



GUIDA AI DIRITTI E ALLE RISORSE DEL LOCATARIO

Come previsto dall'Ordinanza di Notifica sulla Stabilità Immobiliare della Città di Medford, Capitolo 49, Articolo II, Sezioni 49-31 - 49-38.

City of Medford

Questo è un avviso importante. Le traduzioni saranno disponibili sul sito web della città: <https://www.medfordma.org/noticeoftenantrights>

Este es un aviso importante. Las traducciones estarán disponibles en el sitio web de la Ciudad.
Este aviso é importante. Haverá traduções disponíveis no site da Cidade.
Sa a se yon avi enpòtan. Tradiksyon yo ap disponib sou sitwèb Vil la.

这是一份重要通知。翻译将在城市网站上提供。
Đây là một thông báo quan trọng. Bản dịch sẽ có trên trang web của Thành phố.
هذا إشعار هام. الترجمة ستكون متاحة على الموقع الإلكتروني للمدينة.

Questa guida ti aiuterà a comprendere i tuoi diritti di locatario. L'Ordinanza di Notifica sulla Stabilità Immobiliare della Città di Medford del 2023 prevede che i locatori forniscano questa **Guida ai Diritti e alle Risorse del Locatario** all'inizio del contratto di locazione e nel momento in cui stiano adottando misure per porre fine al contratto di locazione. Per una migliore comprensione, consultare il **Glossario a Pagina 5**.

La Città di Medford non può fornire consulenza legale. Queste informazioni sono fornite come servizio dalla Città di Medford. Queste informazioni sono di natura generale e non costituiscono, e non intendono costituire, una consulenza legale su questioni specifiche. Si consiglia di non intraprendere, o di astenersi dall'intraprendere, alcuna azione basata su queste informazioni senza aver consultato un legale in merito ai fatti specifici della questione.

Hai domande?

Per saperne di più su questa risorsa, si prega di contattare il Dipartimento di Pianificazione, Sviluppo e Sostenibilità di Medford al numero **(781) 393-2480**



Se hai domande per il team dei servizi sociali, chiama la Linea Risorse Multilingue al numero **(781) 475-5644** per ricevere assistenza nella tua lingua.

Se hai dubbi su violazioni del codice sanitario, contatta il Dipartimento di Sanità al numero **(781) 393-2560**

Traduzioni in spagnolo, portoghese brasiliano, creolo haitiano, cinese mandarino, vietnamita e arabo sono disponibili sul sito web della città: <https://www.medfordma.org/noticeoftenantrights>

Esta guía tiene como objetivo ayudarle a entender sus derechos como inquilino. La Ordenanza de Notificación de Estabilidad de Vivienda de Medford 2023 requiere que los propietarios le proporcionen esta Guía de Derechos y Recursos del Inquilino al comienzo de su arrendamiento y cuando estén tomando medidas para terminar su arrendamiento.

本指南旨在帮助您了解作为承租人的权利。2023 年 Medford Housing Stability Notification Ordinance (《Medford 住房稳定性通知条例》) 要求, 房东在您租赁开始时以及其采取措施终止租赁时向您提供本《承租人权利和资源指南》。

Este guia tem o objetivo de ajudá-lo a entender seus direitos como locatário. A Portaria de Notificação de Estabilidade Habitacional de Medford de 2023 exige que os proprietários disponibilizem este Guia de Direitos e Recursos do Locatário no início do seu contrato e quando estiverem tomando medidas para encerrar o seu contrato.

Hướng dẫn này nhằm giúp bạn hiểu các quyền của mình với tư cách là người thuê nhà. Sắc lệnh Thông báo Ổn định Nhà ở Medford năm 2023 yêu cầu chủ nhà cung cấp cho bạn Hướng dẫn về Quyền & Tài nguyên dành cho Người thuê nhà này vào thời điểm bạn bắt đầu thuê nhà và khi họ đang thực hiện các bước để kết thúc thời hạn thuê nhà của bạn.

Gid sa a se pou ede w konprann dwa w antanke lokatè. Òdonans Notifikasyon Establite Lojman Medford 2023 la egzije pwopriyetè yo pou yo ba w Gid Dwa ak Resous Lokatè sa a nan kòmansman lokasyon w la ak lè y ap pran mezi pou mete fen nan lokasyon w lan.

