



CONOSCI I TUOI DIRITTI DI INQUILINO DELLA CALIFORNIA

- **L'importo dell'affitto può essere incrementato massimo del 10% in un anno.** A seconda del luogo in cui si vive, questo limite può essere ancora più basso. Vedere la tabella alla pagina successiva per il massimale statale applicabile al luogo in cui si vive. Se il locatore desidera aumentare l'importo dell'affitto, dovrà fornire un avviso formale scritto (telefonate, sms o e-mail non sono sufficienti) almeno 30 giorni prima della data in cui è prevista l'entrata in vigore dell'aumento. Se l'aumento dell'affitto è superiore al 10%, il locatore deve fornire un preavviso di almeno 90 giorni prima dell'entrata in vigore dell'aumento.
- **Lo sfratto può essere eseguito solo per ordine del tribunale.** È illegale, da parte del locatore, chiudere a chiave l'immobile in affitto, le utenze o mettere i beni del locatario sul marciapiede per obbligarlo ad abbandonare l'immobile. Se il locatario riceve un avviso di sfratto, può chiedere immediatamente assistenza legale. Se il locatore presenta un'istanza di sfratto in tribunale e il locatario non risponde, il tribunale può ordinare lo sfratto senza sentire il locatario.
- **Lo sfratto del locatario può avvenire solo per "giusta causa".** Tale condizione non si applica qualora il locatario abbia vissuto in un luogo per meno di un anno o per alcuni tipi di abitazioni, come quelle costruite negli ultimi 15 anni. (Codice civile § 1946.2.) La "giusta causa" comprende:
 - o Affitto non pagato
 - o Violazione di una clausola sostanziale del contratto di locazione
 - o Creazione di fastidi o rifiuti, o utilizzo dei locali per scopi illegali
 - o Compimento di attività criminali all'interno dei locali o rivolte al padrone di casa
 - o Rifiuto di consentire l'ingresso legittimo nei locali
 - o Rifiuto di firmare un nuovo contratto di locazione con termini simili a quelli del contratto esistente.
 - o La volontà del proprietario di ritirare l'unità dal mercato degli affitti, trasferirsi nell'unità, demolire o ristrutturare in modo sostanziale l'unità o volontà di conformarsi a una legge o a un ordine che richiede di lasciare l'unità.
- **Il locatore è tenuto a riparare i problemi che potrebbero compromettere la salute e la sicurezza.** Ad esempio, dovrà fornire impianti idraulici e di riscaldamento sicuri e funzionanti e mantenere i locali liberi da scarafaggi e ratti. Qualora vi siano problemi legati alla salute o alla sicurezza, chiedere per iscritto al locatore di risolvere il problema e conservare una copia delle richieste inoltrate.
- **Il locatore è tenuto a restituire il deposito cauzionale.** Il locatore è tenuto a elencare dettagliatamente tutte le detrazioni dal deposito cauzionale entro 21 giorni dal trasloco. Le detrazioni possono riguardare l'affitto non pagato, le pulizie e la riparazione di danni che vanno oltre la normale usura.
- **Il locatore è tenuto a fornire soluzioni ragionevoli in caso di disabilità.** Il locatore dovrà permettere al locatario di apportare modifiche fisiche ragionevoli all'unità in affitto.
- **Il locatore non può discriminare il locatario.** La discriminazione sulla base di razza, religione, sesso, orientamento sessuale, stato di disabilità, stato civile, fonte di reddito, status di veterano o altre caratteristiche è illegale.
- **Il locatore non può fare ritorsioni contro il locatario per aver esercitato il suo diritto di inquilino.** Il locatore non può inoltre minacciare di rivelare lo stato di immigrazione del locatario facendo pressione su questo aspetto per far sì che abbandoni l'immobile, né molestare o fare ritorsioni contro il locatario rivelando il suo stato di immigrazione alle forze dell'ordine.
- **I diritti del locatario potrebbero anche essere maggiori.** Il locatario può avere ulteriori diritti in base alle leggi locali sul controllo degli affitti, sulla stabilizzazione degli affitti o sulla giusta causa di sfratto. Verificare quali sono le norme in vigore nel paese di riferimento visitando il sito web dell'amministrazione locale.

Richiedere assistenza legale il prima possibile qualora si ritenga che il locatore abbia violato i diritti di inquilino del locatario o se quest'ultimo è a rischio di sfratto. Se il locatario non è in grado di sostenere le spese di un legale, è possibile rivolgersi a un supporto legale qualificato gratuito. È possibile trovare un ufficio di assistenza legale vicino alla propria abitazione, visitando il sito [LawHelpCA](#). Quindi fare clic sulla scheda al centro della pagina con la dicitura "Trova assistenza legale" e inserire la propria contea. Qualora non si abbiano i requisiti per l'assistenza legale e vi fosse la necessità di aiuto per trovare un avvocato, visitare la pagina web [dell'Ordine degli Avvocati della California](#) per trovare un servizio di riferimento locale certificato, oppure visitare la pagina web [del Tribunale della California](#) per gli inquilini che devono affrontare uno sfratto.

