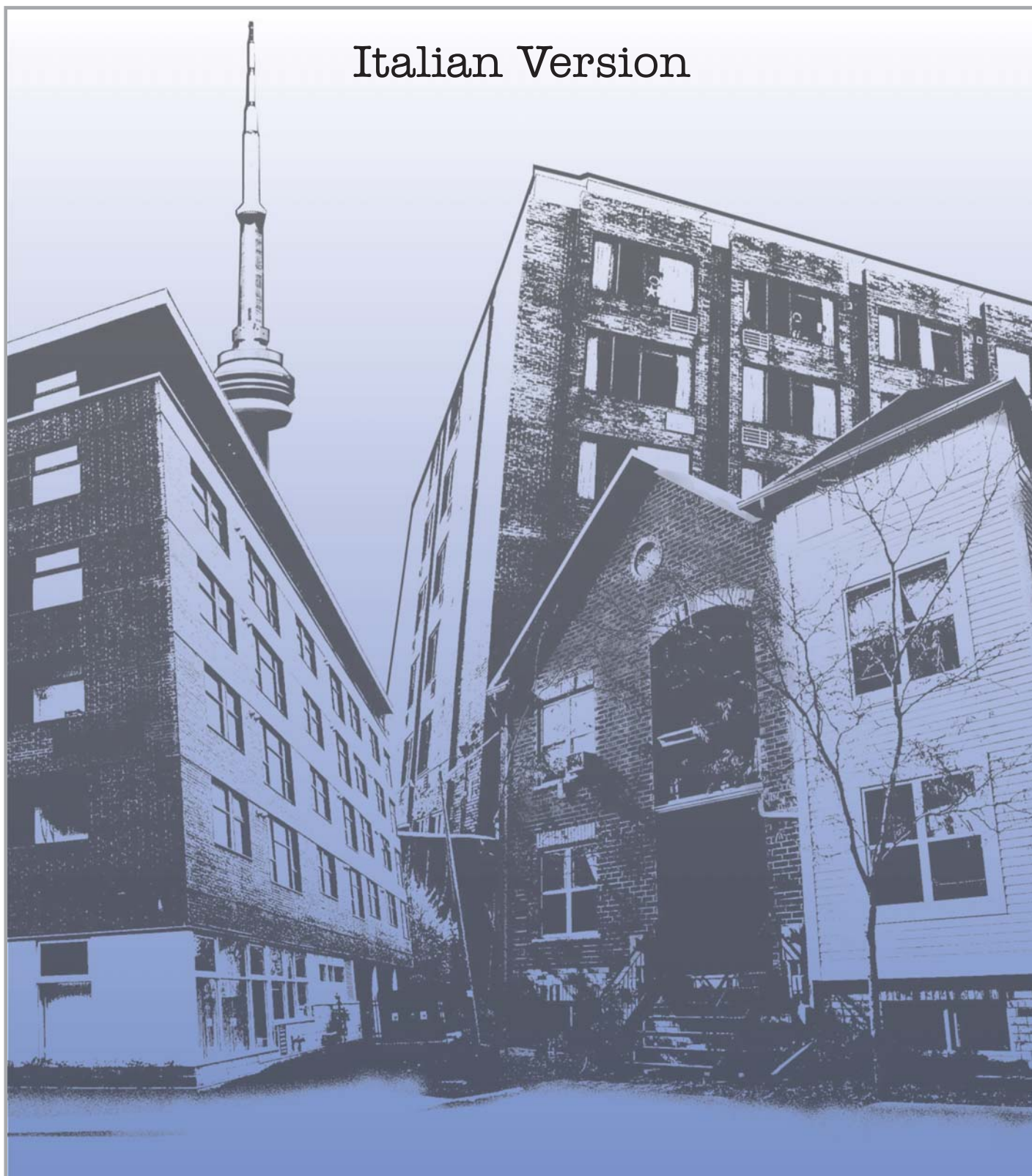


Il Manuale di Sopravvivenza dell'Inquilino

Italian Version



Federation of Metro Tenants' Associations

Grazie !

Questo manuale non esisterebbe se non fosse per la bontà e la generosità di molte persone.

Il supporto finanziario per la produzione e la traduzione del Manuale di Sopravvivenza dell'Inquilino è venuto da uno stanziamento della Law Foundation of Ontario. Il Manuale stesso è stato prodotto dalla Federation of Metro Tenants' Associations, la quale è finanziata dalla Città di Toronto.

Ancora una volta, Kenn Hale del South Etobicoke Community Legal Services, ha prestato la sua competenza e veterana esperienza al manuale, con particolare attenzione agli sfratti, e David Spence, della Città di Toronto, City Planning, il quale ha investito particolare cura al capitolo sulla conversione a condominio e demolizione. Il loro duro lavoro e impegno è immensamente apprezzato.

Ringraziamenti a Jamie McEachern per aver disegnato la copertina del manuale.

Infine, grazie a voi, personale della Federation of Metro Tenants' Associations, in particolare al hotline coordinatore, Emmy Pantin, senza l'aiuto e il supporto dei quali questo manuale non sarebbe mai stato scritto.

Jed Kilbourn
Toronto, 2007

Questa edizione del Manuale di Sopravvivenza dell'Inquilino è dedicata alla memoria di Fred Gloger, che creò la prima "Guida dell'Inquilino" nel 1983. Purtroppo, Fred ci ha lasciato nel 2005 all'età di 43 anni.



The Law Foundation of Ontario
Building a better foundation for justice in Ontario



Indice

- 2 Introduzione**
- 3 La Legge**
 - Legge che regola le locazioni residenziali (*RESIDENTIAL TENANCY ACT*)
 - La Commissione dei Proprietari ed Inquilini
- 4 Sei protetto dalla Legge sulle locazioni?**
 - Il mercato Immobiliare Privato
 - Il Servizio Immobiliare Sociale
- 5 Prima di trasferirsi**
 - L'accordo di locazione
 - Discriminazione
 - Informazioni per i nuovi locatori
 - Il Deposito anticipato per l'ultimo mese d'affitto
 - Il Deposito per le chiavi
 - Spese Illegali
- 10 Affitto**
 - Aumento d'Affitto
 - Quante volte mi puo' essere aumentato l'affitto?
 - Di quanto mi puo' essere aumentato l'affitto?
 - Accordo per l'aumento di affitto
 - Guida Generale agli aumenti di affitto
 - Riduzioni d'affitto
 - Riduzioni d'affitto automatiche
 - Blocco dell'affitto
 - Problemi a pagare l'affitto?
 - Affittare Alloggi Sociali
- 14 Riparazioni e Manutenzione**
- 17 Lavorare Insieme**
- 18 Diritto alla Riservatezza**
 - Serrature e Chiavi
 - Molestie
- 20 Terminare il rapporto d'affitto**
 - Subaffittare
 - Assegnare in affitto

- 22 Sfratti**
 - Procedura di Sfratto
 - Demolizione e Conversione a Condominio

- 29 Come compilare un modulo di richiesta**

- 32 Udienze**
 - Mediazione

- 34 Dove Trovare Aiuto**

- 37 Risorse per gli Inquilini**
 - Richiesta di riparazioni
 - Seguito alla richiesta di riparazioni
 - Richiesta di Assegnazione
 - Introduzione all'Assegnazione
 - Richiesta di Subaffitto
 - Introduzione al Subaffitto
 - Contratto di Subaffitto
 - Contratto tra Co-Inquilini
 - Lettere riguardanti l'argomento
 - Avviso di terminazione (del Contratto)

Introduzione

Il Manuale di Sopravvivenza dell'Inquilino fu creato nel 1985, con la speranza di dare agli Inquilini di Toronto una migliore comprensione della legge che regolava il rapporto tra proprietario ed inquilino a quel tempo, e quale fosse l'impatto della legge sugli Inquilini. Da allora, il Manuale di Sopravvivenza dell'Inquilino, e' passato attraverso numerosi cambiamenti, ed e' stato costantemente aggiornato cosi' da fornire agli inquilini, le informazioni piu' recenti sui propri diritti e responsabilita'

Il 31 Gennaio 2007, e' cambiata la legge che regola il rapporto tra proprietari ed inquilini. La nuova legge e' chiamata *Residential Tenancies Act* (Legge sulle locazioni residenziali).

Il Manuale di Sopravvivenza dell'Inquilino, e' creato per dare agli inquilini una maggiore comprensione della Legge sugli affitti residenziali e per rispondere agli interrogativi che puoi avere su diritti e responsabilita'.

Il Manuale di Sopravvivenza dell'Inquilino, e' pensato come risorsa per gli inquilini in cerca di servizi che possano aiutarli nel far valere i propri diritti. Non e' un sostitutivo alla consulenza legale- se avete bisogno di assistenza legale contattate un avvocato, o qualcuno qualificato nell'ambito legale, oppure l'Associazione Legale della vostra Comunita'. Per l'aiuto nel trovare l'Associazione Legale della vostra Comunita', si prega di consultare la sezione *Dove Trovare Aiuto* alla fine di questo Manuale. Puoi anche rivolgerti al **Tenant Hotline 416-921-9494**.

In aggiunta alla Legge sulle locazioni residenziali, ci sono altre due leggi in Ontario che proteggono i diritti degli Inquilini:

- La prima di queste e' *Ontario Human Rights Code (OHRC)* ovvero *Il Codice dei Diritti Umani in Ontario*. Questo e' responsabile affinche' non ci siano discriminazioni nei confronti di alcune persone per motivi di razza, colore, sesso, provenienza, capacita', condizione familiare, preferenze sessuali o perche' sono nel sistema di pubblica assistenza o ricevono altre forme di supporto economico.
- La seconda legge, chiamata *Social Housing Reform Act (SHRA)* ovvero *Legge di Riforma degli Alloggi Sociali* determina l'amministrazione degli alloggi pubblici e in particolare come viene calcolato l'affitto.

Lo scopo principale del Manuale di Sopravvivenza dell'Inquilino e' di aiutare chi affitta a comprendere la *Residential Tenancy Act* (*Legge sulle Locazioni Residenziali*)

NOTA: Il contenuto del Manuale di Sopravvivenza dell'Inquilino e' applicabile se si affitta in Ontario. Comunque, molte delle risorse che elenchiamo sono disponibili solo nella citta` di Toronto. Se non vivi a Toronto ma hai quesiti sulla legge, contatta il Comitato Proprietari e Inquilini o l'Associazione legale nella tua Comunita`. Vedi la sezione **Dove Trovare Aiuto** alla fine di questo Manuale.

LA LEGGE

La Legge sulle locazioni residenziali

La *Residential Tenancies Act (RTA)* è la legge che regola i rapporti tra i proprietari delle abitazioni e gli inquilini in Ontario. È entrata in vigore il 31 Gennaio 2007.

In questo Manuale ci sono riferimenti alle **Sezioni** della *Residential Tenancies Act*. Questo vi permette di andare a vedere ogni singola sezione della legge (*RTA*). Questo Manuale fa anche riferimento ai *Regolamenti RTA*, i quali stabiliscono alcune regole specifiche nel rispetto della *Residential Tenancies Act*. Quando vedi *RTA* sappi di dover vedere il testo di legge dove si dice "come prescritto". Se vuoi il testo integrale online, vai su www.elaws.gov.on.ca. Puoi anche comprare una copia dalla libreria governativa dell'Ontario. Per ordinare una copia chiama il **416-326-5300** o da fuori Toronto **1-800-268-7095**.

Il Consiglio Amministrativo Proprietari e Inquilini

Il Consiglio d'Amministrazione per Proprietari e Inquilini (a volte chiamato LTB o Consiglio) è stato creato il 31 Gennaio 2007 mentre veniva introdotta la *Legge sulle locazioni residenziali*. Il suo scopo è di risolvere dispute tra proprietari ed inquilini.