هذا الدليل يهدف لمساعدتك على فهم حقوقك كمستأجر. القانون الخاص بالإشعارات لسكان ميدفورد لعام 2023 يطلب من المالك تزويدك ب هذا الدليل التعريفي الذي يتحدث عن حقوق المستأجر، وذلك في بداية عقد الإيجار وعندما يتخذون خطوات لإنهاء عقد الإيجار الخاص بك.

La Città di Medford dispone di un team di **Referenti Comunitari** in grado di assisterti in queste lingue:

spagnolo

portoghese

creolo haitiano

arabo

Chiama la Linea Risorse Multilingue al numero
(781) 475-5644



Risorse per Locatari

FONDI PER L'ASSISTENZA LOCATIVA

Azioni a favore delle Risorse per lo Sviluppo della Comunità di Boston (ABCD)

(617) 348-6329

- Assistenza per il pagamento del primo e dell'ultimo mese di affitto con il programma Medford Move-in: bostonabcd.org/medfordmovein

Alloggio Metropolitan Boston
(617) 425-6700

- Programma Voucher per la Scelta dell'Alloggio (Sezione 8), Centro di Educazione al Consumo Immobiliare, Programma Voucher per l'Affitto MA: <https://www.metrohousingboston.org/our-programs/housing-stability/>

ALLOGGI A PREZZI ACCESSIBILI

Autorità Immobiliare di Medford
(781) 396-7200

- Sezione 8, Voucher per la Scelta dell'Alloggio (HCV), chiamare per ottenere la spedizione di una richiesta a casa. Fare domanda online: <https://www.affordablehousing.com/ma/sscw/>

Programma Alternativo CHAMP per i Voucher Immobiliari (AHVP)

- Fare domanda online: <https://publichousingapplication.ocd.state.ma.us>

Alloggi a Prezzi Accessibili a Medford

- <https://www.medfordma.org/departments/planning-development-sustainability/affordable-housing-and-proposed-40b-projects>

ASSISTENZA PER LE UTENZE

Azioni a favore delle Risorse per lo Sviluppo della Comunità di Boston (ABCD)
(781) 322-6284

- Informazioni sui programmi di Assistenza per il Carburante: <https://bostonabcd.org/service/fuel-assistance-2/>

Fondo per il Buon Vicinato dell'Esercito della Salvezza
(617) 884-0260

- Assistenza carburante/energia per coloro che non sono qualificati per i fondi federali o statali per l'energia ma hanno bisogno di un finanziamento temporaneo

Aggregazione Elettrica Comunitaria di Medford - Servizi energetici NextEra
(877) 960-8880

- Servizi di fornitura elettrica a tariffa fissa a 15,348¢ / kWh fino al 12/2024

ASSISTENZA LEGALE GRATUITA

Alloggi per Famiglie
(781) 322-9119 ext. 146

- Assistenza legale, accesso a un alloggio stabile e di emergenza, programmi di tutoraggio e doposcuola per i bambini, consulenza e sostegno. Maggiori informazioni qui: <https://housingfamilies.org/>

Servizi Legali della Zona Metropolitana di Boston
(617) 371-1234

- Ottenere assistenza per lo sfratto: <https://evictionlegalhelp.org/find-legal-help/>

Faccio parte di una classe protetta? Quali sono i miei diritti?

La Legge sugli Alloggi Equi (Fair Housing Law) tutela i locatari dalle discriminazioni. Se il tuo locatore ti riserva un trattamento negativo a causa della tua etnia, del tuo colore della pelle, nazionalità, sesso, orientamento sessuale, disabilità, origini, informazioni genetiche, stato civile, stato militare, età, figli, fonte di reddito o se hai della vernice al piombo nell'alloggio, puoi presentare un reclamo per i diritti civili qui:

<https://www.mass.gov/how-to/file-a-civil-rights-complaint>

Se sei una persona con disabilità fisiche o mentali, il tuo locatore potrebbe essere tenuto a concederti una sistemazione ragionevole per apportare modifiche alla tua situazione abitativa in modo che tu possa goderti la tua casa. Ad esempio, ti potrebbe essere concesso un animale di supporto emotivo o, se vivi in un alloggio pubblico o sovvenzionato, una camera da letto aggiuntiva per un assistente o un'apparecchiatura medica. A volte il proprietario deve pagare le modifiche necessarie al locatario, come una rampa o un maniglione. Per ulteriori informazioni, visita il sito <https://www.mass.gov/info-details/disability-rights-in-housing> or call **(617) 727-7440** for the Massachusetts Office on Disability (MOD).



