GUIDA AGLI AFFITTI

PER GLI STUDENTI UNIVERSITARI

Sunia
Sindacato Nazionale Unitario Inquilini ed Assegnatari

Unione Degli Universitari
Sindacato Studentesco
udu

GUIDA AGLI AFFITTI
PER GLI STUDENTI UNIVERSITARI

INDICE

- INTRODUZIONE

1. COME TROVARE CASA?

2. CHE TIPO DI CONTRATTO?
   - Contratto libero
   - Contratto a canone calmierato
   - Contratti transitori
   - Contratti per studenti universitari
   - Agevolazioni fiscali e vantaggi di avere un contratto

3. SPESE E BUROCRAZIA
   - Registrazione del contratto
   - Deposito cauzionale
   - Pagamento mensilità anticipate
   - Inventario dello stato dell'abitazione
   - Sublocazione
   - Oneri accessori, spese condominiali e bollette

4. UNA SCELTA CONSAPEVOLE
   - Le violazioni e le offerte più ricorrenti
   - Le opportunità e i vantaggi negati:
   - Rientrare nella legalità? si può: denunciare le violazioni
   - Le proposte dell'unione degli universitari per migliorare la
   - condizione abitativa degli studenti

5. APPENDICE
   - Glossario
   - Fac-simile contratti: contratto per studenti universitari, contratto normale, schema per la determinazione del canone concordato.
   - Tabella ripartizione spese tra locatore e conduttore
   - Inventario stato dell'abitazione
   - Contatti

Testi a cura di:
Andrea Gattuso (Unione degli Universitari)
Laura Mariani (SUNIA)

Sunia
Sindacato Nazionale Unitario Inquilini ed Assegnatari

udu
Unione Degli Universitari
Sindacato Studentesco

INTRODUZIONE

La casa nell'immaginario di molti giovani è un sogno. Un desiderio di autonomia, di libertà, un modo di mettersi alla prova, di scoprire se stessi, a volte solo di non sentire le paranoie di mamma e papà. Andare a studiare fuori spesso non è solo l'esigenza di trovare la facoltà più appropriata per se stesso, ma la voglia di iniziare una nuova avventura, di dare una svolta alla propria vita. Così ogni anno migliaia di studenti vanno in cerca di una stanza, di un posto letto, di un appartamento, alle prese con annunci, agenzie immobiliari, proprietari di casa.

Questa guida è proprio dedicata a loro e ai quasi 700 mila studenti fuorisede (un terzo della popolazione studentesca) che animano quotidianamente le università e le città italiane.

Come trovare casa? che tipo di contratto stipulare? Quali spese mi ritroverò ad affrontare? Queste sono solo alcune delle tante domande che ogni studente in cerca di una casa si pone e alle quali intendiamo dare delle risposte con questa guida.

Una bussola per orientarsi nella giungla degli affitti, una fonte di consigli per i tanti interrogativi di chi è alla ricerca di un alloggio. Un vademecum per non prendere delle fregature, per risparmiare e ottenere delle agevolazioni, per agire nella legalità e per non perdersi nel nero degli affitti e nella prepotenza di alcuni proprietari.

Purtroppo il sogno di una casa spesso si trasforma in un incubo, tra affitti alle stelle e irregolari, soprusi di proprietari senza scrupoli, case fatiscenti e insicure.

L'Unione degli Universitari - sindacato studentesco e il SUNIA (Sindacato unitario nazionale degli inquilini e assegnatari) mettono a vostra disposizione la loro esperienza per evitare di cadere nelle trappole che il mercato degli affitti vi può tendere e per far valere i vostri diritti.

In questa guida troverete informazioni su come trovare casa, che tipo di contratto stipulare con vantaggi e svantaggi di ogni tipologia, informazioni sulle spese accessorie e sulla burocrazia, sui vostri diritti e per non scegliere il nero, le nostre idee per nuove e migliori politiche abitative per gli studenti. In appendice trovate anche un glossario con tutte le parole chiave che riguardano il mondo degli affitti, dei facsimile dei contratti di locazione e i contatti delle nostre sedi territoriali per poterci chiedere maggiori informazioni.

Crediamo che questa guida possa essere uno strumento utile affinché il vostro sogno non si trasformi in incubo e non vi ritroviate soli nella giungla degli affitti.

Buona lettura!