Il Consiglio Amministrativo Proprietari e Inquilini è come un tribunale. Lavora su istanze degli inquilini o dei proprietari che ritengono violati i propri diritti o vogliono riaffermare gli impegni creati dalla *RTA* o da un contratto d'affitto. Tre sono gli uffici del Consiglio Amministrativo Proprietari e Inquilini a Toronto:

- Toronto South Regional Office
79 St. Clair Avenue East, Suite 212
Toronto, Ontario M4T 1M6
- Toronto North Regional Office
47 Sheppard Avenue East, Suite 700
Toronto, Ontario M2N 5X5
- Durham Regional Office (per la zona est di Toronto)
2275 Midland Avenue, Unit 2
Toronto, Ontario M1P 3E7

Puoi chiamare **Il Consiglio Amministrativo Proprietari e Inquilini** al **416-645-8080** (da Toronto) o **1-888-332-3234** (da fuori Toronto) o visitare il sito del LTB su www.ltb.gov.on.ca per trovare l'ufficio del Consiglio nella tua zona.

Sei protetto dalla Legge sulle locazioni residenziali?

Il Mercato Immobiliare Privato

La *Legge sulle locazioni residenziali* copre la maggior parte delle persone nel mercato privato degli alloggi in affitto. La legge si applica se affitti una casa, un appartamento, un seminterrato, una stanza, un condominio ,o vivi in una casa ` di cura' tipo casa di riposo o con assistenza permanente.

E` importante sapere che la *RTA* non si applica in certe situazioni:

La *RTA* non si applica se dividi la cucina o il bagno con il proprietario o un membro della famiglia diretta del proprietario.

La *RTA* non si applica se sei:

- In carcere
- In ospedale
- In residenza studentesca
- In un alloggio d'emergenza
- In alloggio temporaneo (tipo hotel)
- In ambienti che sono ad uso commerciale
- In alloggio di cooperativa senza fine di lucro

NOTA

Se dividi il tuo appartamento con altri ma il tuo nome non risulta sul contratto d'affitto, puoi non essere coperto dalla *RTA*. Per esempi di contratti di coabitazione, vedi la sezione risorse alla fine di questo Manuale.

Se non sei sicuro di essere coperto dalla *RTA*, puoi chiamare il **Tenant Hotline** al **416-921-9494**. Vedi **Sezione 5** della *RTA* per una lista completa di esenzioni.

Alloggi Sociali

La *Residential Tenancies Act* si applica anche agli inquilini degli alloggi sociali(a volte chiamati alloggi sussidiati) fatta eccezione per le regole di affitto e aumento dell'affitto. La legge che regola l'affitto per l'alloggio sociale e` chiamata *Social Housing Reform Act*.

Gli inquilini che vivono in alloggi sociali hanno gli stessi diritti e responsabilita' degli inquilini degli appartamenti del mercato privato, incluso il diritto legale ad appartamenti puliti, in buono stato di manutenzione e sicuri.

Prima di Traslocare

Ti dovresti sempre assicurare di vedere un appartamento prima di accettare di affittarlo. Non guardare solo l'appartamento in esposizione o quello tipico dell'edificio. Controlla che tutti

gli elettrodomestici funzionino fai attenzione a problemi comuni tipo buchi nel muro, rubinetti che perdono e insetti. Questi sono i problemi che possono indicare la scarsa risposta di un proprietario ai problemi di riparazioni e manutenzione.

Per sapere se ci sono rilevanti violazioni sui requisiti della proprietà nel tuo edificio, puoi controllare il sito dei **Requisiti degli Appartamenti** di Toronto su : www.toronto.ca/apartementstandards/home.htm. Ordini di riparazioni ancora sospesi indicano che il proprietario dell'immobile non affronta problemi di riparazioni e manutenzione.

NOTA

Anche se hai accettato di affittare un appartamento che richiede riparazioni,,hai sempre il diritto di richiederle. Il proprietario non può costringerti a tenere l'appartamento 'così com'è'. Vedi **Sezione 20.(2)** della *RTA* per ulteriori informazioni.

Gli accordi di locazione

Un accordo di locazione è un accordo legale tra te e il proprietario dell'immobile che ti autorizza a vivere nella tua abitazione. Un accordo di locazione può essere verbale o scritto. Se è scritto ,di solito si chiama contratto di affitto. Accordi di locazione sono di solito, settimanali o mensili ,o hanno un termine prefissato. Tutti gli accordi di locazione si rinnovano automaticamente alla scadenza e possono essere estinti da un avviso, da un accordo o da un ingiunzione del LTB.

Quando compili la richiesta di assegnazione di un appartamento, il proprietario è autorizzato a chiedere diversi tipi di informazioni. Informazioni che possono essere:

- Nome e attuale indirizzo
- L'esperienza lavorativa e riferimenti del tuo lavoro
- Indirizzi dei precedenti proprietari
- Guadagno e informazioni bancarie
- Controllo e rapporto sul credito
- Un garante (qualcuno che può essere ritenuto legalmente responsabile se non puoi pagare l'affitto)

Non devi rilasciare il numero di previdenza sociale e non devi fornire prova di cittadinanza. L' *Ontario Human Rights Code* autorizza i proprietari di immobili a chiedere le informazioni citate sopra, purché non usino nessuna di esse per rifiutarti la locazione. Ad esempio, un proprietario può chiedere informazioni sul tuo guadagno purché chieda anche notizie su precedenti proprietari e storia lavorativa.

Prima di firmare un contratto e` importante sapere:

- Chi e` il proprietario dell'immobile
- Qual'e` la durata della locazione (di solito 12 mesi)
- Quali sono le spese comprese (luce, riscaldamento, parcheggio, connessioni tv)
- Quale cifra d'affitto dovresti pagare
- Quando dovresti pagare (settimanalmente o mensilmente) ed entro quale data

NOTA

Non firmare un contratto o pagare un proprietario a meno che non sei sicuro di volerti trasferire. Una volta firmato un contratto o pagato una somma al proprietario, entri in un accordo legale e puoi essere ritenuto responsabile a soddisfare i termini del contratto.

E` importante sapere che, la *RTA*, ha maggiore valore giuridico di qualunque cosa scritta in un contratto. Questo significa che se qualcosa nel tuo contratto e` in conflitto con la *RTA*, e` la *RTA* che va seguita.

Se firmi un contratto, il proprietario deve dartene una copia entro **21 giorni** dalla firma. Se il proprietario non ti fa avere una copia del contratto entro **21 giorni**, tu puoi bloccare il pagamento dell'affitto finche` non la ottieni .

Se hai iniziato una locazione sulla base di un accordo ma non hai firmato nessun contratto, il proprietario deve fornirti il suo nome e indirizzo entro **21 giorni**. Se non ti fornisce nome e indirizzo entro **21 giorni**, puoi bloccare il pagamento dell'affitto finche` non li ottieni. Vedi **Sezione 12** della *RTA* per maggiori informazioni.

NOTA

Il proprietario non ti puo' costringere a firmare un contratto dopo che ti sei insediato

Alla scadenza del contratto, non devi lasciare il tuo appartamento o firmare il rinnovo del contratto per poter rimanere. Quando il contratto scade, automaticamente diventi un locatore ` di mese in mese'.(Locazione di mese in mese significa che scegli di rinnovare la locazione su una base mensile, finche' non dai al proprietario un **preavviso scritto 60 giorni prima** di quando vorresti lasciare l'appartamento)

Anche se non hai mai firmato un contratto, sei pur sempre protetto dalla legge.

Discriminazione

Secondo l'*Ontario Human Rights Code* (Codice dei diritti umani dell'Ontario), il proprietario di un immobile non può rifiutarsi di affittarti per causa:

- Della tua razza, antenati, luogo d'origine, colore, origine etnica, cittadinanza, religione, sesso, orientamento sessuale, età, stato coniugale o di famiglia
- Se hai una disabilità
- Se ricevi una forma di assistenza sociale (previdenza sociale, ODSP, etc.)

Un esempio di discriminazione è un edificio che dichiara di essere un "edificio per soli adulti". L'*Ontario Human Rights Code* ribadisce che è illegale prevenire famiglie con bambini dall'affittare un appartamento. Un altro esempio di discriminazione potrebbe essere un proprietario che rifiuta un locatore perché non ha informazioni sul credito o sulla storia lavorativa. Il Codice dice che è illegale per l'amministratore di una proprietà negare la locazione a qualcuno perché non ha informazioni sul credito o sulla storia lavorativa.

L'*Ontario Human Rights Code* dice anche che il proprietario ha il dovere di accomodare persone con disabilità, a meno che possa dimostrare che non possono sostenere il lavoro necessario. Accomodare i bisogni di un locatore con disabilità può includere costruire una rampa d'accesso all'edificio per sedia a rotelle o mettere ringhiere di sicurezza nell'appartamento.

Per saperne di più sull'*Ontario Human Rights Code*, vedi l'**Ontario Human Rights Commission's** website al www.ohrc.on.ca o chiamali al **416-326-9511**.

Se pensi ci sia stata discriminazione nei tuoi confronti, puoi chiamare il **Centre for Equality Rights in Accommodation (CERA)** al **416-944-0087**. CERA ha anche un sito internet al www.equalityrights.org/cera.

Informazioni per i nuovi locatori

Quando ti trasferisci, il proprietario deve darvi un manuale di informazione da parte del Consiglio Amministrativo Proprietari e Inquilini. Il manuale ti illustra diritti e responsabilità e fornisce informazioni di contatto per il Consiglio. Vedi **Sezione 11** della *RTA*.

Il deposito per l'ultimo mese di affitto

Quando te ne vai, l'amministratore della proprietà può chiederti di pagare in anticipo l'ultimo mese di affitto. Questo è chiamato Deposito dell'ultimo mese LMR o deposito di garanzia. Il tuo deposito dell'ultimo mese d'affitto non può essere più di un mese, per una locazione mensile, o una settimana per una locazione settimanale.

Il deposito dell'ultimo mese di affitto può essere usato solo a pagamento dell'ultimo mese o settimana di locazione. Non può essere usato per pulizie o riparazioni di danni.

Una volta che ti insedi, il proprietario *non puo'* forzarti a pagare il deposito dell'ultimo mese di affitto. Deve riscuoterlo prima che ti insedi.

Una volta all'anno, hai il diritto agli interessi sul deposito dell'ultimo mese di affitto.

L'ammontare dell'interesse e` equivalente all'aumento che ci puo' essere nell'affitto, che cambia ogni anno. Se hai avuto un aumento di affitto, il proprietario puo' richiedere un aggiustamento anche nel deposito dell'ultimo mese cosi' da essere equivalente all'affitto attuale. Il proprietario puo' anche usare l'interesse accumulato nel deposito dell'ultimo mese e aggiungerlo al deposito. Questo vuol dire che quando te ne andrai, il deposito sara' uguale all'affitto e non dovrai pagare cifre aggiuntive.

Se il tuo affitto non e` aumentato e il proprietario non ti ha pagato gli interessi sul deposito dell'ultimo mese, hai automaticamente il diritto di dedurre l'ammontare degli interessi dall'affitto alla data o dopo l'anniversario.

NOTA

Non dimenticare di chiedere la ricevuta quando fai qualunque pagamento al proprietario! La legge stabilisce che il proprietario e` sempre obbligato a fornire una ricevuta quando la richiedi! Vedi **Sezione 109.(1)** della *RTA* per ulteriori informazioni.

Deposito per la chiave

Il proprietario e` autorizzato a chiederti un "deposito chiave" prima che ti insedi. Il deposito puo' solo essere equivalente al costo reale del rimpiazzo delle tue chiavi. Il deposito chiave include anche quelle magnetiche o scheda-chiave, che possono essere piu costose da rimpiazzare delle chiavi normali. Il proprietario puo' anche chiederti di pagare per altre chiavi o chiavi-tessera o farti pagare le copie se tu perdi le tue.