DIRITTI DEL LOCATARIO

Come previsto dall'Ordinanza di Notifica sulla Stabilità Immobiliare della Città di Medford, Capitolo 49, Articolo II, Sezioni 49-31 - 49-38.

Tutti i locatari del Massachusetts hanno dei diritti legali, indipendentemente dallo status di immigrato, anche se il contratto di affitto viene prolungato. Il modo migliore per tutelarsi è conoscere i propri diritti e chiedere aiuto quando se ne ha bisogno. Per ulteriori informazioni, visita il sito <https://www.masslegalhelp.org/legal-tactics>.



Domande Frequenti

Le parole in grassetto sono descritte nel Glossario a pagina 5.



Cosa succede se il mio locatore mi intima di andarmene?

Solo un Tribunale può ordinare uno **sfratto** e obbligarti a lasciare la tua casa. Se il locatore ti consegna un **Avviso di Sfratto** o ti dice che devi lasciare la tua casa, **non significa che devi andartene**, anche se non hai un contratto di **locazione**. Per lo sfratto è necessario un processo in Tribunale. L'**Avviso di Sfratto** non è un ordine del Tribunale. Puoi scegliere di lasciare l'abitazione, ma non puoi essere allontanato con la forza senza un'ordinanza del Tribunale. Se ricevi un **Avviso di Sfratto** o un altro avviso legale da parte del tuo locatore, chiedi assistenza legale il prima possibile (vedi **ASSISTENZA LEGALE GRATUITA a Pagina 2**). I locatari e i locatori possono trovare aiuto per cercare di evitare lo **sfratto** prima di andare in Tribunale. Se non ti difendessi in una causa di **sfratto**, potresti comunque essere sfrattato. Lo **sfratto** può impedirti di affittare un alloggio in futuro; quindi, se ricevi un avviso di sfratto, rivolgiti a un avvocato il prima possibile. Se il locatore ti chiude fuori casa o ti sottrae i tuoi effetti personali, rivolgiti a un legale o chiama il **911**. Puoi anche rivolgerti al Tribunale e chiedere un'ordinanza che ti permetta di rientrare nella tua casa.

Cosa mi può essere addebitato per il trasloco?

Quando ci si trasferisce per la prima volta, il locatore può addebitare un deposito cauzionale, il primo mese di affitto, l'ultimo mese di affitto e una nuova serratura e chiave. Il deposito cauzionale o l'ultimo mese di affitto non possono essere superiori al primo mese di affitto. Se un intermediario immobiliare autorizzato ti aiuta a trovare l'unità in affitto, può addebitarti una commissione di ricerca o di intermediazione. Questa commissione va pagata all'intermediario, non al locatore. L'intermediario deve fornire un avviso scritto ai potenziali locatari che illustri l'onorario e le condizioni di pagamento. Possono essere previste spese, come per il possesso di animali domestici nell'abitazione (ad esempio, cauzioni per animali domestici). Richiedere una ricevuta per qualsiasi somma di denaro versata al locatore o all'intermediario.

Il mio locatore può aumentare l'affitto? C'è un limite?

Il locatore può aumentare l'affitto solo se dà un preavviso. Di solito, il locatore non può aumentare l'affitto durante la durata del contratto di **locazione**. Se non hai un contratto di **locazione**, il locatore è tenuto a notificarti la proposta di aumento dell'affitto almeno un periodo di pagamento (in genere un mese) prima della scadenza dell'affitto. A meno che non si viva in un alloggio pubblico, sovvenzionato o inclusivo o che l'aumento dell'affitto non sia una **ritorsione illegale**, non ci sono limiti all'aumento dell'affitto una volta scaduto il contratto di **locazione**. Tuttavia, l'affitto può aumentare solo se si accetta per iscritto di pagare l'affitto più alto o se si paga l'affitto più alto almeno una volta. Se non puoi permetterti l'aumento dell'**affitto**, parlane con il tuo locatore o con gli altri locatari dell'edificio, oppure consulta la Pagina 2 per le risorse disponibili. Se non si ha un contratto di locazione, il proprietario può porre fine all'affitto e tentare lo sfratto.