1. COME TROVARE CASA???

Trovare casa... Si, ma come? Siete arrivati nella città dove avete deciso di studiare, magari una grande città, e non sapete quale zona scegliere, non conoscete i prezzi, pensate a come raggiungere rapidamente la vostra facoltà. Quindi come prima cosa vi consigliamo di studiarvi una piantina della città segnando i luoghi che più vi interessano e tenendo conto soprattutto delle distanze con la vostra sede di studi. Altro consiglio è quello di visitare sempre l'appartamento che vi propongono facendo particolare attenzione allo stato degli infissi, del sistema di riscaldamento e alla regolarità degli impianti. È comunque sempre meglio visitare più appartamenti per poter comparare le offerte e scegliere la soluzione migliore.

Ci sono diverse strade per trovare il vostro alloggio ideale, ve ne consigliamo qualcuna.

• **Agenzie immobiliari:** Rivolgersi ad un'agenzia immobiliare è un'opzione che potrebbe velocizzare le vostre ricerche per una casa, ma che può essere anche molto costosa in quanto la provvigione pagata è pari ad una mensilità dell'affitto pattuito. Altro vantaggio è la sicurezza di avere un regolare contratto d'affitto. Anche l'UDU-Unione degli Universitari offre in alcune basi locali **il servizio cerca alloggio gratuito** che oltre ad aiutarvi a trovare casa vi offre assistenza sulla regolarità dell'affitto. Se comunque volete risparmiare basta controllare le bacheche sempre stracolme di annunci che trovate in ogni angolo dell'ateneo.

• **Agenzie per l'affitto:** In molte città sono nate Agenzie degli affitti per gli studenti universitari che aiutano gli studenti ad entrare in contatto con possibili locatori e a stabilire un giusto canone, regolarizzando il contratto. Un'iniziativa semplice quanto utile per tutelare gli studenti e regolarizzare il sommerso degli affitti senza contratto che, soprattutto per affitti di questo tipo, è una realtà molto diffusa. Le strutture sono state create dai Comuni, Regioni, con i sindacati di inquilini e proprietari, forniscono informazioni sul contratto di locazione agevolato per studenti fuori sede e, in caso di necessità, anche assistenza legale.

• **Bacheche:** Un metodo sicuramente più economico per trovare un alloggio è andare a spulciare le bacheche delle facoltà sempre strapiene di annunci. Attaccati alle bacheche troverete gli annunci più disparati: solo per ragazze, da condividere con il proprietario, solo per non residenti, etc. etc. È una buona soluzione soprattutto per chi cerca una stanza singola o un posto in doppia, a volte si possono fare davvero buoni affari ma chiedete sempre il contratto regolare!

• **Giornali di annunci:** esistono una miriade di giornali di annunci, in genere ogni città ha il proprio (ad esempio a Roma c'è il Porta Portese) e d esistono anche giornali specializzati sul mercato immobiliare, basta chiedere all'edicolante! Come per gli annunci trovati in bacheca sui giornali potete trovare delle buone soluzioni ma state sempre attenti alle bufale!

• **Siti internet:** Nell'era del web sempre più comune è diventata la ricerca di alloggi in affitto sulla rete. Il miglior vantaggio di questa opzione è la possibilità di vedere le foto e di poter comunicare anche via mail per chiedere informazioni. Esistono diversi motori di ricerca di annunci che hanno anche la sezione casa (subito, vivastreet, bakeca, kijiji, studenti.it) e siti dedicati come affitto.it, trova-casa.net, affitti-studenti.it. Altro vantaggio è quello di poter effettuare ricerche per prezzo, zona e tipologia di appartamento. Vi raccomandiamo di non inviare mai denaro a chi vi chiede anticipi o altro, il denaro va versato sempre ad accordo chiuso!

• **Enti per il diritto allo studio:** Alcuni enti per il diritto allo studio universitario offrono il servizio gratuito cerca alloggio attraverso sportelli o online. È uno strumento molto utile in quanto consente di trovare sicuramente alloggi con contratto regolare e di una certa qualità.

2. CHE TIPO DI CONTRATTO?

La Legge 431/1998 regola i contratti di affitto in Italia. La legge prevede che i contratti di affitto debbano avere la forma scritta e che debbano essere registrati. Esistono diverse tipologie contrattuali, ognuna rispondente ad esigenze diverse. In pratica si può scegliere tra due canali, quello libero e quello concordato. Nel canale libero (contratto 4+4) il prezzo viene determinato dalla trattativa tra le parti, nel canale concordato (3+2, contratti transitori, contratti per studenti universitari) il canone viene concordato attraverso gli accordi territoriali. Con la L.431/98 è stata introdotta anche una particolare forma contrattuale destinata agli studenti universitari che presenta vantaggi sia per gli studenti sia per i proprietari. Andiamo a vedere queste forme contrattuali da vicino:

• **CONTRATTO LIBERO 4+4**

Questo tipo di contratto prevede la libera determinazione del prezzo fra le parti, e una durata minima di 4 anni. Alla scadenza dei primi 4 anni il contratto si rinnova automaticamente per altri 4 anni e rimangono invariate le clausole sottoscritte al momento della stipulazione a meno che il proprietario non abbia necessità abitativa, o voglia vendere l'immobile o voglia effettuare ristrutturazioni.