Il tuo deposito chiavi deve esserti restituito quando te ne vai.

Spese illegali

Prima che ti insedi, le sole spese che un amministratore di proprieta' puo' chiedere, in aggiunta al primo mese, sono il deposito dell'ultimo mese e il deposito per la chiave.

Una volta che ti sei insediato, un proprietario puo' chiedere spese aggiuntive solo per ragioni specifiche. La piu' comune di queste spese e` se hai firmato un assegno che non e` coperto dal tuo conto bancario. Il proprietario puo' chiederti di pagare una tassa amministrativa fino a **venti dollari** oltre quello che la banca puo' fargli pagare. La tua banca puo' anche addebitarti un costo per scoperto di conto.

Con poche eccezioni, la maggior parte delle altre spese che un proprietario può chiedere sono illegali, *a meno che tu stesso le accetti*. Se pensi di aver pagato spese illegali, puoi inviare un modulo di richiesta per rimborso d'affitto (T1) al Consiglio Amministrativo Proprietari ed Inquilini per riavere i tuoi soldi. Devi fare la richiesta entro un anno dal pagamento di spese illegali. Vedi **Sezione 134** della *RTA* e **Sezione 17** della *RTA Regulations* per ulteriori informazioni riguardo spese illegali.

Se non sei sicuro riguardo al fatto che il proprietario ti abbia fatto pagare o no spese illegali, chiama **Tenant Hotline** al **416-921-9494**

Affitto

Non c'è un limite al prezzo che un proprietario può chiedere per l'affitto di una unità abitativa disponibile. Questo è chiamato mancanza di controllo nella disponibilità. Una volta insediato, però, ci sono limiti a quanto e quanto spesso il tuo affitto può essere aumentato.

Un proprietario non può chiederti di pagare con assegni postdatati o automatici prelievi dal conto, e la *Residential Tenancy Act* stabilisce che il proprietario è tenuto a darti le ricevute quando le richiedi. Le tue ricevute di affitto provano che hai pagato l'affitto quindi è importante che le richiedi e le conservi. Vedi **Sezione 108 e 109.(1)** della *RTA* per maggiori informazioni

Aumenti di affitto

Quanto spesso mi può essere aumentato l'affitto?

Un proprietario può aumentare il tuo affitto solo una volta ogni **12 o più mesi**. Il giorno che l'affitto aumenta è chiamato data di anniversario. Vedi **Sezione 119.(1)** della *RTA* per maggiori informazioni.

Perché l'aumento dell'affitto sia legale, il proprietario deve darti un **avviso scritto 90 giorni prima** che l'affitto sia aumentato. Non devi pagare nessun aumento finché non ti arriva un **preavviso scritto 90 giorni prima**, anche se questo significa che la data di anniversario cambia. Di solito, i proprietari usano un modulo chiamato N1 per notificare agli inquilini l'aumento di affitto. Una lettera può essere considerata una comunicazione legale se contiene il tuo nome, la data, la data dell'aumento, il tuo indirizzo, il nome del proprietario e la nuova somma da pagare. Vedi **Sezione 116.(1)** della *RTA* per maggiori informazioni su quanto spesso può aumentare il tuo affitto.

NOTA

A volte i proprietari cercano di far pagare agli inquilini una cifra maggiore se trovano un compagno di stanza. Questo è illegale e non devi pagare l'aumento.

Di quanto può aumentare il mio affitto?

Il tuo affitto può aumentare soltanto in una certa cifra. Questa cifra, chiamata linee guida per la somma, è annunciata dal governo provinciale ogni Agosto.

Nelle linee guida la somma di aumento è uguale all'aumento dell'indice dei prezzi al consumo per esempio, l'aumento per l'anno **2007** è **2,6%** e per il **2008** è **1,4%**.

Accordo all'aumento di affitto

Puoi concordare di pagare un aumento maggiore se il proprietario aggiunge un nuovo servizio alla tua unita' abitativa (tipo un condizionatore d'aria o lavatrice e asciugatrice), o se comunque apporta miglioramenti. .

Puoi accettare l'aumento, ma la cifra massima e' il **3%** piu' la percentuale delle linee guida. Puo' valere la pena calcolare quale sara' la somma finale prima di accettare. Per esempio, se accetti di pagare di piu' perche' il proprietario ti da un condizionatore d'aria, potrebbe essere piu' conveniente comprartene uno.

Se accetti l'aumento ma cambi idea, devi comunicarlo al proprietario per iscritto entro **cinque giorni** dalla data in cui hai espresso il consenso. Ricorda che una volta passati **i cinque giorni**, la nuova somma resta nel tuo affitto, ma anche il proprietario deve fornire il nuovo servizio. Vedi **Sezione 121** della *RTA* per maggiori informazioni sugli accordi all'aumento di affitto.

Aumenti di affitto superiori alle linee-guida

In alcune situazioni, il proprietario puo' aumentare l'affitto in cifre superiori alle linee-guida, anche se l'inquilino non concorda. Questo e' chiamato Above Guideline Increase (AGI). Per poter fare questo, il proprietario deve farne richiesta al Consiglio di Amministrazione Proprietari e Inquilini ed ottenere un' udienza.

Un proprietario puo' richiedere un AGI se:

- Si e' verificato un aumento 'straordinario' nelle tasse municipali o nei costi di luce, riscaldamento o acqua
- Ha effettuato lavori molto costosi al tuo edificio (tipo sostituzione di tutti gli ascensori, o un nuovo tetto)
- Ha incrementato la sicurezza del tuo edificio

Se un proprietario richiede un AGI, deve sottoporre le prove dei costi sostenuti al Consiglio Amministrativo Proprietari e Inquilini. Dopo aver sottoposto le proprie spese deve darti l'Avviso di Udienza e una copia della richiesta (chiamata L5) **30 giorni** prima dell'udienza.

Il proprietario deve fare in modo che tutti i dati riguardanti le spese siano a tua disposizione, lasciando una copia della pratica nell'ufficio di amministrazione, o facendone copia CD (per un costo non superiore a **\$5 dollari**)

Hai il diritto di contestare l'aumento!

La **Federation of Metro Tenant's Associations (FMTA)** e' finanziata dalla municipalita' di Toronto per aiutare gli inquilini a combattere gli aumenti al di sopra delle linee-guida.

Se hai ricevuto comunicazione di un aumento di affitto superiore alle linee-guida annuali o vorresti maggiori informazioni, rivolgiti alla **FMTA Outreach & Organizing Team al 416-413-9442**. Per ulteriori informazioni su aumenti superiori alle linee-guida vedi **Sezione 126** della *RTA*.

Riduzioni di affitto.

C'è una serie di ragioni per cui l'affitto può essere ridotto:

- Se al proprietario è stato concesso un aumento superiore alle linee-guida dovuto ad un aumento straordinario del costo dei servizi, deve ridurre l'affitto se il costo di uno dei servizi diminuisce. Allo stesso modo, se l'aumento è concesso sulla base di spese straordinarie sull'immobile, la cifra di aumento va rimossa una volta pagate le spese. Questa riduzione è automatica, e la data di decorrenza va scritta sul modulo che ha autorizzato l'aumento superiore alle linee-guida.
- Se il proprietario ha sospeso o ridotto uno dei servizi inclusi nell'affitto, tipo chiusura della piscina, eliminazione di un'area comune o disconnessione dell'allaccio TV, sei autorizzato a richiedere al Consiglio Amministrativo Proprietari Inquilini una riduzione d'affitto. Il modulo (T3) deve essere compilato entro **12 mesi** dalla mancanza del servizio. Vedi **Sezione 130** della *RTA* per ulteriori informazioni.
- Se le tasse sulla proprietà per il tuo edificio, diminuiscono per due anni consecutivi, hai il diritto alla riduzione d'affitto. Se la diminuzione è il 2.49% o meno, devi fare domanda al Consiglio Amministrativo Proprietari e Inquilini per la riduzione. Se hai altri interrogativi su come fare richiesta di riduzione d'affitto dovuta a tasse di proprietà, chiama **Tenant Hotline al 416-921-9494**. Per altre informazioni, vedi **Sezione 131** della *RTA*.

Riduzioni d'affitto automatiche

Se le tasse sulla proprietà per un edificio diminuiscono più del 2.49% per due anni consecutivi, la *Residential Tenancy Act* richiede al comune di notificare agli inquilini una riduzione di affitto automatica entro il 15 Dicembre di ogni anno. Se il tuo edificio ha avuto una diminuzione di tasse superiore al 2.49% riceverai un avviso dalla municipalità di Toronto. Hai il diritto di ridurre l'affitto *automaticamente* nella cifra percentuale indicata nell'avviso senza dover fare richiesta al Consiglio Amministrativo Proprietari e Inquilini. Se hai domande sulla comunicazione o su come calcolare in contanti la somma da detrarre al tuo affitto, rivolgiti alla **Tenant Hotline al 416-921-9494**. Per ulteriori informazioni circa le riduzioni automatiche d'affitto, vedi **Sezioni 131** della *RTA* e **41** della *RTA* Regolamenti.

Blocco dell'affitto

Se ci sono problemi di manutenzione o riparazioni nel tuo edificio o nella tua unità abitativa, il Consiglio Amministrativo Proprietari e Inquilini può ordinare il blocco dell'affitto. Questo è chiamato un Ordine automatico, che significa che per essere applicato l'inquilino deve compilare una richiesta di Manutenzione al Consiglio

Amministrativo Proprietari ed Inquilini. Vedi **Sezione 30(1), 7 & 8** della RTA per ulteriori informazioni.

Una volta effettuate le riparazioni, il proprietario è autorizzato ad aumentare l'affitto, senza notifica, nella somma che si sarebbe pagata senza l'Ordine che ha impedito l'aumento dell'affitto.

Se traslochi in un' unità abitativa vacante, il proprietario ti deve informare per iscritto se c'è un 'Ordine proibitivo all'aumento d'affitto, e quale sarà l'affitto una volta che l'Ordine proibitivo dell'aumento è rimosso. Vedi **Sezioni 30 (1), 6 e 114 & 115** della RTA per ulteriori informazioni.

Difficoltà a pagare l'affitto?

Se hai difficoltà a stare al passo con i pagamenti dell'affitto, puoi voler considerare di iscriverti nella lista per abitazioni con " affitto proporzionato al guadagno". Affitto proporzionato al guadagno, è una soluzione abitativa in cui gli inquilini ricevono un sussidio, cosicché l'affitto è pari al 30% del loro guadagno escluse le tasse. Abitare con affitto proporzionato al guadagno si definisce anche come abitazioni sociali o sussidiate.

Housing Connections è un'organizzazione che aiuta chi vuole fare richiesta di abitazione sociale in Toronto. Sono responsabili per il mantenimento di una lista di attesa centralizzata per tutti gli alloggi con affitto " proporzionato al guadagno" in città. Per maggiori informazioni su **Housing Connections**, vedi la sezione *Chi può aiutare* alla fine di questo manuale.

Housing Help Centers ha un registro di abitazioni per aiutare chi cerca abitazioni alla propria portata, nel mercato privato. Per ulteriori informazioni su **Housing Help Centers**, vedi la sezione 'Chi può aiutare', alla fine di questo manuale. Se hai difficoltà a pagare l'affitto e vivi in un'abitazione del mercato privato, puoi trovare assistenza attraverso il programma **Banca per l'affitto**. Vedi la sezione 'Chi può aiutare' alla fine di questo manuale per maggiori informazioni sulla **Banca per l'affitto**. Se hai difficoltà a pagare spese di riscaldamento o luce, puoi accedere a programmi che ti possono aiutare con queste spese. Contatta a Toronto **Neighbourhood Information Post** al **416-924-2543** per ulteriori informazioni.

Se ricevi OW or ODSP, potresti ricevere denaro aggiuntivo per aiutarti a pagare gli arretrati, spese di trasloco, primo e ultimo mese d'affitto, o altre spese. Contatta il tuo referente per OW oppure ODSP per ulteriori informazioni.

