

Guida per gli affittuari residenziali



L'espropriazione per pubblica utilità in NSW

Il NSW ospita numerose fiorenti comunità che risiedono in una serie di vivaci città e in diverse aree rurali. In NSW abbiamo anche la popolazione in più rapida crescita in Australia che, secondo le previsioni, raggiungerà quota 10,6 milioni di persone entro il 2041.

Investire nelle infrastrutture

Una popolazione in crescita significa che abbiamo bisogno di più scuole, ospedali, strade e trasporti pubblici per soddisfare le esigenze delle nostre comunità locali. Ecco perché stiamo investendo miliardi di dollari in infrastrutture per garantire ai cittadini accesso a servizi di qualità.

Quando il governo decide di dare inizio ad un nuovo progetto, come la costruzione di una nuova strada o di un nuovo ospedale, incarica l'agenzia competente di studiare il percorso o la posizione migliore per questa infrastruttura.

In NSW, gli enti statali ed altre organizzazioni (come ad esempio le compagnie per l'erogazione di elettricità o gas) possono effettuare espropriazioni per motivi di pubblica utilità.

I processi di espropriazione e indennità sono regolati dalla *Legge sull'espropriazione dei terreni (termini per un equo indennizzo) del 1991* (Land Acquisition Act 1991), qui indicata come "la Legge".

Decidere quali sono le proprietà da espropriare

Di solito, nell'ambito dello sviluppo di una grande opera, viene condotta una consultazione con la comunità.

Durante la fase di formulazione del design, del percorso o dell'ubicazione preferenziale per un progetto, l'agenzia responsabile (l'autorità espropriante) può individuare proprietà che devono essere espropriate per garantire la realizzazione del progetto.

Se per un progetto è necessario espropriare solo una parte di una proprietà, l'autorità espropriante fornirà i dettagli della parte da espropriare a chiunque abbia un interesse legale nella proprietà, come un proprietario, un locatore, un affittuario, un subaffittuario o un ipotecario.

Questa guida illustra il processo di espropriazione per gli affittuari che vivono in immobili residenziali che stanno per essere espropriati per pubblica utilità. È stata progettata per aiutarvi a capire cosa aspettarvi durante il processo e per informarvi in merito all'assistenza disponibile. La guida non intende sostituirsi alle consulenze di tipo legale o ai pareri forniti da esperti.

Affittuari e contratti di locazione

Chiunque abbia un interesse in una proprietà in via di espropriazione ha diritti in base alla Legge, inclusi i locatari o gli inquilini, così come i proprietari degli immobili.

La locazione residenziale viene generalmente stabilita tramite un contratto di locazione (chiamato anche affitto), che è un accordo scritto, legalmente vincolante, stipulato tra il locatario e il proprietario dell'immobile.

Il pagamento del vitto e gli accordi informali non vengono solitamente considerati come locazioni.

Un processo consolidato per gli affittuari

Quando un immobile deve essere espropriato, l'autorità espropriante prende innanzitutto contatto con il proprietario dell'immobile. Una volta informato il proprietario, verranno contattati gli inquilini.

L'autorità espropriante nominerà un apposito **team di supporto per l'espropriazione**. Questo team organizzerà un incontro per discutere con voi in modo più dettagliato la procedura di espropriazione e di trasferimento.

Il team può comprendere:

- un **Acquisition Manager**, che avvia e gestisce il processo di espropriazione delle proprietà necessarie per un progetto,
- un **Personal Manager**, che vi assisterà e vi fornirà supporto durante tutto il processo di espropriazione e trasferimento, e
- in alcuni progetti, un **Community Place Manager**, che gestisce i rapporti tra il team che si occupa del progetto e la comunità.

L'autorità espropriante mette a disposizione questo team di supporto a titolo gratuito.

Se possibile, l'autorità espropriante cercherà di permettervi di rimanere nell'immobile in affitto fino alla scadenza del contratto, a meno che non decidiate di andarcene prima.

I vostri diritti e obblighi, così come quelli del vostro locatore, continuano ad avere validità come previsto dal vostro contratto di locazione, fino all'espropriazione della proprietà da parte dell'autorità espropriante. Questo include il pagamento dell'affitto da parte vostra in qualità di affittuari.

Una volta che la proprietà è stata espropriata dal suo titolare, tutti i contratti di locazione esistenti vengono trasferiti all'autorità espropriante.

In qualità di inquilini, vi verrà comunicata in anticipo e per iscritto la data entro la quale dovrete lasciare l'immobile.

Assicuratevi di avere una copia valida ed aggiornata del vostro attuale contratto di locazione.

Supporto per il trasferimento

Se vi è stato assegnato un Personal Manager, questa figura può fornirvi un supporto per il trasferimento adatto alle vostre circostanze. Questo supporto può includere consigli e indirizzamenti ad altri servizi per aiutarvi a traslocare.

Ottenere il supporto necessario

Il processo di espropriazione di una proprietà può essere talvolta complicato e stressante.