DIRITTI DEL LOCATARIO

Come previsto dall'Ordinanza di Notifica sulla Stabilità Immobiliare della Città di Medford, Capitolo 49, Articolo II, Sezioni 49-31 - 49-38.



Domande Frequenti

Le parole in grassetto sono descritte nel Glossario a pagina 5.



Come posso convincere il mio locatore a effettuare le riparazioni di casa?

Tu e il tuo locatore siete responsabili di mantenere la tua casa in buone condizioni. Il locatore deve fornire un'unità abitativa sicura, pulita e conforme al Codice Sanitario del Massachusetts e deve mantenere le promesse fatte nel contratto di **locazione** o di affitto. La casa deve soddisfare gli standard richiesti dal Codice Sanitario dello Stato. Consulta questa linea guida: bit.ly/HousingCodeChecklist. Oppure utilizza il sito madeuptocode.org, disponibile in inglese, spagnolo, portoghese e creolo haitiano, per scoprire se la tua casa è conforme al Codice Sanitario Statale e prendere provvedimenti per migliorare la tua casa. Se sono necessarie delle riparazioni, è necessario informare il locatore nella forma richiesta dal contratto di **locazione** il prima possibile, per dargli la possibilità di effettuare le riparazioni. Se non hai un contratto di **locazione**, puoi scrivere una lettera o un'e-mail per richiedere le riparazioni. Conserva una copia della lettera. Se le riparazioni non vengono effettuate entro un tempo ragionevole, rivolgerti al Consiglio Sanitario di Medford: chiamare il numero **(781) 393-2560**, inviare un'e-mail all'indirizzo bohadmin@medford-ma.gov, visitare il dipartimento www.medfordma.org/departments/health-department o rivolgersi a un legale per discutere le proprie opzioni.

Possono essermi addebitate le spese per le utenze?

Il locatore è tenuto a pagare le utenze di acqua, gas, elettricità, acqua calda e riscaldamento, a meno che il locatario non abbia concordato di pagarle nel contratto di **locazione** o di affitto. Se si paga l'acqua, il gas e l'elettricità, deve esserci un contatore separato solo per il proprio appartamento. Di solito, i locatori pagano l'acqua, le fogne e il gasolio. Per ottenere assistenza nel pagamento delle utenze, vedere **"ASSISTENZA PER LE UTENZE"** a **Pagina 2** per un elenco di risorse.

Sono un locatario a tempo indeterminato? Quali sono i miei diritti?

Un **locatario a tempo indeterminato** occupa un'unità abitativa in affitto e paga l'affitto periodicamente (in genere mensilmente) e può avere o meno un contratto di **locazione** scritto. Tu o il tuo locatore potete decidere di porre fine al contratto di **affitto** dando all'altra parte un preavviso di 30 giorni o di un mese prima della data di scadenza del prossimo pagamento dell'affitto, a seconda di quale sia il termine più lungo. In questo tipo di accordo, l'affitto può cambiare entro gli stessi 30 giorni o un mese prima della scadenza del contratto di **locazione**. Se non hai un contratto di locazione scritto, il tuo locatore può chiederti di abbandonare l'immobile con un **Avviso di Sfratto** in qualsiasi momento. Se non si lascia l'appartamento al termine del periodo di preavviso, il locatore può procedere allo sfratto. Puoi scegliere di lasciare l'abitazione dopo aver ricevuto l'**Avviso di Sfratto**, ma non puoi essere allontanato con la forza senza un'ordinanza del Page 7 of 9 Order #49256-6764008 Tribunale. Se viene avviata una causa di **sfratto**, è opportuno rivolgersi a un avvocato, poiché una sentenza del tribunale potrebbe rendere difficile l'ottenimento di un alloggio in futuro.

Quando può entrare in casa mia il locatore?

Il locatore ha diritto all'uso esclusivo della propria abitazione. In generale, il locatore può entrare in casa tua in tempi ragionevoli e con un ragionevole preavviso per i seguenti motivi: 1) per mostrare l'abitazione a potenziali inquilini, acquirenti, finanziatori o loro agenti; 2) per ispezionare l'immobile; 3) per effettuare riparazioni; 4) per ispezionare l'immobile entro 30 giorni dalla fine del contratto di **affitto** per determinare i danni da detrarre dal deposito cauzionale; e/o per ordine del Tribunale. Se hai un contratto di locazione scritto, il contratto può richiedere un preavviso scritto di 24 o 48 ore prima dell'ingresso. Il locatore può entrare in casa tua senza preavviso nel caso in cui siano necessarie riparazioni d'emergenza.