Affitto negli alloggi sociali

Se vivi in alloggi sociali, la maggioranza delle regole di affitto non si applicano a te. Generalmente, se il tuo affitto è "proporzionato al guadagno", la somma che paghi è circa **1/3** o il **30%** del tuo guadagno totale. L'ammontare dell'affitto che paghi può

cambiare, dipende da qual' è il tuo guadagno. Se hai dubbi su come e' calcolato il tuo affitto, chiama **Tenant Hotline al 416-921-9494.**

Riparazioni e Manutenzione

La *Residential Tenancy Act* dice che il proprietario e' responsabile per la pulizia e la manutenzione delle aree comuni e per la riparazione di qualunque cosa si rompa o non funzioni correttamente, nel tuo appartamento. Il proprietario, e' anche tenuto ad aiutarti nell'eliminare animali nocivi come scarafaggi, topi, ratti e formiche.

E' tuo dovere, notificare al proprietario le riparazioni necessarie nel tuo appartamento, mantenerlo pulito, e aggiustare cio' che i tuoi ospiti possono rompere. Vedi **Sezioni 33 e 34** della *RTA* per ulteriori informazioni sui doveri dell'inquilino.

NOTA

Il proprietario non puo' interferire con il tuo riscaldamento, luce o acqua. Se il proprietario ti taglia l'accesso a questi servizi vitali, contatta **Municipal Licensing and Standards** (a volte chiamati Property Standards) o il locale **Consigliere Comunale** immediatamente. Nella citta' di Toronto, la temperatura del tuo appartamento deve essere di **21 gradi Celsius o 70 gradi Fahrenheit** tra il **15 di Settembre e il 31 di Maggio**. Vedi **Sezione 21** della *RTA* per altre informazioni.

Anche se la *Residential Tenancy ACT* dice che il proprietario deve provvedere a riparare cio' che si rompe, puo' essere difficile a volte ottenere che le cose siano sistemate. La *RTA* fornisce dei rimedi agli inquilini che hanno difficolta' ad ottenere che il proprietario faccia le riparazioni.

Se tu hai difficolta' ad ottenere le riparazioni, e' probabile che anche i tuoi vicini abbiano difficolta'. Se chiedi, puoi trovare che un gruppo di voi che vuole aiutarsi per risolvere i problemi comuni.

Se c'e' da fare lavoro di riparazione o manutenzione:

1. Identifica il problema (il frigorifero rotto, un buco nel muro, scarafaggi etc.)
2. Comunica al proprietario o all'amministratore della proprieta' il problema
3. Richiedi la riparazione per **iscritto**
 - Per un esempio di lettera, vedi la sezione delle risorse alla fine di questo manuale
 - La richiesta deve includere:
 - ✓ Il tuo nome
 - ✓ La data
 - ✓ Numero dell'appartamento
 - ✓ Cosa deve essere riparato

Ricorda: Conserva una copia della tua richiesta scritta di riparazione!

4. Contatta il **Municipal Licensing & Standards Office** (Property Standards) della tua zona
- Scarborough 416-396-7071
 - Etobicoke/York 416-394-2535
 - North York 416-395-7011
 - Toronto & East York 416-397-9200
5. Puoi anche sapere di piu' sul **Municipal Licensing & Standards e Apartments Standards** sul sito della citta' di Toronto, citato nella sezione *Dove Trovare Aiuto*, alla fine di questo manuale.
6. Prendi accordi con un ispettore del **Municipal Licensing & Standards** per un sopralluogo.
7. Dopo il sopralluogo, l'ispettore puo' compilare un "Avviso di Violazione" o un "Ordine da eseguire". Se il proprietario non esegue l'Ordine municipale puo' essere multato.
8. A volte il tuo **Consigliere Comunale** locale puo' aiutarti ad ottenere le riparazioni e la manutenzione. Per saper come contattare il tuo **Consigliere Comunale**, vedi la sezione 'Dove Trovare Aiuto' alla fine di questo manuale.

La *Residential Tenancy Act* afferma che le riparazioni devono essere fatte in un "ragionevole" lasso di tempo. "Ragionevole" crea confusione agli inquilini, perche` niente specifica quanto tempo la riparazione dovrebbe richiedere.

Ragionevole e` cio' che TU consideri ragionevole, e il tempo che tu scegli di attendere per la riparazione puo' cambiare, dipende dal problema.

Se le riparazioni ancora non sono completate:

Puoi presentare il modello T6 (Modulo sulle Riparazioni) al Consiglio Amministrativo Proprietari e Inquilini.

Se presenti una richiesta di riparazioni e manutenzione al Consiglio Amministrativo Proprietari e Inquilini, puoi anche chiedere di pagare l'affitto al Consiglio anziche` al proprietario. Vedi **Sezione 195.(1),(b)** della *RTA* per ulteriori informazioni.

Puoi chiedere al Consiglio di:

- ✓ Un abbattimento di affitto (un temporaneo abbassamento del tuo affitto)
- ✓ Un compenso per il costo di riparazione o di sostituzione per proprieta` danneggiata
- ✓ Un compenso per spese (tipo cibo andato a male, o un calorifero)
- ✓ Un' Ingiunzione che Proibisce l'Aumento di Affitto

- ✓ Un' Ingiunzione al proprietario di pagare il costo di riparazioni hai fatto tu
- ✓ Un' Ingiunzione al proprietario di pagare il costo di riparazioni che farai tu
- ✓ Un' Ingiunzione al proprietario di fare il lavoro
- ✓ Un' Ingiunzione che termina la tua locazione

Vedi **Sezioni 30 e 31** della *RTA* per ulteriori informazioni sui rimedi.

Per preparare il modello T6, devi avere prove che ci sono problemi di riparazioni e manutenzione, e che hai richiesto al proprietario di risolverli.

Le prove possono essere :

- Lettere: le lettere provano la richiesta al proprietario di fare le riparazioni, ed anche quanto tempo ci e' voluto perche` il proprietario risolvesse il problema
- Foto: possono aiutare a dimostrare l'estensione della riparazione o del danno
- Testimoni: se altri inquilini hanno lo stesso problema o hanno visto il problema nella tua unita' abitativa, possono agire da testimoni. Ispettori del Property Standards possono a volte fare da testimoni.

Il modulo di richiesta al Consiglio Amministrativo Proprietari e Inquilini costa **\$45**.

Se ci sono altri inquilini che hanno lo stesso problema, si puo' fare una richiesta tutti insieme. Ogni richiedente aggiunto paghera' **\$5**. Piu' persone si aggiungono e meno verra' a costare a ciascun inquilino.

Per maggiori e dettagliate informazioni sull'ottenere che siano fatte le riparazioni, puoi scaricare una copia di *Getting Repairs Done* (Far fare le riparazioni) dal sito del FMTA o chiamando **Tenant Hotline** al **416-921-9494** possiamo mandarvi una copia.

Lavorare Insieme

Se tu hai problemi nel tuo palazzo, probabilmente anche i tuoi vicini avranno dei problemi. Cercare di ottenere che il proprietario sistemi qualcosa può essere un processo frustrante, ma se hai l'aiuto dei tuoi vicini, puoi distribuire parte del lavoro. Noi, come inquilini, siamo la migliore risorsa l'uno dell'altro. Conosciamo l'edificio dove viviamo meglio di chiunque altro, ma a volte ci vuole uno sforzo mettersi insieme come gruppo. Alcuni palazzi hanno associazioni inquilini consolidate, in altri, gruppi di vicini si aggregano per specifiche situazioni. Non c'è un modo perfetto per aggregare i vicini come gruppo. Ogni palazzo ha necessità diverse, e tu sai ,meglio di altri, quali sono.

La Federazione Associazioni di Inquilini Metropolitana (FMTA) ha materiale di lettura disponibile per quegli inquilini che sono interessati a collaborare. Operiamo anche come ricerca esterna e gruppo organizzativo, che, può venire nel tuo palazzo, e aiutarti a formare un gruppo di inquilini che, come te vogliono migliorarlo. Per ulteriori informazioni, chiama **Outreach & Organizing** team al **416-413-9443** o vai su www.torontotenants.org.

Anche se nel tuo palazzo non c'è un problema da risolvere, aggregare i tuoi vicini può creare una comunità di persone che si aiutano a vicenda, facendo del tuo palazzo un posto migliore dove vivere.

E' anche importante sapere che il proprietario non può interferire con il tuo diritto di formare una associazione di inquilini o di farne parte. Vedi **Sezione 233.(h)** della *RTA* per ulteriori informazioni.

LINGUE

Cerca sempre di trovare il tempo per scoprire che lingua parla il tuo vicino. Se organizzi un incontro per tutti gli inquilini del palazzo, cerca di invitare persone che parlano altre lingue e possono tradurre. Se puoi, porta anche materiale scritto in diverse lingue ai tuoi incontri. La *Guide to Tenants Rights* (Guida ai diritti degli inquilini) della FMTA e il *Tenant Survival Manual* (Manuale di sopravvivenza dell'Inquilino), sono entrambi disponibili in diverse lingue su www.torontotenants.org.

Diritto alla riservatezza

Quando affitti qualsiasi tipo di unita' abitativa, hai il diritto alla riservatezza. Un proprietario e i suoi impiegati, possono entrare nel tuo appartamento solo in certe circostanze. Se autorizzi il proprietario ad entrare nel tuo appartamento, non e' necessario alcun avviso; comunque non sei costretto a farlo entrare senza preavviso fatta eccezione per limitate circostanze.

- In caso di **emergenza**, un amministratore della proprieta' puo' entrare in **qualsunque momento**.
- Se hai comunicato che te ne vai al proprietario, e questi vuole mostrare l'appartamento a potenziali inquilini, ma con ragionevole sforzo, deve fartelo sapere ed entrando solo tra le **8 a.m. e le 8 p.m.**
- Se ci sono delle riparazioni da fare nella tua unita' abitativa, il proprietario deve darti **24 ore di preavviso scritto** prima di entrare. Puo' solo entrare tra le **8 a.m. e le 8 p.m.** Il preavviso deve spiegare l'ora e la ragione per entrare. Se ti e' stata data comunicazione con sufficiente anticipo, il proprietario e' autorizzato ad entrare anche se non sei in casa.
- Il proprietario e' autorizzato ad entrare in casa anche per:
 - ✓ fare un'ispezione di manutenzione;
 - ✓ permettere ad un possibile compratore di vedere l'immobile;
 - ✓ o se hai indicato nel contratto particolari motivi (tipo pulizie)

Il proprietario deve darvi **preavviso scritto di 24 ore** prima di entrare, e puo' entrare solo tra le **8 a.m. e le 8 p.m.**

Per altre informazioni sul diritto alla riservatezza, vedi **Sezioni 26 e 27** della *RTA*.

Serrature e Chiavi

Come inquilino, puoi cambiare le serrature della tua unita' abitativa solo se prima ottieni il permesso del proprietario. Questo vale anche per lucchetti e serrature di sicurezza. Se sei preoccupato della sicurezza, puoi legalmente installare un allarme sulla porta. Vedi **Sezione 35** della *RTA*.

Il proprietario ha il diritto di cambiare la serratura della porta anche senza il tuo permesso, ma ti deve dare una copia della chiave o della scheda-chiave.

Se hai perso le tue chiavi, il proprietario puo' farti pagare per la sostituzione, ma questo costo non puo' essere superiore al costo reale delle chiavi o della scheda-chiave

Se il proprietario cambia la serratura ma non ti da la chiave o la scheda-chiave, e` considerato uno sfratto illegale. Solo lo Sceriffo ha il potere di chiuderti fuori di casa tua, e lo possono` fare solo dopo che il proprietario ha ottenuto l`ordine di sfratto dal Consiglio Amministrativo Proprietari e Inquilini.

