiale Giudiziario fa un elenco (**inventario**) di tutto quello che appartiene all'inquilino e che resta nella casa. Dopo lo sfratto, **l'inquilino potrà rientrare una volta**, in accordo con il proprietario, per prendere i suoi mobili e oggetti personali.

C. Sfratto per pignoramento

1. Mancato pagamento del mutuo. Dopo alcuni mesi di rate non pagate, la banca invita il proprietario a regolarizzare la posizione. Se il debito continua, la banca avvia una procedura legale per il pignoramento dell'immobile.

2. Intervento del Tribunale. Il giudice nomina un "**custode giudiziario**", che si occupa della gestione dell'immobile, il quale fa un sopralluogo, verifica chi ci vive e prepara i documenti.

3. Valutazione e vendita all'asta. Il custode giudiziario dopo aver visto la casa fa una perizia e una valutazione economica della casa per poter organizzare una **vendita all'asta pubblica**.

- **Se all'interno dell'immobile vivono persone a cui è stato affittato l'alloggio in nero.** In questo caso si procede, dopo il pignoramento, con una procedura di sfratto simile a quelle per morosità e finita locazione, con la differenza che a compiere ed eseguire lo sfratto non è l'ufficiale giudiziario ma il custode giudiziario.

Non è vero che se ci sono minori o anziani in casa non avviene lo sfratto: può essere che l'ufficiale giudiziario rinvi il giorno di sfratto ma avverrà lo stesso.

ATTENZIONE !

- **Se chi vive nella casa non la lascia volontariamente**
Il custode giudiziario fissa una data di sgombero, durante la quale si può presentare con la forza pubblica (polizia o carabinieri) per

far liberare l'immobile. Gli occupanti devono lasciare la casa e, se necessario, viene fatto un inventario dei beni lasciati all'interno.

ATTENZIONE !

Non è vero che, se vieni sfrattato, ti verrà data automaticamente la casa popolare!

6.2. Come trovare una soluzione abitativa di emergenza?

Nel caso di sfratto o di rischio sfratto, è possibile fare richiesta per delle soluzioni abitative di emergenza.

A. SAT (Soluzione abitativa transitoria)

Gli alloggi SAT sono appartamenti messi a disposizione dal Comune di Milano e da Aler destinati ai **nuclei familiari che si trovano in gravi condizioni di fragilità ed emergenza abitativa**. I contratti per alloggi SAT hanno una durata di 12 mesi e possono essere **rinnovati fino a 5 anni**.

Vai al paragrafo 4.1. a p. 26

I **criteri per accedere** agli alloggi SAT sono gli stessi dell'ERP (consulta la sezione 4.1 "Chi può fare la domanda di casa popolare?").

Trova i riferimenti degli sportelli a p. 39

Se vuoi richiedere un alloggio SAT ma non sai se rientri nei criteri, chiedi assistenza agli sportelli sul territorio.

Puoi fare richiesta di SAT se tu e il tuo nucleo familiare vi trovate in una situazione di precarietà abitativa per vari motivi:

- perché siete sotto sfratto (per finita locazione o morosità incolpevole) e dovete lasciare l'alloggio in cui abitate.

ATTENZIONE !

Puoi fare la domanda per il SAT **solo a partire dal giorno dopo** la data che il giudice ha fissato per il **rilascio dell'alloggio**, indicata nella convalida di sfratto.

- Perché **negli ultimi 6 mesi siete stati sfrattati** (per finita locazione o morosità incolpevole) e avete dovuto lasciare l'alloggio in cui abitavate e vi trovate ancora in una situazione di precarietà abitativa.
- Perché negli ultimi 6 mesi avete dovuto lasciare l'alloggio in cui abitavate a causa della sua **inagibilità dovuta a un evento calamitoso** (per esempio un incendio, un'alluvione, ...)- con la certificazione di un organismo tecnicamente competente- e vi trovate ancora in una situazione di precarietà abitativa.
- Perché dovete **lasciare l'alloggio di vostra proprietà** che è stato pignorato per il mancato pagamento delle rate del mutuo e/o delle spese condominiali (sfratto per pignoramento), se il mancato pagamento è dovuto a morosità incolpevole.
- Perché **negli ultimi 6 mesi** avete dovuto **lasciare l'alloggio di vostra proprietà** che è stato pignorato per il mancato pagamento delle rate del mutuo e/o delle spese condominiali (sfratto per pignoramento),

se il mancato pagamento è dovuto a morosità incolpevole e vi trovate ancora in una situazione di precarietà abitativa.

- Perché vi trovate **senza un alloggio** in una condizione di forte emergenza abitativa.