Alla seconda scadenza, quindi dopo 8 anni, ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o a rinunciare al rinnovo del contratto comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte con anticipo di almeno 6 mesi prima della scadenza.

Questo tipo di contatto può essere conveniente per gli studenti universitari qualora decidono di voler affittare un intero appartamento con la consapevolezza di volerci restare a lungo in quanto il proprietario non può aumentare il canone e può anche essere prevista la sublocazione.

È però molto importante che il contratto sia intestato a tutti gli inquilini, in quanto se fosse intestato ad uno solo gli altri sarebbero in nero o si dovrebbero stipulare delle sublocazioni.

Gli svantaggi sono che non si può usufruire di nessuna agevolazione fiscale, prevista invece dagli altri contratti né si può regolare il prezzo in base agli accordi territoriali stipulati dai sindacati.

• **CONTRATTO A CANONE CALMIERATO 3+2**

Oltre alla forma libera la L.431/98 prevede un tipologia contrattuale detta a canone calmierato. Le condizioni del contratto oltre ad essere affidate alla trattativa delle parti devono anche conformarsi alle condizioni contrattuali previste dagli accordi territoriali fra le organizzazioni dei proprietari e degli inquilini. La L. 431/98 prevede che i contratti a canone concordato non possono avere una durata inferiore ai 3 anni (con eccezione di quelli di natura transitoria di cui parleremo dopo) e possono essere rinnovati automaticamente alla scadenza del contratto per altri 2 anni. In pratica lo schema sarebbe di un contratto 3+2. La legge sugli affitti affida i criteri sulla determinazione del canone alla **convenzione nazionale** che fissa elementi e condizioni che devono essere rispettati all'interno degli accordi territoriali.

Gli **accordi territoriali** stabiliscono le fasce di oscillazione all'interno delle quali, tenendo conto delle caratteristiche dell'edificio e dell'unità abitativa (stato manutentivo, dotazione di mobili, eventuali spazi comuni etc.) è da concordare tra le parti il canone per i singoli affitti.

Per questa forma contrattuale sono previsti anche degli sgravi fiscali di cui parleremo in un apposita sezione.

• **CONTRATTI TRANSITORI**
Questa tipologia di contratto prevede una durata minima di 1 mese e massima di 18 mesi. Questo contratto può essere stipulato per reali esigenze transitorie del proprietario e dell'inquilino espressamente indicate dagli accordi territoriali. Anche in questo caso il canone è stabilito secondo i criteri degli accordi territoriali.

• **CONTRATTO PER STUDENTI UNIVERSITARI**
È un particolare contratto transitorio destinato agli studenti universitari. È destinato a studenti iscritti ad un corso di laurea in un comune diverso da quello di residenza. La durata va 6 mesi a tre anni.
Tale contratto può essere sottoscritto da un singolo studente o da gruppi di studenti o dalle aziende per il diritto allo studio.
I contratti per studenti universitari possono essere stipulati esclusivamente utilizzando i **contratti tipo** stabiliti dagli accordi territoriali.

Queste sono le clausole principali:

1) durata minima di sei mesi e massima di trentasei mesi;
2) rinnovo automatico salvo disdetta del conduttore;
3) facoltà di recesso da parte del conduttore per gravi motivi;
4) facoltà di recesso parziale per il conduttore in caso di pluralità di conduttori;
5) esclusione della sublocazione;
6) modalità di consegna con verbale o comunque con descrizione analitica dello stato di conservazione dell'immobile;
7) produttività di interessi legali annuali sul deposito cauzionale che non superi le tre mensilità;
8) esplicito richiamo ad accordi sugli oneri accessori ai fini della ripartizione tra le parti ed in ogni caso richiamo alle disposizioni degli articoli 9 e 10 della legge 392/78;
9) previsione di una commissione conciliativa stragiudiziale facoltativa.