Se sei stato illegalmente chiuso fuori, cerca aiuto immediatamente. Chiama **Investigations e Enforcement Unit** del **Ministry and Municipal Affairs and Housing** al **416-585-7124**. Puoi anche rivolgerti al **Tenant Hotline** al **416-921-9494** o alla **Associazione Legale della Comunita`** nella tua zona. Se il proprietario ti ha chiuso fuori di notte o durante il fine settimana, chiama la **Polizia**.

Molestia

La molestia costituisce una seria preoccupazione per molti inquilini. Puo` manifestarsi in molti modi. E` molestia se il proprietario minaccia di sfrattarti, o di chiudere il riscaldamento, la luce o l`acqua. Puo` essere considerata molestia, anche se l`Amministratore della proprieta` ti minaccia perche` hai richiesto che siano fatte delle riparazioni; se hai formalizzato una richiesta al Consiglio Amministrativo Proprietari e Inquilini, o se stai cercando di formare un`associazione di inquilini. Vedi **Sezioni 22 e 23** della *RTA* per ulteriori informazioni.

La *Residential Tenancy Act* protegge gli inquilini dalla molestia. Se pensi di essere stato molestato, puoi chiamare la **Tenant Hotline** al **416-921-9494** o fai un`istanza sui Diritti degli Inquilini (T2) al Consiglio Amministrativo Proprietari e Inquilini.

Se un proprietario ti ha assalito o sei stato minacciato, chiama subito la Polizia.

Terminare la tua locazione

Se te ne vuoi andare, la *Residential Tenancy Act* richiede che tu dia preavviso scritto al proprietario.

Se affitti di mese in mese :

Se sei un locatore di **mese in mese** (che significa che non hai firmato un contratto di affitto o scelto di non rinnovare il contratto esistente) devi dare al proprietario almeno **60 giorni di preavviso scritto**. Se invece affitti **settimanalmente**, devi dare al proprietario almeno **28 giorni di preavviso scritto**.

Puoi ottenere un modulo di fine locazione dal Consiglio Amministrativo dei Proprietari e Inquilini (Modulo N9) o puoi scrivere una comunicazione tu stesso. Se scrivi il tuo preavviso, esso deve contenere:

- ✓ Il tuo nome
- ✓ Il nome del proprietario
- ✓ La data di estinzione (che è l'ultimo giorno prima del pagamento dell'affitto - per esempio, se paghi l'affitto l'1 di Giugno sarà il 31 di Maggio)

Se hai pagato il deposito per l'ultimo mese di affitto, questo deve essere usato per l'ultimo mese che sei nel tuo appartamento.

Se hai un contratto di affitto:

Se hai firmato un contratto di affitto e te ne vuoi andare, la tua data di termine deve essere l'ultimo giorno del contratto. Devi ancora comunque dare almeno **60 giorni** di preavviso prima della fine della tua locazione. Per esempio, se hai firmato un contratto di un anno l'1 di Giugno 2007, la data più vicina in cui potresti andartene è il 31 di Maggio 2008: Dovresti dare il preavviso al proprietario entro l'1 di Aprile 2008. Se hai firmato un contratto ma devi andartene prima della fine, hai alcune possibilità'

- Puoi chiedere al proprietario di lasciarti uscire dal contratto in anticipo e ottenere che firmi un accordo per terminare la locazione, per il quale un modulo è disponibile presso il Consiglio Amministrativo Proprietari e Inquilini (Form N 11) Il proprietario non deve fare questo.
- Se il proprietario si rifiuta di firmare un accordo per terminare la locazione, puoi scegliere di dare in **subaffitto o assegnare** il tuo appartamento.

Ricorda: non è che te ne devi andare quando il tuo affitto scade e non hai bisogno di firmare, un rinnovo di contratto per rimanere nel tuo appartamento. Alla scadenza del tuo contratto automaticamente diventi inquilino di mese in mese., e tutte le condizioni originali ed i termini dell'affitto e le condizioni rimangono.

Subaffittare una locazione

Subaffittare significa che trovi qualcuno che vive nella tua unita' abitativa mentre tu non ci sei per un periodo di tempo ben preciso. Quando subaffitti il tuo appartamento, il tuo nome risulta ancora sul contratto, il che` significa che sei sempre tu responsabile se l'affitto non viene pagato o se la persona che vive nella tua unita' abitativa rompe qualcosa.

Devi prima chiedere il permesso al proprietario il permesso di subaffittare. Metti la tua richiesta per iscritto, e tieni per te una copia della lettera.

Se l'amministratore della proprieta' dice di *no* alla tua richiesta, o non risponde, puoi sempre rivolgerti al Consiglio Amministrativo Proprietari e Inquilini. Il Consiglio puo':

- ✓ approvare il subaffitto o decidere di subaffittare ad un' altra persona;
- ✓ terminare la locazione; o,
- ✓ restituirti in parte o in totale l'affitto

Se il proprietario dice di si alla tua richiesta , devi trovare qualcuno a cui subaffittare. Per informazioni sul subaffitto, vedi **Sezioni 97,98 e 99** della *RTA*.

Assegnare una locazione

Se hai firmato un contratto di affitto e vuoi lasciare il tuo appartamento prima della fine del contratto, puoi chiedere al proprietario, per iscritto, il permesso di assegnare la tua locazione.

Assegnare, significa che tu puoi trovare qualcun'altro che puo' continuare il tuo contratto. Il nome del nuovo inquilino sostituisce il tuo nome sul contratto. Il nuovo inquilino diventa responsabile per l'appartamento al tuo posto e tu non sei piu' responsabile per il pagamento dell'affitto. Quando richiedi l'autorizzazione all'assegnamento della tua locazione, fai la richiesta per iscritto e conserva una copia della lettera per te.

Se l'amministratore della proprieta' o il proprietario dice di *no* alla tua richiesta, o non risponde entro **7 giorni**, puoi dare **30 giorni** di preavviso per iscritto, e andartene senza ulteriori obblighi; o puoi fare istanza al Consiglio Amministrativo Proprietari e Inquilini. IL Consiglio puo':

- ✓ approvare la tua richiesta o approvare la richiesta di assegnarlo a qualcun'altro;
- ✓ terminare la locazione; o,
- ✓ restituirti in parte o in totale l'affitto

Se il proprietario dice di si alla tua richiesta, devi a quel punto trovare qualcun'altro che continui il tuo contratto. Il proprietario puo' chiederti di pagare di tasca tua delle spese, tipo pubblicita' o costi per il controllo del credito, per coprire il costo dell'assegnazione. Per ulteriori informazioni, vedi **Sezioni 95 e 96** della *RTA*.

Sfratti

Uno sfratto è un processo legale che un proprietario deve seguire per poterti mandare via. Se un proprietario non segue le procedure legali, lo sfratto non è legale. Vedi **Sezione 37** della *RTA*.

Un proprietario non può costringerti ad andartene dal tuo appartamento senza una ragione valida. (Vedi **Sezioni DA 58 A 67** della *RTA* per una lista completa dei motivi per lo sfratto) Un proprietario può sfrattarti per questi motivi:

- Mancato pagamento dell'affitto
- Persistente ritardo nel pagamento di affitto
- Necessità d'uso personale del proprietario, inclusa l'immediata famiglia o assistenti
- Occupazione di un acquirente (nei piccoli palazzi e condomini)
- Un atto illegale
- Falsa dichiarazione di guadagno
- Danno
- Interferenza con un godimento ragionevole
- Pregiudizio alla sicurezza
- Sovraffollamento
- Demolizione, riconversione o ristrutturazione

NOTA

Se l'amministratore della proprietà ti ha illecitamente messo fuori, puoi chiamare la **Tenant Hotline al 416-921-9494** o il Ministero per gli Affari Municipali e di Alloggi **Investigations and Enforcement Team** al **1-888-772-9277**

Ogni motivazione di sfratto, comporta diverse regole. In alcuni casi puoi essere in grado di rimediare alla situazione e bloccare lo sfratto prima di arrivare all'udienza. Questi tipi di sfratto possono essere rimediati prima di arrivare all'udienza:

- **Mancato pagamento di affitto**
Rimedio: Puoi pagare il tuo affitto entro 14 giorni prima di ricevere la notifica
- **Danni**
Rimedio: Hai 7 giorni per riparare il danno o pagare il costo della riparazione
- **Interferenza con un ragionevole godimento**
Rimedio: Hai 7 giorni per mettere fine al comportamento offensivo
- **Sovraffollamento**
Rimedio: Hai 7 giorni per ridurre il numero delle persone

IMPORTANTE! Nel caso di sfratto per arretrati di affitto (affitti non pagati), puoi pagare la somma totale di affitto che devi, più qualunque altra spesa relativa, al proprietario o al Consiglio Amministrativo dei Proprietari e Inquilini, e bloccare lo sfratto. All'udienza relativa a mancato pagamento di affitto, hai anche il diritto di affrontare problemi che avresti sollevato se avessi richiesto tu l'istanza. Se programmi di fare questo, vai all'udienza preparato a sostenere il tuo caso. Porta le prove e sii pronto ad affermare il tuo caso.

Durante il primo passo di uno sfratto, il proprietario deve darti un Avviso di fine locazione. L'avviso deve darti le ragioni per le quali ti è chiesto di andartene, e una data di fine. Tu non devi andartene quando ricevi questa notifica.

Se il proprietario ti da un Avviso di fine locazione e il tempo utile per rimediare alla situazione è passato, puoi appellarti per lo sfratto al Consiglio Amministrativo dei Proprietari e Inquilini, il quale ti manderà una Notifica dicendoti che una richiesta di sfratto è stata fatta contro di te. Il proprietario deve anche servirti con la Notifica dell'udienza e una copia della richiesta di sfratto. La notifica dell'udienza ti dirà il luogo e l'ora della tua udienza.

E' molto importante che ti presenti all'udienza! Se non puoi presenziare all'udienza, procurati supporto legale, perché l'udienza può svolgersi anche senza di te. Tu puoi avere un amico o un rappresentante legale che può richiedere una nuova data per l'udienza, ma il Consiglio potrebbe rifiutare la richiesta.

All'udienza, ti verrà data la possibilità di usare i servizi di Mediazione disponibili tramite il Consiglio Amministrativo Proprietari e Inquilini. Se tu e il proprietario scegliete la Mediazione, non rinunci al diritto di udienza. Puoi sempre bloccare il processo di Mediazione, e scegliere invece di andare in udienza. Se arrivi ad un accordo in fase di Mediazione, non potrai avere un'udienza, e non puoi appellarti all'accordo.

Se ricevi un ordine di sfratto dal Consiglio Amministrativo di Proprietari e Inquilini, in cui si afferma che te ne devi andare, solo lo Sceriffo può fisicamente rimuoverti dalla proprietà. Dopo che lo Sceriffo ha eseguito l'ordine di sfratto, hai **72 ore** per recuperare le tue cose. Il proprietario deve organizzare un orario e un luogo ragionevole, dove puoi prendere le tue cose. Dopodiché, tutto ciò che è nell'appartamento diventa proprietà del proprietario dell'immobile.

NOTA IMPORTANTE

Puoi essere sfrattato se:

- ✓ Hai notificato che ti trasferisci;
- ✓ Hai preso accordi di andartene;
- ✓ Causi intenzionalmente danno ad altri e vivi con il proprietario in un palazzo con 6 o meno unità abitative; o,
- ✓ C'è un accordo mediato o un ordine del LTB che autorizza il proprietario a sfrattarti senza preavviso. La procedura per questi sfratti è diversa, e devi agire in fretta se vuoi tenerti la casa. Contatta **Tenant Hotline al 416 921-9494** immediatamente se hai qualunque tipo di domanda.