B. AUTE (Alloggio per l'Autonomia in un Contesto Protetto) e RST (Residenza Sociale Temporanea)

Se ti trovi in condizioni di emergenza abitativa, un'altra domanda che puoi fare è quella per **Alloggi per l'Autonomia in un Contesto Protetto (AUTE)**, che a differenza del SAT richiede criteri meno stringenti.

La domanda e le procedure per la **Residenza Sociale Temporanea** sono, invece, gestite dai Servizi Sociali.

Per compilare la domanda di AUTE e avere più informazioni, rivolgiti agli sportelli del territorio.

Trova i riferimenti degli sportelli a p. 39

C. Dormitori

Se ti trovi in situazioni di emergenza e hai bisogno di trovare un posto letto per la notte, puoi rivolgerti ai dormitori notturni.

Centro Sammartini

Punto di riferimento principale per accedere ai servizi di accoglienza.

Indirizzo: Via Sammartini, 120

Orari: lunedì, martedì, giovedì, venerdì 9.00 - 13.00 / 14.00 - 18.00; mercoledì 14.00- 18.00.

Servizi: accoglienza, ascolto, orientamento, informazioni su docce e mense, e colloqui per definire percorsi di inclusione sociale.

Casa dell'accoglienza Enzo Jannacci

Indirizzo: Viale Ortles, 69

Centro per donne senza dimora

Indirizzo: Via Don Carlo San Martino, 10

Destinatari: Donne senza dimora, con 21 posti letto disponibili.

Sportelli sul territorio - info utili

SICET

Indirizzo: Via Tadino, 31

Telefono: 0236725320

E-mail: milano.segreteria@sicet.it

Orari: lunedì- giovedì 9.00- 12.00 / 14.00- 17.00

Unione Inquilini Milano

Indirizzo: Viale Lombardia, 28 presso Patronato Enasc

Telefono/i: 0245499133

Email: unione.inquilini.zonatre@gmail.com

orari: venerdì 10.00- 12.30

Sportello Abitare Comitato Abitare in via Padova

Indirizzo: Via Angelo Mosso, 3

E-mail: sportelloabitareinviapadova@gmail.com

Orari: giovedì 16.00- 18.00

ASIA UBS

Indirizzo: Viale Monza, 142

Telefono/i: 02.87165011- 02.7492485

Email: milano.asia@usb.it

Orari: lunedì: 9.30–12.00

C.O.A. T28 - Sportello Casa

Indirizzo: via dei Transiti, 28

Orari: martedì 18.00- 19.30

HAI BISOGNO DI AIUTO PER LA CASA?

Se hai domande su **Residenza, ISEE, Case Popolari, Contratti di affitto e Sfratto**, scrivile al chatbot Diritti dell'abitare.

Come funziona?

1. **Registrati** con la tua mail personale.
2. **Chiedi** tutto quello che ti serve, in modo semplice e nella tua lingua madre.
3. **Ricevi indicazioni** e suggerimenti su cosa fare, a chi chiedere aiuto.

Registrati e inizia a chiedere!

Ultimo aggiornamento: novembre 2025



Parte IV

Appendice e bibliografia

7. ELENCO COMPLETO DEGLI SPORTELLI

A. Registrare la residenza

Sedi Anagrafiche Comune di Milano

- Sede centrale
Indirizzo: Via Larga, 12 (ingresso da Via Pecorari 3).
Orari (su appuntamento): lunedì- venerdì 8.30- 15.30, giovedì 8.30 - 19.00, sabato 8.30- 11.30
- Sede Municipio 2
Indirizzo: Via Padova, 118
Orari (su appuntamento): lunedì- venerdì 8.30- 15.30
- Sede Municipio 3
Indirizzo: via Sansovino, 9
Orari (su appuntamento): lunedì- venerdì 8.30- 15.30

Sportello filtro residenza-Mi, Casa della Carità

Indirizzo: via Brambilla, 8
Telefono centralino: 02 25935200
Telefono per informazioni sui servizi offerti: + 39 3401264360
Orari: lunedì- venerdì 9.30- 17.00.

Questo servizio non fa parte degli sportelli Residenza - Mi del Comune di Milano, ma si tratta di uno sportello filtro, dedicato esclusivamente alla residenza che ti permette di orientarti verso gli sportelli Residenza - Mi all'interno dei diversi municipi.

B. Compilare l'Isee

Camera del Lavoro (CGIL) _ Sportello sindacale

Indirizzo: Via Padova, 36
Telefono: 02550251
E-mail: viapadova@cgil.lombardia.it
Orari: lunedì- venerdì 9.00- 12.30 / 13.30- 17.00.