Questo è sicuramente il tipo di contratto più conveniente per lo studente universitario in quanto permette di poter prendere in affitto in maniera regolare anche una singola stanza o un posto letto. Prevede inoltre delle convenienti agevolazioni fiscali sia per l'inquilino sia per il proprietario (vedi paragrafo). Ricordiamo innanzitutto che lo studente, per ottenere lo status di fuorisede e quindi ottenere la relativa borsa di studio (molto più alta di quella di studente pendolare), deve dimostrare di avere sottoscritto un regolare contratto d'affitto! Prendere una stanza in nero per un idoneo di borsa di studio significa rinunciare anche a più di 1500 euro!

• AGEVOLAZIONI FISCALI E VANTAGGI DI AVERE UN CONTRATTO

Vantaggi per lo studente:

- Il costo dell'affitto è più basso grazie agli accordi territoriali
- Si possono ottenere i benefici previsti dal sistema del diritto allo studio
- Il costo dell'imposta di registrazione del contratto è ridotto del 15%
- Sono previste agevolazioni IRPEF per i familiari dello studente e la detraibilità del 19% del canone di locazione
- Non si può essere sfrattati senza preavviso
- la detrazione per giovani sotto i trent'anni di euro 991,59 se lo studente ha anche un reddito di lavoratore per qualsiasi tipologia di contratto o in alternativa la detrazione sino a euro 485,80 per contratti concordati per studenti universitari fuori sede che al contempo lavorino
- Si può partecipare a bandi di concorso comunali che offrono sussidi economici per i giovani e gli studenti in affitto.

Vantaggi per i proprietari:

- Costo dell'imposta di registrazione del contratto è ridotto del 15%
- Abbassamento o addirittura azzeramento dell'ICI (se il contratto è asseverato dalle associazioni dei proprietari e degli inquilini)
- Detrazione IRPEF del 30% da sommare al 15% che si applica normalmente

3. SPESE E BUROCRAZIA

Avete trovato l'alloggio che sognavate e siete d'accordo del proprietario per sottoscrivere un contratto regolare. Il passo successivi è innanzitutto la registrazione del contratto. Altre parole che sicuramente avrete sentito sono: caparra, deposito cauzionale, modalità di pagamento, spese condominiali, bollette. Questi elementi spesso non sono meno importanti della forma contrattuale che scegliete anzi possono essere fondamentali nella scelta del vostro alloggio in quanto alcune scelte possono permettervi di risparmiare un po'...
Analizziamo ad uno ad uno questi elementi:

• **REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO**
Innanzitutto la forma. Il contratto di locazione deve avere per legge sempre forma scritta. Oltre ad essere scritto il contratto per essere regolare, e quindi per poter godere di tutte le agevolazioni e poter ricorrere ad azioni giudiziarie sicure il contratto deve anche essere registrato. **Le spese di registrazione vanno sempre divise a metà tra il proprietario e l'inquilino.** Di seguito uno schema con tutte le informazioni per la registrazione:

- Quando si deve registrare?
Entro 30 giorni dalla sottoscrizione dell'accordo

- Cosa devo pagare per la registrazione?
Occorre pagare l'imposta di registrazione che equivale al 2% del canone annuo e le marche da bollo da 10,33 euro per ogni 100 righe del contratto o per ogni 4 facciate. L'imposta di registro si può pagare alla posta o in banca richiedendo il modello F23. L'imposta di registro può essere pagata di anno in anno, entro 30 giorni dalla scadenza della precedente annualità, applicando il 2 per cento a ciascuna annualità e tenendo conto degli aumenti ISTAT oppure in un'unica soluzione, entro 30 giorni dalla stipula del contratto, applicando il 2 per cento all'importo pattuito per l'intera durata del contratto: in questo caso spetta uno sconto sull'imposta dovuta pari alla metà del tasso d'interesse legale moltiplicato per gli anni di durata del contratto. È possibile pagare la registrazione online tramite il sito dell'agenzia per le entrate: www.agenzia entrate.gov.it

Dove si fa la registrazione?
- Per completare la registrazione dovete recarvi in una qualsiasi agenzia delle entrate portando con voi due copie del contratto firmate in originale, le marche da bollo, un attestato di pagamento dell'imposta di bollo e compilare il modello 69 che potete richiedere in agenzia.