Procedura di Sfratto

Ci sono una serie di passi che un proprietario deve seguire per sfrattarti. Il mancato pagamento dell'affitto e` la causa piu' comune di sfratto. La *RTA* ti da numerose possibilita' per pagare l'affitto e continuare la tua locazione. Comunque, continuando la procedura di sfratto, il proprietario deve pagarne le spese, e la somma di queste andra' aggiunta all'ammontare che tu devi pagare per bloccare lo sfratto. Se hai i soldi dell'affitto, ma il proprietario si rifiuta di prenderli, puoi versare il pagamento al Consiglio Amministrativo di Proprietari e Inquilini, e bloccare lo sfratto.

Le fasi che seguono si applicano a tutti i tipi di sfratto che un proprietario puo' richiedere. Elencata qui sotto e` la procedura per lo sfratto legale. Ricorda che ,nel caso di sfratto a causa di pagamenti arretrati, (il che significa che non hai pagato l'affitto) la legge ti permette di pagare il tuo affitto al Consiglio Amministrativo Proprietari e Inquilini. Puoi, pero', fare questo solo una volta durante la locazione.

1. Avviso di terminata locazione

L'avviso di terminata locazione, e` un modulo che il proprietario deve completare e consegnarti prima della data di terminazione (il giorno che il proprietario vuole che te ne vada)

- L'avviso deve dichiarare il motivo di sfratto e perche` si applica nel tuo caso
- L'avviso deve chiaramente contenere la data di terminazione
- Il lasso di tempo nell'avviso dipende dalla ragione dello sfratto. Per esempio, l'avviso per mancato pagamento dell'affitto deve essere consegnato **14 giorni** prima della data di terminazione, mentre per estese riparazioni, deve essere consegnato **120 giorni** prima della data di terminazione.
- *Non te ne devi andare appena ricevi questo avviso* ,ma il proprietario potrebbe richiedere al LTB per un' Ingiunzione di sfratto una volta che l'hai ricevuto.

2. Istanza del proprietario

Una volta che l'avviso di fine locazione ti e` stato dato, ed e` finito il periodo di tempo per "rimediare" il proprietario puo' compilare il modulo e avviare la pratica al Consiglio Amministrativo Proprietari e Inquilini. Nel modulo ci sara' la richiesta al Consiglio per emettere l'Ordine allo Sceriffo di sfrattarti. Il proprietario puo' anche chiedere che ti sia ordinato di pagargli tutto cio' che devi in affitto, danni o altri tipi di costi. Puo' anche richiedere che ti sia addebitata la cifra di **\$150**, tassa che il proprietario deve pagare per avviare la pratica.

3. Avviso di udienza

Il proprietario deve darti una copia della sua richiesta e una copia dell'avviso di udienza ricevuto dal Consiglio Amministrativo Proprietari e Inquilini. Questi documenti dicono:

- Dove e quando ci sara' l'udienza e
- Il perche` il proprietario ha fatto la richiesta

L'LTB ti invierà anche una lettera comunicandoti che è stata fatta un'istanza contro di te. Devi ricevere un'avviso dal Consiglio Amministrativo Proprietari e Inquilini.

4. Udiienza o Mediazione

È importante essere presente alla tua udienza! Se non vai all'udienza, il caso sarà deciso senza di te e potresti essere sfrattato. Anche se devi l'affitto o hai fatto qualcosa di sbagliato, potresti essere in grado di bloccare lo sfratto, ottenere più tempo per pagare, o almeno ottenere che il proprietario dica la verità sul tuo caso. Dovresti valutare se richiedere supporto legale prima dell'udienza. Se hai interrogativi circa il supporto legale chiama **Tenant Hotline al 416-921-9494**.

- L'udienza si svolge davanti ad un Membro del Consiglio Amministrativo Proprietari e Inquilini.
- Il Servizio di Patrocinio dell'Inquilino è disponibile negli uffici del LTB – servono le persone in ordine di arrivo, e possono aiutarti con informazioni e consigli dell'ultimo minuto.
- Prima che si svolga l'udienza, ti sarà data la possibilità di raggiungere un accordo con il proprietario per risolvere la disputa senza l'udienza. L'LTB ha impiegati chiamati Mediatori che ti assisteranno nel creare un accordo. Fare un accordo in mediazione ti può aiutare ad evitare o ritardare lo sfratto, senza lo stress o l'incertezza dell'udienza.
- La Mediazione è volontaria per entrambi le parti. Non sei costretto a parteciparvi se non ritieni che otterrai i risultati che vuoi. Se inizi la discussione di mediazione, e non funziona per te, puoi sempre interromperla e procedere con l'udienza. A volte la mediazione serve a comprendere meglio perché il proprietario vuole lo sfratto e così che puoi spiegarti meglio all'udienza.
- Se arrivi ad un accordo con il proprietario in fase di mediazione, il mediatore lo metterà per iscritto e sarà legalmente vincolante per entrambi le parti. L'udienza verrà cancellata. Se non c'è un accordo, procederà l'udienza.

5. Ordine

Dopo l'udienza, il Membro scriverà e firmerà un Ordine.

- L'Ordine ti dirà che cosa ha deciso il Membro e se sarai sfrattato. Se il Membro deciderà per lo sfratto, ti deve indicare la data in cui lo sfratto sarà eseguito. Se il Membro deciderà che non devi essere sfrattato, la richiesta sarà annullata e la tua locazione continuerà come se non ci fosse mai stata la notifica di cessazione.
- Se la richiesta riguardava il mancato pagamento dell'affitto e dovevi ancora pagare al momento dell'udienza, l'Ordine ti darà un po' di tempo (di solito 11 giorni) per pagare l'affitto e il costo della pratica per bloccare lo sfratto. L'Ordine ti dirà quanto pagare per il blocco dello sfratto. Anche dopo questa data, hai la possibilità di pagare il dovuto e bloccare lo sfratto. Chiama **Tenant Hotline al 416-921-9494** se hai domande sul significato dell'Ordine e su cosa fare.

- Se sei sfrattato perché non hai pagato l'affitto, sei ancora debitore dell'affitto, e il proprietario può citarti in corte.

6. Lo Sceriffo

Se tutti i tuoi sforzi sono falliti e il Consiglio Amministrativo Proprietari e Inquilini ordina lo sfratto, il proprietario deve notificarlo all'ufficio di Esecutivo della Corte e all'Ufficiale Sceriffo, il quale darà corso allo sfratto. Riceverai un avviso dallo Sceriffo la settimana prima di quando è stabilito lo sfratto. Cerca di fare tutto il possibile per uscire dall'unità abitativa prima dell'arrivo dello Sceriffo.

- Se non te ne sarai andato, lo Sceriffo rimuoverà tutte le persone ed animali dall'unità abitativa, e supervisionerà il cambio delle serrature. . Ti sarà dato solo breve tempo per raccogliere pochi effetti personali.
- Dopo che le serrature sono state cambiate, devi accordarti con il proprietario per rimuovere tutti i tuoi mobili e altri beni dall'unità in affitto, entro **72 ore**. Passate le **72 ore**, il proprietario può decidere di tenere, vendere, o buttare via tutto ciò che è nell'unità abitativa, e non hai diritto di azione legale contro il proprietario.

Demolizione, Conversione a Condominio e Ristrutturazione

In Toronto, è stato passato un nuovo provvedimento di legge a Luglio 2007, parte della *City of Toronto Act* **Sezione 111**, il quale regola i cambiamenti dei palazzi destinati agli affitti, con **sei o più** unità residenziali. Secondo la legge, un proprietario deve ottenere l'autorizzazione municipale per convertire gli edifici ad uso affitto ad un uso diverso, demolire le strutture, fare ristrutturazioni che cambiano il numero o la tipologia delle unità in affitto, oppure dividono la proprietà. La legge aggiunge che le modalità di Notifica e clausole compensatorie sono stabilite nella *Residential Tenancy Act*. Sia il provvedimento municipale che la *RTA* sono discusse di seguito.

Se dopo aver letto questa sezione, hai domande specifiche sulla conversione, demolizione o ristrutturazione, chiama **Tenant Hotline** al **416-921-9494**.

Per informazioni più dettagliate circa le leggi municipali sulla conversione, demolizione o ristrutturazione degli edifici ad uso affitto, chiama gli addetti al **City Planning** al **416-397-4073** o **416-392-7863**, o visita il sito municipale: **www.toronto.ca/planning/housing.htm**.

Conversione a Condominio o uso non Residenziale

La nuova legge municipale si applica anche alla conversione di edifici ad uso residenziale, o comproprietà (incluso proprietà di cooperative) con ad uso affitto, in condominio. La legge richiede anche che la municipalità regoli la conversione di edifici ad uso affitto in comproprietà o per uso non residenziale. Prima che questa conversione

si verifichi, il proprietario deve fare richiesta e ricevere l'approvazione dell'ente municipale.

Se l'edificio ha **6 o piu'** unita' in affitto, si deve avere una riunione della comunita' e gli inquilini devono essere avvisati e invitati. Si fara' un rapporto e il Consiglio di Comunita' terra' in considerazione la richiesta. Tutti gli inquilini interessati sono in grado di attendere alla riunione e parlare. Poi il Consiglio di Comunita' esprimerà la decisione finale.

Se il tuo palazzo ha **6 o piu'** unita' abitative, ma solo poche sono affittate, allora il Capo della Pianificazione puo' essere autorizzato a considerare la richiesta senza il bisogno della riunione di comunita'.

La *Residential Tenancy Act* dice anche che gli inquilini che vivono in edifici soggetti a riconversione a condominio hanno determinati diritti:

- Se la conversione e' approvata e tu vivi li' al momento, non puoi essere sfrattato dal proprietario o da chi compra la unita' abitativa
- Se la tua unita' abitativa e' venduta come condominio, ti e' dato il diritto del "primo rifiuto" a comprare prima che sia offerta ad un'altra persona

Le regole sono diverse con la *RTA* per edifici in conversione per uso non residenziale. Se la municipalita' accetta la richiesta, il proprietario puo' fare istanza al Consiglio Amministrativo Proprietari e Inquilini per sfrattarti. Ci sono poche cose importanti da sapere sullo sfratto a causa della conversione per uso non residenziale:

- Ti devono essere dati **120 giorni** di preavviso della conversione
- Se l'edificio in cui vivi ha **5 o piu'** unita', il proprietario deve offrirti o tre mesi di affitto oppure un'altra unita' residenziale da qualche altra parte piu' adatta a te (in relazione alla situazione, i requisiti municipali possono essere migliori di avviso e quote di compenso della *RTA*).

La *RTA* offre anche un po' di protezione per inquilini in edifici per uso affitto, che siano in fase di conversione in comproprietà. In molti casi, gli inquilini, non possono essere sfrattati per il subentro del comproprietario o per l'uso personale degli azionisti.

Demolizioni o ristrutturazioni

La nuova legge della citta' di Toronto si applica anche alla demolizione di edifici ad uso affitto o ristrutturazioni fatte agli edifici ad uso affitto che risulterebbero in un diverso numero di tipo di ambienti rispetto alle unita' esistenti. Il proprietario deve prima richiedere alla municipalita'.

Se l'edificio ha **6 o piu'** unita' in affitto, una consultazione informale con la comunita', e' necessario prima che gli addetti alla pianificazione sottopongano un rapporto al Consiglio di Comunita'. Come inquilino, sei invitato a partecipare e intervenire sia alla consultazione comunitaria che al Consiglio di Comunita'. Il Consiglio Municipale prende la decisione finale di approvazione o diniego della richiesta.

Quando **meno di 6** unita' residenziali sono affittate, o **meno di 6** unita' affittate sono interessate dalla proposta, il Capo della Pianificazione puo' considerare la richiesta senza la consultazione comunitaria o un incontro con il Consiglio di Comunita'.