Per maggiori informazioni e risorse, visitare il sito www.oag.ca.gov/housing.

LIMITI DI AUMENTO DELL'AFFITTO IN TUTTO LO STATO AI SENSI DELLA LEGGE SULLA PROTEZIONE DEGLI INQUILINI DELLA CALIFORNIA (CALIFORNIA TENANT PROTECTION ACT) FINO AL 31 LUGLIO 2024

La legge sulla protezione degli inquilini della California, entrata in vigore il 1° gennaio 2020, limita l'aumento dell'affitto da parte del locatore in un periodo di 12 mesi. Gli aumenti dell'affitto sono limitati al "5% più la variazione percentuale del costo della vita", con un aumento massimo annuale del 10%. L'entità dell'aumento dell'affitto dipende dal luogo di residenza e dalla data di entrata in vigore dell'aumento. Questo grafico mostra l'aumento massimo dell'affitto attualmente consentito dalla legge sulla tutela degli inquilini:

Area¹	L'aumento inizia tra il 01/08/2022 e il 31/07/2023.	L'aumento inizia tra il 01/08/2023 e il 31/07/2024.
Area di Los Angeles: <ul style="list-style-type: none">• Contea di Los Angeles• Contea di Orange	10%	8,8%
Area di Riverside: <ul style="list-style-type: none">• Contea di Riverside• Contea di San Bernardino	10%	9,6%
Area di San Diego: <ul style="list-style-type: none">• Contea di San Diego	10%	10%
Area di San Francisco: <ul style="list-style-type: none">• Contea di Alameda• Contea di Contra Costa• Contea di Marin• Contea di San Francisco• Contea di San Mateo	10%	9,2%
Tutte le altre Contee	10%	9,2%

Per gli aumenti dell'affitto che entrano in vigore prima o dopo le date indicate sopra, si prega di vedere [la sezione del Codice Civile 1974.12](#) su come calcolare il tetto massimo di aumento dell'affitto.

Questi limiti all'aumento dell'affitto si applicano alla maggior parte degli alloggi in affitto² in California con oltre 15 anni di età, comprese le case unifamiliari e i condomini di proprietà di società, le case mobili affittate dalla gestione di parchi di case mobili e gli alloggi affittati dai beneficiari della Sezione 8 Housing Choice Voucher.

Oltre a questo limite a livello statale, la città o contea del locatario potrebbe avere leggi più severe in materia di controllo degli affitti. Controllare le pagine web della città e contea di riferimento e altre risorse locali per confermare la presenza di altre protezioni contro l'aumento dell'affitto. Qualora l'inquilino ritenga di essere stato vittima di un aumento illegale dell'affitto, potrà cercare immediatamente assistenza legale.

1 La variazione del costo della vita è misurata utilizzando le informazioni sull'indice dei prezzi al consumo di aprile [pubblicate](#) dall'Ufficio Statistico del Lavoro degli Stati Uniti per l'area di Los Angeles, l'area di Riverside, l'area di San Francisco e l'area di San Diego. Per tutte le altre contee, la variazione del costo della vita è misurata utilizzando i dati dell'indice dei prezzi al consumo della California di aprile [pubblicati](#) dal California Department of Industrial Relations. Se non sono disponibili i dati di aprile, si utilizzano quelli di marzo.

2 Il limite massimo di aumento dell'affitto non si applica ai proprietari di case mobili o ai seguenti tipi di abitazioni:

- unità costruite negli ultimi 15 anni (calcolate su base mobile);
- unità vincolate da un atto di proprietà, da una restrizione normativa o da un altro documento registrato come alloggi a prezzi accessibili per famiglie a reddito molto basso, basso o moderato, o che sono soggette a un accordo che prevede sovvenzioni per alloggi a prezzi accessibili per tali famiglie;
- dormitori di proprietà e gestiti da istituti di istruzione superiore o altre scuole;
- unità soggette a un tetto massimo di affitto più restrittivo;
- una proprietà di due unità all'interno di un'unica struttura, dove il proprietario vive in un'unità per tutta la durata del contratto di locazione; e
- case unifamiliari e condomini (a) che non sono di proprietà di un fondo di investimento immobiliare, di una società, di una LLC con almeno un membro societario o della gestione di un parco di case mobili; E (b) in cui il proprietario ha notificato per iscritto all'inquilino che la locazione non è soggetta ai limiti di affitto o ai requisiti di "giusta causa" del Tenant Protection Act.