DIRITTI DEL LOCATARIO

Come previsto dall'Ordinanza di Notifica sulla Stabilità Immobiliare della Città di Medford, Capitolo 49, Articolo II, Sezioni 49-31 - 49-38.

Domande Frequenti

Le parole in grassetto sono descritte nel Glossario a pagina 5.

Come devono essere gestiti il deposito cauzionale e l'ultimo mese di affitto?

Il deposito cauzionale è il denaro versato per tutelare il locatore in caso di mancato pagamento dell'affitto o per le riparazioni in caso di danni all'immobile in **affitto**. Il locatore deve restituire il deposito cauzionale o il saldo entro 30 giorni dalla fine del contratto di locazione. Tuttavia, il locatore può detrarre dall'intero importo alcune perdite e riparazioni effettuate per danni, come consentito dalla legge. Il locatore deve conservare il deposito cauzionale in un conto bancario separato e fruttifero presso una banca del Massachusetts. Il pagamento dell'ultimo mese di affitto tutela il locatore nel caso in cui il locatario abbandoni l'immobile e non paghi l'affitto per l'ultimo mese di permanenza. Il locatore non è tenuto a conservare l'ultimo mese di affitto in un conto bancario separato. Il locatore è tenuto a corrispondere annualmente un interesse sul deposito cauzionale e sull'ultimo mese di affitto (5% o il minore tra quelli ricevuti dalla banca). Il locatore deve comunicare al locatario tutti gli interessi dovuti e il locatario deve ricevere gli interessi o consentirgli di detrarre l'importo dal successivo pagamento dell'affitto. Se gli interessi non vengono ricevuti entro 30 giorni dall'anniversario del contratto di **affitto**, è possibile detrarli dall'affitto del mese successivo. Nella maggior parte dei casi, il deposito cauzionale e gli interessi devono essere restituiti entro 30 giorni dal trasloco, a meno che, ad esempio, non vi siano danni documentati o spese di affitto o di acqua non pagate.

Posso subaffittare o condividere la mia unità con un altro inquilino?

Il subaffitto è un affitto temporaneo. Quando si subaffitta un appartamento, l'inquilino originale rimane responsabile nei confronti del locatore per l'appartamento. Il subaffitto può essere rischioso perché si è ancora legalmente responsabili del pagamento dell'affitto al locatore e si è responsabili di eventuali danni all'abitazione. La maggior parte dei contratti di **locazione** richiede l'autorizzazione del locatore per il subaffitto. Prima di accettare un subaffitto, è opportuno controllare attentamente il contratto di locazione. Consultare il locatore se si prevede di avere dei coinquilini che non sono presenti nel contratto di **locazione**.

GLOSSARIO

Parole importanti per la comprensione di questo testo.

Sfratto: Quando un locatore allontana un locatario dall'alloggio. Per farlo, deve avviare una procedura presso il Tribunale.

Contratto di locazione: Accordo scritto e firmato tra un locatore e un locatario per l'affitto di un alloggio.

Avviso di sfratto: Un documento legale che comunica al locatario l'obbligo di lasciare l'alloggio. Questo documento afferma che il locatario deve "consegnare" o "liberare" l'alloggio entro una certa data. Non è necessario che il locatario lasci l'alloggio entro la data indicata nell'avviso, ma se non lo lascia il locatore può rivolgersi al Tribunale e tentare di sfrattarlo. **Sistemazione**

ragionevole: Una modifica a una regola o a una prassi, in modo che una persona con disabilità possa utilizzare e godere meglio della propria casa.

Affitto: Si paga per vivere in un alloggio di proprietà del locatore. Si vive in quell'alloggio per il periodo di tempo concordato con il locatore.

Locatario a tempo indeterminato: Sei un locatario a tempo indeterminato se hai accettato di pagare l'affitto al tuo locatore ogni mese. L'accordo di pagare l'affitto ogni mese può essere espresso per iscritto in un contratto di locazione o a voce. La maggior parte dei locatari sono locatari a tempo indeterminato.

Ritorsioni illegali: Quando il locatore ti punisce per aver esercitato i tuoi diritti legali di locatario, come ad esempio la richiesta scritta di riparazioni o l'adesione a un'organizzazione di inquilini. Questo è illegale.