Se la richiesta e` approvata, il Consiglio municipale o il Capo della pianificazione, possono mettere condizioni all' approvazione. Le condizioni possono essere che:

- Le unita' residenziali in affitto siano rimpiazzate gli inquilini abbiano l'assistenza nel caso di cambio di locazione se il palazzo viene demolito, oppure
- che il proprietario notifichi agli inquilini i loro diritti con la legge *RTA*

NOTA

Un proprietario non puo' molestarvi o interferire con il tuo ragionevole godimento come scusa per impedirti dal partecipare al processo di approvazione.

Se L'Ente municipale approva la richiesta, il proprietario puo' fare istanza al Consiglio Amministrativo Proprietari e Inquilini per sfrattarti. La RTA ha precise regole riguardo questi sfratti causa demolizioni o ristrutturazioni, che dovresti conoscere:

- Ti devono essere dati almeno **120 giorni** di preavviso prima dell'inizio della demolizione o del lavoro di ristrutturazione (il preavviso di **120 giorni**) puo' essere esteso dalla Municipalita' per l'approvazione dei requisiti, secondo la nuova legge municipale)
- Se il palazzo dove vivi ha **cinque o piu'** unita' abitative, il proprietario deve offrirti **tre mesi di affitto** o un'altra unita' che sia per te accettabile (a meno che l'edificio abbia l'ordine di essere demolito per altre ragioni)
- Ancora, se il tuo palazzo e` in fase di riparazioni o ristrutturazioni, e ha **cinque o piu'** unita', hai diritto di riprendere l'unita' residenziale una volta finite le ristrutturazioni, e pagare lo stesso affitto come se non te ne fossi mai andato.

Come compilare una richiesta

Gli inquilini possono fare istanza al Consiglio Amministrativo Proprietari e Inquilini se hanno difficoltà con un proprietario. Ci sono numerosi tipi di richieste che gli inquilini possono fare. Se sei interessato a compilare una richiesta, puoi andare all'ufficio locale del LTB, o puoi scaricarlo dal sito del Consiglio Amministrativo. Proprietari e Inquilini al www.ltb.gov.on.ca. Ecco una lista dei più comuni moduli per le richieste degli inquilini:

Modulo per un rimborso (T1)

Costo: **\$45**

Usa questo modulo se il proprietario:

- ✓ ti ha fatto pagare un affitto illegale
- ✓ ha riscosso una spesa illegale
- ✓ non ti ha pagato soldi che ti deve secondo la *RTA*
- ✓ non ti ha dato informazioni su un Ordine di Divieto di Aumento di Affitto (OPRI) che riguardava la tua unità abitativa, e ti ha chiesto un affitto più alto del 'OPRI

Modulo sui Diritti degli Inquilini (T2)

Costo: **Free**

Usa questo modulo se il proprietario o i suoi impiegati :

- ✓ entrano illegalmente nella tua unità abitativa
- ✓ cambiano la tua serratura senza darti chiavi sostitutive
- ✓ interferisce seriamente con il ragionevole godimento della unità abitativa
- ✓ blocca o interferisce con servizi vitali, di cura, o pasti
- ✓ ti molesta, interferisce, ostruisce, e` coercitivo o ti minaccia.

Puoi usare questo modulo anche se un proprietario:

- ✓ non ti ha dato copia del contratto di affitto
- ✓ Non ti ha dato 72 ore per riprenderti la roba dopo lo sfratto dello sceriffo o se il proprietario ha venduto, conservato o gettato via la tua roba entro queste 72 ore.

Modulo per richiedere riduzione di affitto (T3)

Costo: **\$45**

Puoi usare questo modulo se il proprietario:

- ✓ ha sospeso un servizio o una struttura (tipo rimuovere il locale lavanderia, o il parcheggio o la sala comune)
- ✓ c'è stata una diminuzione delle tasse e dei costi dei servizi, e pensi che anche il tuo affitto dovrebbe essere diminuito

Il proprietario non si è attenuto ad un contratto di aumento di affitto al di sopra delle linee-guida (T4)

Costo: **\$45**

Userai questo modulo se:

- ✓ tu ed il proprietario avete firmato un contratto di aumento dell'affitto al di sopra delle linee-guida (Form N10) e il proprietario non si è attenuto a ciò che gli veniva richiesto di fare

Il proprietario ha comunicato la fine locazione in malafede (T5)

Costo: **Free**

Userai questo modulo se :

- ✓ il proprietario ha dichiarato che lui stesso, un membro della sua immediata famiglia o la persona che procura assistenza, deve trasferirsi nella unità che tu affitti ;
- ✓ Il proprietario ha dichiarato che un acquirente, o un membro della famiglia dell'acquirente o la persona che procura assistenza all'acquirente, doveva trasferirsi nella unità abitativa che tu affitti
- ✓ il proprietario sostiene che l'unità abitativa deve essere oggetto di riparazioni, ristrutturata o demolita.

ma la tua unità abitativa, non è stata messa in uso per ciò che dichiarato nell'avviso.

Modulo sulla Manutenzione (T6)

Costo: **\$45**

Usa questo modulo se:

- ✓ il proprietario non ripara o non cura la manutenzione dell'unità o del complesso abitativo
- ✓ se il proprietario non si adegua ai requisiti di sanità, sicurezza e manutenzione degli alloggi.

Modulo sull'applicazione della *Residential Tenancy Act* (A1)

Costo: **\$45**

Usa questo modulo se:

- ✓ se non sai se la *Residential Tenancy Act* si applica alla tua situazione

È importante che fai la richiesta compilando il modulo giusto. Tutti i moduli sono disponibili al Consiglio Amministrativo Proprietari ed Inquilini. Se non sei sicuro su quale modulo usare, chiama **Tenant Hotline** al **416-921-9494**.

Se è coinvolto più di un inquilino, il costo è **\$45** per il primo e **\$5** per ogni inquilino aggiunto. Ti sarà chiesto di presentare un orario per ogni parte il modulo e` disponibile sul sito dell' LTB. È importante che tutte le parti aggiunte ,elencate, firmino il modulo. Una volta avviata la pratica presso l'ufficio del' LTB della tua zona, ti verrà inviata la notifica dell'udienza. Sul modulo e` dichiarato quanto tempo di preavviso devi dare al

proprietario, prima dell'udienza. E` tua responsabilita `consegnare il preavviso di udienza, e copia del tuo modulo di richiesta al proprietario, prima della fine del tempo di preavviso.

Dopo aver consegnato al proprietario la Notifica di Udienza e la copia del modulo di richiesta, devi richiedere all' LTB il Certificato di Servizio, il quale agisce come prova che al proprietario e` stata notificata l'udienza ,e consegnata copia della richiesta.

Se non sei sicuro quale LTB e` nella tua zona, vedi la sezione *Dove Trovare Aiuto* alla fine di questo manuale.

Udienze

Se è programmata un'udienza, è molto importante che tu sia presente. Per esempio, se il proprietario sta cercando di sfrattarti per il mancato pagamento dell'affitto, tu hai ancora il diritto di essere all'udienza e spiegare il perché non hai pagato. Questo può ritardare o prevenire lo sfratto.

Le Udienze si svolgono di fronte ad un Membro del Consiglio Amministrativo Proprietari e Inquilini, il quale è come un giudice. È importante sapere che l'LTB non richiede che tu abbia un rappresentante legale. Se vuoi, puoi scegliere un agente che ti rappresenti, ma il Consiglio ti permette di auto rappresentarti. Gli inquilini vengono serviti su una base di precedenza (chi arriva prima viene servito prima). Possono assistere gli inquilini con informazioni o consigli dell'ultimo minuto, ma non sempre rappresentano gli inquilini.

Le Udienze possono intimidire gli inquilini. Uno dei modi migliori per superare la sensazione di soggezione è essere preparati.

Consigli su come essere preparati

- Ricorda che questa è la tua occasione per raccontare la tua versione dei fatti
- Porta tutte le prove che sosterranno il tuo caso (copie di ingiunzioni di lavori, lettere al proprietario, foto, copie dei rapporti sui requisiti immobiliari, ricevute d'affitto)
- Assicurati di avere tre copie delle tue prove: una per te, una per il Consiglio e una per il proprietario
- Prove possono essere anche testimoni. Se hai testimoni che desideri portare avanti (a esempio un altro inquilino, o un'ispettore della proprietà) assicurati che siano presenti all'udienza. Il Consiglio può fare una citazione, per richiedere ad un testimone di presentarsi
- Sii specifico (ad esempio, racconta di quando è successo qualcosa, quando è iniziato il problema o qual'è il problema)
- Sii rispettoso (LTB è come la corte di un tribunale, quindi ricorda di rivolgerti al Membro che sta tenendo l'udienza)

Come Funziona un'udienza

Ciascuna delle parti ha la possibilità di raccontare la propria storia. Se sei tu che hai avviato la richiesta, comincerai l'udienza spiegando perché hai sottoposto la richiesta.

Se hai prove assicurati che:

- ✓ hai una copia tu
- ✓ ce n'è una copia per il Consiglio
- ✓ ce n'è una copia per il proprietario

Il proprietario, avra' quindi la possibilita' di fare delle domande a te ed ai testimoni. Questo e` chiamato esame incrociato. Dopo l'esame incrociato, sarai autorizzato a chiedere ai tuoi testimoni qualunque precisazione per chiarire la situazione.

Una volta che hai finito di raccontare la tua versione dei fatti, e dopo che tutti i tuoi testimoni hanno parlato, il proprietario dira' la sua versione dei fatti. Avrai allora la possibilita' di fare un esame incrociato al proprietario ed i suoi testimoni.

Dopo che il proprietario avra' finito la sua presentazione dei fatti, sara' il tuo turno di fare le tue dichiarazioni conclusive. Di solito, le tue dichiarazioni conclusive sommeranno tutti gli argomenti dandoti la possibilita' di dire al Membro del Consiglio che cosa dice la legge e cosa vorresti che il Membro decidesse.

Dopo le tue conclusioni, sara' data al proprietario la possibilita' di fare le sue dichiarazioni.

Infine, sarai autorizzato a rispondere alle dichiarazioni finali del proprietario.

Durante tutta l'udienza, il Membro del Consiglio puo' fare domande, all'amministratore della proprieta', circa il caso.

L'Ordine

Dopo aver ascoltato entrambi le parti, e riviste le prove, il Membro emettera' un Ordine.

Un Ordine e` un documento che stabilisce cio' che il Membro ha deciso. Se il Membro non emette un Ordine all'udienza, questo ti sara' spedito.

Rivedere un Ordine

Se, dopo aver ricevuto l'Ordine dal Consiglio Amministrativo Proprietari e Inquilini, tu ritieni che sia stato fatto un serio errore, puoi ottenere che l'Ordine sia rivisto. Il costo per la richiesta di revisione di un ordine e` di **\$50** e deve essere fatta entro **30 giorni** da quando l'ordine e` stato scritto. Hai anche il diritto di fare appello ad un Ordine tramite la Corte Suprema se c'e` un errore legale. Probabilmente, per fare questo avrai bisogno di aiuto. Se hai dubbi su un ' Ordine chiama la **Tenant Hotline 416-921-9494**

Mediazione

Prima dell'udienza, e` probabile che il Consiglio appunti un mediatore e offra una Mediazione. Mediazione e` un tentativo per arrivare ad un accordo tra te ed il proprietario. Sei autorizzato a portare con te in mediazione un avvocato o un agente e tutto quello che viene detto in sede di mediazione e` riservato. Sia tu che il proprietario, potete richiedere di terminare la mediazione in qualunque momento. Se la

mediazione e` interrotta, il caso va in udienza. Se raggiungi un accordo in mediazione, questi e` legalmente vincolante. E` importante ricordare che la mediazione e` sempre volontaria - se non sei a tuo agio in mediazione, e` un tuo diritto richiedere l'udienza.

