



CONOSCERE I PROPRI DIRITTI DI INQUILINO DI UN IMMOBILE IN CALIFORNIA

- **Si può essere sfrattati solo con un'ordinanza del tribunale.** È illegale che il proprietario ti chiuda fuori di casa, stacchi le utenze o metta i tuoi oggetti personali sul marciapiede per cercare di costringerti ad andartene. Se ricevi un avviso di sfratto, richiedi subito assistenza legale. In caso di mancata risposta a un'eventuale intimazione di sfratto del proprietario, il tribunale può emettere un'ordinanza di convalida di sfratto senza interpellarti.
- **In genere, si può essere sfrattati solo per "giusta causa".** Ciò non si applica se si abita nell'immobile da meno di un anno o in alcuni casi specifici, ad esempio se l'unità abitativa è stata costruita negli ultimi 15 anni ([Codice civile § 1946.2.](#)) La giusta causa comprende:
 - Mancato pagamento dell'affitto
 - Violazione di una clausola sostanziale del contratto di locazione
 - Episodi in cui si è arrecato disturbo, si sono verificati sprechi oppure in caso di utilizzo dei locali per scopi illeciti
 - Svolgimento di attività criminali presso i locali o ai danni del proprietario
 - Rifiuto di consentire l'ingresso nei locali ove consentito dalla legge
 - Rifiuto di firmare un nuovo contratto di locazione contenente termini simili a quelli del contratto in essere
 - Necessità del proprietario di ritirare l'immobile dal mercato, trasferirsi nell'unità, demolirla o ristrutturarla in modo sostanziale, oppure obbligo di rispettare una legge o un provvedimento in cui viene chiesto che l'inquilino lasci l'immobile.
- **In genere, il canone di locazione può subire un aumento pari a non oltre il 10% all'anno.** A seconda del luogo in cui vivi, questa soglia può essere ancora più bassa. Tale tetto non si applica a determinate unità abitative, come quelle costruite negli ultimi 15 anni ([Codice civile § 1947.12.](#)) Nell'aumentare il canone di locazione, il proprietario deve darne comunicazione scritta formale (telefonate, SMS o e-mail non sono sufficienti).
- **Il proprietario è tenuto a risolvere i problemi legati a salute e sicurezza.** Ad esempio, deve mettere a disposizione impianti idraulici e di riscaldamento sicuri e funzionanti e assicurarsi che l'immobile sia privo di scarafaggi o ratti. Se riscontri un problema legato a salute o sicurezza, chiedi per iscritto al proprietario di risolverlo e ricordati di conservare una copia della tua richiesta.
- **Il proprietario è tenuto a restituire il deposito cauzionale.** Il proprietario deve elencare dettagliatamente tutte le detrazioni dal deposito cauzionale entro 21 giorni dall'uscita dell'inquilino dall'immobile. Le eventuali detrazioni possono essere riconducibili a svariati motivi, tra cui il mancato pagamento dell'affitto, le pulizie e la riparazione di danni che vanno oltre la normale usura.
- **In caso di disabilità dell'inquilino, il proprietario è tenuto a fornire soluzioni ragionevoli.** Il proprietario deve inoltre consentirti di apportare modifiche fisiche ragionevoli all'unità abitativa.
- **Il proprietario non può discriminare l'inquilino.** È vietata qualsiasi forma di discriminazione basata su razza, religione, sesso, orientamento sessuale, disabilità, stato civile, fonte di reddito, stato di veterano o altre caratteristiche.
- **Il proprietario non può mettere in atto ritorsioni contro l'inquilino per l'esercizio dei suoi diritti.** Il proprietario non può nemmeno minacciarti di rivelare il tuo status di immigrazione per spingerti a lasciare l'immobile, né sottoporri a molestie o ritorsioni comunicandolo alle forze dell'ordine.
- **Come inquilino, potresti godere di ulteriori diritti.** Potresti godere di altri diritti ai sensi delle leggi locali che disciplinano il controllo degli affitti, la stabilizzazione degli affitti o la giusta causa di sfratto. Per verificare le normative vigenti nella tua zona, visita il sito Web del governo locale.

Richiedi quanto prima assistenza legale se ritieni che il tuo padrone di casa abbia violato i tuoi diritti di inquilino o se ricevi una minaccia di sfratto. Se non puoi permetterti un avvocato, potresti usufruire di una consulenza legale gratuita o a prezzo agevolato: visita il sito LawHelpCA.org. Se non hai diritto all'assistenza legale e hai bisogno di aiuto nella ricerca di un avvocato, visita il sito calbar.ca.gov/Public/Need-Legal-Help/Using-a-Certified-Lawyer-Referral-Service per accedere al servizio di consultazione di legali certificati del California State Bar (ordine degli avvocati della California). Se non riesci a ottenere assistenza legale, visita il sito selfhelp.courts.ca.gov/eviction-tenant per accedere alle risorse di supporto messe a disposizione dal Tribunale della California per i locatari minacciati di sfratto.

Per ulteriori informazioni e risorse, visita il sito oag.ca.gov/housing.