C. Avere un supporto per esigenze legate all'abitare

Milano Abitare

Indirizzo: Via Felice Orsini, 21 presso Villa Scheibler
Telefono: 02 0070 7160
E-mail: info@milanoabitare.org (se sei un inquilino) o proprietari@milanoabitare.org (se sei proprietario / gestore).
Orari (su appuntamento): lunedì 14.00 - 17.00, martedì, giovedì e venerdì dalle 9.00- 13.00

SICET

Indirizzo: Via Tadino, 31
Telefono: 0236725320
E-mail: milano.segreteria@sicet.it
Orari: lunedì- giovedì 9.00- 12.00 / 14.00- 17.00

Unione Inquilini Milano

Indirizzo: Viale Lombardia, 28 presso Patronato Enasc
Telefono/i: 0245499133
Email: unione.inquilini.zonatre@gmail.com
orari: venerdì 10.00- 12.30

Sportello Abitare Comitato Abitare in via Padova

Indirizzo: Via Angelo Mosso, 3
E-mail: sportelloabitareinviapadova@gmail.com
Orari: giovedì 16.00- 18.00

SUNIA

Indirizzo: Via Privata della Torre, 15
Telefono: 02.4232621
E-mail: segreteria@sunia-milano.it
Orari: lunedì 9.00- 12.00 / 14.00- 16.30, martedì- venerdì 9.00- 12.00

ASIA UBS

Indirizzo: Viale Monza, 142
Telefono/i: 02.87165011- 02.7492485
Email: milano.asia@usb.it
Orari: lunedì: 9.30-12.00

C.O.A. T28 - Sportello Casa

Indirizzo: via dei Transiti, 28
Orari: martedì 18.00- 19.30

D. Avere supporto legale

Sportello legale Mosso - Avvocato di strada

Indirizzo: Via Angelo Mosso, 3
Email: milano@avvocatodistrada.it
Orari: ultimo sabato del mese 10.00- 13.00

Sportello legale Casa della Carità

Indirizzo: via Brambilla, 10
Telefono: 3401264360 (per prenotare un appuntamento).
Orari: lunedì- venerdì (su appuntamento)

Associazione Naga

Indirizzo: Via Zamenhof, 7/A
Telefono: 02 58102599
Sportello legale: lunedì - venerdì dalle 19.00 (le prime 10 persone in coda)

E. Ricevere un orientamento ai diritti e ai servizi

Milano Welcome Center

Indirizzo: Via Sammartini, 75

Telefono: 02 8844 8246 (per fissare un appuntamento telefonare dal lunedì al sabato 8.00- 18.00)

Orari: lunedì- venerdì 9.00- 17.00

WEMI

- WeMi PIMENTEL

Indirizzo: via Pimentel, 5 presso il Giardino della Madia (casa blu)

E-mail: wemi.pimentel@comune.milano.it

Telefono: 3440381677- 3440284924- 344 0673299

Orari: lunedì 9.00 - 13.00, 14.00 - 18.00, martedì 11.00 - 14.00,

mercoledì 9.00- 13.00

- WeMi S.Uguzzone

Indirizzo: Via Sant'Uguzzone, 24

Telefono: 3440284924- 3440381677

E-mail: wemi.santuguzzone@comune.milano.it

Orari: lunedì 9.00 - 13.00, 14.00 - 18.00, martedì 14.00 - 17.00, giovedì 9.00- 13.00

Abarekà Nandree Odv - Sportello stranieri

Indirizzo: Via Venini, 34.

Telefono: 351 7934433 (appuntamenti su prenotazione)

E-mail: sportello@abareka.org

Avsi for community

Indirizzo: Viale Monza, 79

Email: lamyaparte@gmail.com

Telefono: +39 3515735567.

Service orientation (sede e sportello telefonico): martedì, mercoledì, giovedì 9.00- 12.00

Supporto documenti: martedì, mercoledì 9.00 – 12.00 (in sede), giovedì 9.00- 12.00 (sportello telefonico)

Centro Sammartini

Indirizzo: Via Sammartini, 120

Telefono: 02 8844.7647

E-mail: pss.ascasc@comune.milano.it, pss.casc@comune.milano.it

Orari: lunedì, martedì, giovedì, venerdì 9.00 - 13.00 / 14.00 - 18.00, mercoledì 14.00- 18.00.