Dove Trovare Aiuto

Federation of Metro Tenants' Associations (FMTA)

Dal 1974, la FMTA ha assistito gli inquilini nella lotta per l'affermazione dei loro diritti. Siamo un'organizzazione senza scopo di lucro e tutti i nostri servizi sono gratuiti. Per visitare il nostro sito, e saperne di più' www.torontotenants.org

I servizi che offriamo sono:

The Tenant Hotline

416-921-9494

La Hotline offre agli inquilini informazioni legali e riferimenti per tutta la zona di Toronto dal Lunedì al Venerdì, 8,30 am-6,30pm

Outreach and Organizing Team

416-413-9442

La Outreach and Organizing Team assiste gli inquilini nella lotta contro gli aumenti superiori alle linee-guida; nel costituire associazioni nei loro edifici, ed informarli sui propri diritti

Community Legal Clinic

Community Legal Clinics sono fondate dal Legal Aid Ontario, e forniscono supporto legale gratuito per aiutare inquilini a basso reddito. Ogni Centro serve una sua zona. Per trovare quello più' vicino, puoi chiamare **Tenant Hotline** al **416-921-9494**, o se hai accesso al computer, vai sul sito dell'Ontario Legal Aid su www.lagalaid.on.ca/en/locate. Legal Aid Ontario finanzia anche sedi specializzate in particolari settori di legge. Ulteriori informazioni sulle sedi specializzate su www.lagalaid.on.ca/en/specialty.asp.

Tenant Duty Counsel

Tenant Duty Counsel è' fondato dal Legal Aid Ontario e ha uffici in ogni sede del Consiglio Amministrativo Proprietari e Inquilini in Toronto. Tenant Duty Counsel può' dare consigli agli inquilini il giorno dell'udienza. Non sempre rappresentano gli inquilini, ma possono assisterli prima dell'udienza.

Centre for Equality Rights in Accommodation (CERA)

Il Centre for Equality Rights in Accommodation è' un'organizzazione che assiste gli inquilini nell'affrontare discriminazione nella locazione. Aiutano gli inquilini ad affermare i propri diritti secondo l'Ontario Human Rights Code. Per contattare CERA chiama **416-944-0087** o **1-800-263-1139**. Puoi anche visitare il loro sito su www.equalityrights.org/cera

Investigations and Enforcement Unit

The Investigations and Enforcement fa parte del Ministero degli Affari Municipali e Abitativi del governo provinciale. Si occupa di investigare le "infrazioni" della *Residential Tenancy Act* includendo la risposta ad un inquilino che e` stato sfrattato illegalmente dal proprietario. Puoi chiamare Investigations and Enforcement Unit al **1-888-772-9277** o visitare il sito andando su **www.mah.gov.on.ca/Page142.aspx**

Landlord and Tenant Board

Il Consiglio Amministrativo Proprietari e Inquilini amministra la *Residential Tenancies Act*. Per contattarlo puoi chiamare il **416-645-8080** or **1-888-332-3234**. Il loro sito e` **www.ltb.gov.on.ca**. The Landlord and Tenant Board ha tre sedi in Toronto:

Toronto South Regional Office

79 St. Clair Avenue East, Suite 212
Toronto, Ontario M4T 1M6

Toronto North Regional Office

47 Sheppard Avenue East, Suite 700
Toronto, Ontario M2N 5X5

Durham Regional Office (per la zona est di Toronto)

2275 Midland Avenue, Unit 2
Toronto, Ontario M1P 3E7

Municipal Licensing and Standards

Municipal Licensing and Standards e` preposto a mantenere i parametri delle proprieta' nella Citta' di Toronto. Gestiscono un sito informativo sui requisiti degli appartamenti, utile risorsa per gli inquilini che hanno domande circa riparazioni e manutenzione, il sito e` :**www.toronto.ca/apartmentstandards/home.htm**
Municipal Licensing and Standards ha anche 4 uffici regionali nella citta' di Toronto
Per contattare l'ufficio della tua zona puoi chiamare :

Scarborough Office **416-396-7071**

Etobicoke/York Office **416-394-2535**

North York Office **416-395-7011**

Toronto & East York Office **416-397-9200**

Housing Connections

Housing Connections è l'agenzia per inquilini che vogliono fare domanda per ottenere alloggi con affitto proporzionato al guadagno. Se vuoi visitare il loro sito vai su **www.housingconnections.ca**. Per contattarli telefonicamente chiama il **416-981-6111**

Housing Help Centres

Housing Help Centres può assistere persone nella ricerca di un alloggio o che rischiano di essere senza casa. Hanno diverse sedi in tutta Toronto. Chiama la sede a te più vicina per aiuto. Se non sei sicuro quale ufficio chiamare, chiama il 211 e chiedi del Housing Help Centre più vicino.

COSTI - North York Housing Help Centre (416) 244-0480

Sheridan Mall, 1700 Wilson Avenue, Suite 114 (Near Jane Street and Wilson Avenue)

East York East Toronto Housing Help Centre (416) 698-9306

Secord Community Centre, 91 Barrington Avenue (Near Main Street and Danforth Avenue)

Etobicoke North Housing Help Centre (416) 741-1553

1530 Albion Road, Suite 205 (Near Kipling Street and Albion road)

Etobicoke South Housing Help Centre (416) 252-6471

185 Fifth Street (Near Islington Avenue and Lakeshore Boulevard West)

Flemingdon Neighbourhood Services Housing Program (416) 424-2900

10 Gateway Boulevard, Suite 104 (Near Don Mills Road and Eglinton Avenue East)

Neighbourhood Information Post (416) 924-3862

269 Gerrard Street East (Near Gerrard Street East and Parliament Street)

Scarborough Housing Help Centre (416) 285-8070

2500 Lawrence Avenue East, Unit 205 (Near Kennedy Road and Lawrence Avenue East)

West Toronto Housing Help Services (416) 531-0841

672 Dupont Street, Suite 315 (Near Dupont Street and Bathurst Street)

Woodgreen Community Centre - Housing Help Centre (416) 469-5211 x1175

835 Queen Street East (Near Pape Avenue and Queen Street East)

York Housing Help Centre (416) 653-5400

1651 Keele Street (Near Keele Street and Rogers Road)

Rent Bank

La Rent Bank offre prestiti senza interessi agli inquilini che sono in pericolo immediato di perdere l'alloggio perché non hanno pagato l'affitto. Ci sono alcuni requisiti che gli inquilini devono avere per ottenere l'approvazione al prestito. Per saperne di più, vai sul sito della Municipalità di Toronto www.toronto.ca/housing/rentbank.htm. O chiama l'Ufficio Centrale della Rent Bank al **416-924-3862**

Consiglieri Municipali

Per sapere in quale circoscrizione vivi e informazioni per contattare il tuo Consigliere Municipale vai sul sito della Municipalità di Toronto: <http://app.toronto.ca/wards/jps/wards.jps>. Puoi anche chiamare Access Toronto al **416-338-0338** e chiedere chi è il tuo Consigliere di zona.

Membri del Parlamento Provinciale

In ordine di farci sentire, in quanto inquilini, è importante informare i nostri rappresentanti ufficiali sulle nostre preoccupazioni. Possiamo anche invitarli ad eventi comunitari o di inquilini, così che possano avere un'idea migliore delle difficoltà che gli inquilini affrontano. Per avere informazioni circa il Membro del Parlamento Provinciale della tua zona vai su www.ontla.on.ca/web/home.do o chiama il **416-326-1234** per informazioni generali.

Risorse per gli inquilini

Le pagine che seguono sono pensate per aiutarti a scrivere una lettera al proprietario e per aiutarti a stilare diversi tipi di contratti. Puoi copiare questi moduli direttamente, oppure usarli come esempio.

Repair Request

Your Name: _____

Your Address: _____

Landlord's Name: _____

Landlord's Address: _____

Date: _____

Dear _____,

This letter is a written request for repairs to be done in my unit.

The following disrepair issues currently exist:

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____

Please attend to these repairs as soon as possible. I will consider it reasonable if the work is done within the next:

- 24 hours
- _____ days
- _____ week(s)

Thank you,

Repair Request Follow-Up

Your Name: _____

Your Address: _____

Landlord's Name: _____

Landlord's Address: _____

Date: _____

Dear _____,

On this date: _____ I requested the following repairs to be made.

This letter is a second request for repairs to be done in my unit.

The following disrepair issues still exist:

1. _____

2. _____

3. _____

4. _____

In my first letter, I asked that the repairs be done as soon as possible. The repairs have still not been completed.

If the repairs are not completed within the next 24 hours, I may choose to call a City of Toronto Municipal Licensing and Standards investigator.

Thank you,

Assignment Request

Your Name: _____

Your Address: _____

Landlord's Name: _____

Landlord's Address: _____

Date: _____

Dear _____,

I am writing to request permission to assign my apartment.

I look forward to receiving your written response.

Thank you,

Assignment Introduction

Your Name: _____

Your Address: _____

Landlord's Name: _____

Landlord's Address: _____

Date: _____

Dear _____,

This letter is to introduce you to _____, to whom I am assigning
[Sub-Tenant's Name]

my apartment on: _____
[Month/Day/Year]

They fulfill the requirements of being a reasonable tenant.

Thank you,

Request for Sublet

Your Name: _____

Your Address: _____

Landlord's Name: _____

Landlord's Address: _____

Date: _____

Dear _____,

I am writing to request permission to sublet my apartment to a new tenant from the dates of:

_____ to _____

Upon receiving your written agreement, I will look for a suitable tenant.

Thank you,

Sublet Introduction

Your Name: _____

Your Address: _____

Landlord's Name: _____

Landlord's Address: _____

Date: _____

Dear _____,

This letter is to introduce you to _____, to whom I am subletting
[Sub-Tenant's Name]

my apartment from the dates of:

_____ to
[Month/Day/Year]

to

_____ [Month/Day/Year]

They fulfill the requirements of being a reasonable tenant.

During the time period of this sublet, my forwarding address will be:

Thank you,

Co-Tenancy Agreement

This agreement between:

[Leaseholder or Head Tenant]

and

[Roommate]

states that both parties agree to share the rental unit located at:

[Address]

for the period beginning _____ and ending _____.
[Month/Day/Year] [Month/Day/Year]

It is agreed that _____ will pay _____ the
[Roommate] [Leaseholder or Head Tenant]
amount of \$ _____ per month on the _____ day of each month.

It is also agreed that the following services or utilities:

will be paid in the following manner:

It is also agreed that both parties will observe the following house rules so that all parties will have reasonable enjoyment of the unit:

Both parties agree that if either party wishes to terminate the agreement to share the unit they will give _____ days written notice to the other party. The notice period will begin on the date of the month when rent is paid.

Both parties agree to respect the right to privacy and consideration of the other in their actions as co-habitants of a shared rental unit.

[Leaseholder or Head Tenant Signature]

[Roommate Signature]

[Date]

[Date]

NOTE: This agreement is intended as a way of facilitating good relations between individuals living in shared accommodations. It cannot be expected to have legal standing under the *Residential Tenancies Act*.

Letter About Interest

Your Name: _____

Your Address: _____

Landlord's Name: _____

Landlord's Address: _____

Date: _____

Dear _____,

It has been more than one year since I have received interest on my Last Month's Rent deposit. According to the *Residential Tenancies Act*, [subsection 106.(6)] I am entitled to interest on my last month's rent equal to the amount of this year's annual guideline amount, which is _____%.

Because I have not received any interest payment, I am notifying you that I am deducting \$_____ from my rent cheque dated _____.
[Month/Day/Year]

Thank you,

Notice of Termination

Your Name: _____

Your Address: _____

Landlord's Name: _____

Landlord's Address: _____

Date: _____

Dear _____,

I am giving you notice that I am terminating my tenancy. The last day of my tenancy will be _____. I will move out on or before this date.
[Month/Day/Year]

Thank you,



Federation of Metro Tenants' Associations

27 Carlton Street, Suite 500
Toronto, Ontario M5B 1L2
tel: 416-921-9494 fax: 416-921-4177
www.torontotenants.org