Per aiutarvi, il governo del NSW offre un supporto telefonico psicologico ed emotivo, gratuito e confidenziale attraverso la Property Acquisition Support Line. Questo servizio è disponibile per tutti i proprietari di immobili, le loro famiglie, gli affittuari, i proprietari di immobili e di attività commerciali, così come per i dipendenti di aziende danneggiati dall'espropriazione di immobili. Le sessioni di assistenza psicologica sono strettamente confidenziali e sono condotte da psicologi ed assistenti sociali qualificati, in maniera indipendente dal team che si occupa del progetto o dall'agenzia espropriante.

Per usufruire del supporto telefonico offerto dalla Property Acquisition Support Line non è necessario avere un'impegnativa. Basta chiamare il numero 1300 089 551 per parlare con un membro del team; il servizio è disponibile 24 ore al giorno, 7 giorni alla settimana.

Per saperne di più sulle caratteristiche del servizio e su come fissare un appuntamento, potete chiamare il numero 1300 029 146 o visitare il sito nsw.gov.au/property-acquisition per scaricare una copia della scheda informativa riguardante la Property Acquisition Support Line.



Potete contattare il team di supporto per l'espropriazione in qualsiasi momento durante il processo di espropriazione.

Indennità e accordo

In casi limitati, potreste avere diritto ad un'indennità. Ad esempio, se il periodo di locazione si protrae per diversi anni oltre il termine previsto per il possesso immediato.

In queste situazioni, l'autorità che effettua l'espropriazione spiegherà i tipi di compensazione a cui si può avere diritto, compresa quella per gli svantaggi derivanti dal trasferimento e per il disturbo arrecato.

Svantaggi derivanti dal trasferimento

L'indennità per svantaggi derivanti dal trasferimento verrà pagata solo se l'immobile che sta per essere espropriato è il vostro luogo di residenza principale. Si tiene in considerazione:

- il vostro interesse nella proprietà
- il periodo di tempo in cui avete abitato nell'immobile e la durata residua del contratto di locazione
- il disagio che potrebbe verificarsi
- il periodo di tempo a seguito dell'espropriazione durante il quale potrete rimanere all'interno della proprietà.

Disturbo

L'indennità per disturbo può includere uno o tutti i seguenti:

- spese legali ragionevoli
- costi di trasferimento ragionevoli, come spese generali di trasloco, reindirizzamento della posta, spese di trasferimento del contratto di locazione, riallacciamento delle utenze e altri servizi professionali pertinenti
- in alcune situazioni, qualsiasi costo ragionevole derivante dalla risoluzione anticipata del contratto di locazione.

Vi invitiamo a parlare con il team di supporto al fine di ottenere ulteriori informazioni relative all'indennità.

Trattative e accordo

Se avete diritto ad un'indennità, la persona incaricata dell'espropriazione (**Acquisition Manager**) organizzerà un incontro per cercare di raggiungere un accordo relativo alla vostra indennità. Questo potrebbe comportare uno o più incontri che possono essere informali e tenersi di persona o per telefono. Questi incontri possono avvenire presso la vostra abitazione o in un altro luogo che risulti a voi conveniente.

Per favorire questa procedura, vi raccomandiamo di fornire prova del vostro attuale contratto di locazione e una stima dei costi relativi al trasferimento, e di farli pervenire al vostro Acquisition Manager. Queste informazioni verranno utilizzate nella valutazione dell'indennità a cui avete diritto.

Raggiungimento dell'accordo

Una volta raggiunto l'accordo, il vostro Acquisition Manager provvederà a farvi pervenire un **Atto di Rilascio e Indennizzo** (Deed of Release and Indemnity). Si tratta di un documento formale con il quale si conferma che l'indennizzo concordato è l'unica indennità dovuta. Verrà inoltre confermato il termine per il trasloco.

Espropriazione forzata

L'**espropriazione forzata** avviene solo dopo che tutti i ragionevoli sforzi di negoziazione intrapresi non hanno portato al completamento dell'espropriazione entro i termini previsti dal progetto.

L'espropriazione forzata è la procedura che implica il coinvolgimento del Valuer General (Perito generale).

Per ulteriori informazioni sul Valuer General, visitate il sito valuergeneral.nsw.gov.au.

I vostri commenti

Una volta trasferiti, l'autorità che effettua l'esproprio vi inviterà a completare un questionario per fornire un feedback sul processo. Il questionario viene gestito da una società di ricerca indipendente per conto del governo del NSW. Il questionario è confidenziale e anonimo.

I vostri suggerimenti contribuiranno al continuo miglioramento della procedura di espropriazione.



Questo documento è disponibile in altre lingue all'indirizzo nsw.gov.au/property-acquisition/publications. Potete anche contattare il Servizio di Traduzione e Interpretariato (TIS) al numero 131 450 e chiedere del Centre for Property Acquisition (Centro per le espropriazioni per pubblica utilità).

nsw.gov.au/property-acquisition

Luglio 2022