Sportello migranti Mosso - La Mya Parte

Indirizzo: Via Angelo Mosso, 3

E-mail: lamyaparte@gmail.com

Orari: lunedì 16.00- 18.00

Associazione Naga

Indirizzo: Via Zamenhof, 7/A

Telefono: 02 58102599

Sportello immigrazione: martedì e giovedì 14.00 - 17.00 (le prime 12

persone in coda)

Parrocchia San Giovanni Crisostomo - Centro di ascolto

Indirizzo: Via Cambini, 10

Telefono: 375 7718300

E-mail: caritas@sangiovannicrisostomo.org

Orari: lunedì 14.30 – 16.00; mercoledì 9.00 – 11.00

Parrocchia Santa Maria Rossa - Centro di ascolto

Indirizzo: via Berra, 11

Telefono: 02 2567049

Orari: lunedì, martedì, venerdì 17.00- 19.00

Polo Start 1- inserimento scolastico minori

Indirizzo: Istituto Comprensivo Statale “Giacosa” - via Giacosa, 46

E-mail: polo.start1@gmail.com

Telefono: 02 884 65017

F. Assistenza sanitaria

Ambulatorio pediatrico Fondazione Rava - Sportello familiare

Indirizzo: Via Sant’Erlembaldo, 2

Sportello familiare: lunedì 9.30- 12.30 (orientamento per ottenimento tessera sanitaria e medico di base).

Ambulatorio Medico Popolare T28

Indirizzo: via dei Transiti, 28

Telefono: 02 26827343 (solo segreteria telefonica)

orari: lunedì 15.30 – 18.00 (solo su appuntamento), giovedì 19.00 - 21.00 (accesso libero).

Associazione Naga

Indirizzo: Via Zamenhof, 7/A

Telefono: 02 58102599

Ambulatorio medico: lunedì e venerdì 9.00 - 12.00 / 14.00 - 17.00; martedì 9.00 - 12.00 / 14.00 - 19.00, mercoledì 9.00 - 12.00 / 14.00 - 17.00 / 19.00- 21.00, giovedì 9.00- 12.00.

Medici Volontari Italiani

Indirizzo: Via Padova 104

Telefono: 02 3675 5134

E-mail: mvi@medicivolontaritaliani.org

Orari: lunedì- giovedì 15.00- 18.00, venerdì 9.30- 12.00.

8. RIFERIMENTI

- > **Abitare nella crisi**, *Manuale di autodifesa dagli sfratti* (https://labsociale.it/wp-content/uploads/2016/01/MANUALE-SFRATTI-ESECUTIVO_WEB.pdf).
- > **Avvocato di Strada**, *FAQ. La residenza: breve guida pratica per le persone senza dimora* (<https://www.avvocatodistrada.it/faq-la-residenza-breve-guida-pratica-per-le-persone-senza-dimora/>).
- > **Avvocato di Strada**, *Diritto alla residenza anagrafica* (<https://www.avvocatodistrada.it/materiali/sentenze-e-leggi/diritto-alla-residenza-anagrafica/>).
- > **Avvocato di Strada**, 2023, *Dove andare per... La guida di Milano per le persone senza dimora* (<https://www.avvocatodistrada.it/doveandarepermilano/>).
- > **Bonus X**, *Assegno di Inclusione 2025: Guida all'invio della domanda online* (<https://bonusx.it/lavoratori-e-disoccupati/assegno-di-inclusione/>).
- > **CAF CGIL**, *Guida completa all'ISEE: cosa è e come Funziona* (<https://www.caafcgil.com/guida-completa-isee-come-funziona>).
- > **CAF ACLI**, *ISEE - Indicatore della Situazione Economica Equivalente* (<https://www.cafaccli.it/it/servizi-fiscali/modello-isee/>).
- > **CAFUL**, *ISEE: cos'è, a cosa serve e perché è fondamentale farlo* (<https://caful.it/isee-cose/>).
- > **Caritas Roma**, *Quali sono i principali Diritti e Doveri degli assegnatari di un alloggio ERP destinato all'assistenza abitativa?* (https://www.caritasroma.it/manualidiritti/wp-content/uploads/2023/01/casa_popolare_diritti_doveri.pdf).
- > **Casa della Carità**, *Residenza Fittizia: cos'è e come ottenerla* (<https://www.casadellacarita.org/approfondimenti/residenza-fittizia>).
- > **La legge per tutti**, *I diritti dell'inquilino in affitto: guida completa* (https://www.laleggepertutti.it/638619_i-diritti-dellinquilino-in-affitto-guida-completa).
- > **Laboratorio Via Padova**, *La casa e chi ci abita. Guida per abitare bene insieme.*
- > **Locazioniweb**, *Affitto in nero: quali rischi corrono proprietari e inquilini?* (<https://www.locazioniweb.com/blog/affitto-in-nero-quali-rischi-corrono-proprietari-e-inquilini/>).
- > **Naga**, 2021, *Più fuori che dentro. Il nuovo sistema di accoglienza per richiedenti asilo e rifugiati e la condizione di chi ne rimane fuori. Un'indagine qualitativa*, (https://naga.it/wp-content/uploads/2021/12/Report_Piu-fuori-che-dentro.pdf).
- > **Studio Fusetti**, *Contratto di locazione: tutto quello che c'è sapere* (<https://studiofusetti.com/contratto-di-locazione/>)-