• **DEPOSITO CAUZIONALE**

Una delle spese da affrontare quando si stipula un contratto di locazione è quella del deposito cauzionale o cauzione o anche caparra.
Il deposito cauzionale è una somma di denaro che va versata dall'inquilino a garanzia di adempimento delle obbligazioni contrattuali. Questa somma non può essere superiore a tre mensilità del canone ed è produttiva di interessi legali che devono essere corrisposti, ogni anno, dall'inquilino. Il deposito cauzionale non potrà essere adeguato all'eventuale aumento del canone per effetto di adeguamento ISTAT. La cauzione potrà essere utilizzata dal proprietario per coprire le spese di eventuali danni causati dall'inquilino.
Al momento della cessazione del contratto se l'alloggio viene lasciato nelle stesse condizioni in cui è stato consegnato, il proprietario dovrà restituire il deposito cauzionale oltre agli interessi.

• **PAGAMENTO MENSILITÀ ANTICIPATE**

Oltre alla cauzione spesso molti proprietari richiedono il pagamento di mensilità anticipate (in genere da 1 a 3) come ulteriore garanzia. Anche se questa prassi in alcune regioni è molto diffusa non è obbligatorio per l'inquilino pagare mensilità anticipate! Quindi tenete gli occhi aperti!

• **INVENTARIO DELLO STATO DELL'ABITAZIONE**

Prima di entrare nel locale in affitto conviene, sia all'inquilino che al proprietario, al momento della consegna delle chiavi sottoscrivere un verbale di consegna descrivendo lo stato di manutenzione dell'abitazione e un inventario dell'eventuale arredamento Inserite nell'inventario tutti gli oggetti presenti in casa, specificando le loro condizioni descrivendo tutto quello che è danneggiato, mal conservato, fuori uso.
In questo modo, in caso di danni, sarà chiaro a chi spetterà il pagamento delle riparazioni. Questa semplice precauzione tutela da un lato l'inquilino, che non vedrà imputarsi dei danni non causati da lui, dall'altro il proprietario, che non dovrà provare che il danno è stato fatto dall'inquilino. Il verbale, scritto e firmato in duplice copia, verrà allegato al contratto di affitto.

• **SUBLOCAZIONE**

Il subaffitto totale dell'immobile è proibito. Il subaffitto parziale, invece, che consente ad altre persone l'utilizzo di parte dell'appartamento mentre l'altra seguita ad essere utilizzata dall'inquilino principale è consentito, salvo il caso in cui nel contratto si inserisca una clausola che lo vieti espressamente. La sublocazione è vietata nei contratti per studenti universitari! Nel caso di subaffitto consentito l'inquilino ha l'onere di comunicare al locatore il nominativo della persona del subconduttore, la durata del contratto ed i vani subaffittati.

• **ONERI ACCESSORI, SPESE CONDOMINIALI E BOLLETTE**

Altri capitoli di spesa che possono influire anche pesantemente sui costi mensili dell'abitazione sono le spese condominiali e le bollette.

Le spese condominiali (pulizia della scala, illuminazione dello stabile, funzionamento e ordinaria manutenzione dell'ascensore, portiere, compenso amministratore etc.) sono a carico dell'inquilino. L'inquilino ha diritto di prendere visione dei documenti di spesa.

A carico dell'inquilino sono anche le bollette delle cosiddette utenze: acqua, gas, luce, riscaldamento.

Per quanto riguarda la manutenzione della casa quella ordinaria è a carico dell'inquilino, quella straordinario a carico del proprietario.

Fate attenzione perché in genere il proprietario cerca di far pagare agli inquilini spese che non sono di loro competenza!

In allegato trovate la tabella "ripartizione oneri accessori" in cui sono assegnate tutte le eventuali spese, consultatela per evitare fregature!

Può anche capitare che il proprietario vi proponga un canone d'affitto comprendente anche le spese condominiali e le bollette... in questi casi potrebbe essere meglio diffidare e chiedere di abbassare il prezzo del canone e pagare a parte tutto il resto.

4. UNA SCELTA CONSAPEVOLE

Come detto nell'introduzione purtroppo il sogno di una casa a volte si può trasformare in incubo. Sono infatti moltissime le irregolarità nel mercato degli affitti, da diverse indagini risulta infatti che un contratto di locazione su due non è registrato e quindi totalmente in nero. Inoltre sono moltissime le irregolarità che proprietari senza scrupoli fanno digerire agli studenti universitari che sono tra i soggetti più deboli e meno tutelati nel mercato degli affitti. Proprietari che pretendono di entrare in casa come e quando vogliono, che chiedono aumenti dell'affitto improvvisi e non motivati, sfratti all'ultimo minuto, queste sono alcune delle situazioni in cui può incorrere chi non ha un contratto regolare e che possono trasformare in un incubo la vita degli studenti fuorisede.
È importante che chi scelga di prendere una casa in affitto lo faccia in maniera consapevole sapendo a cosa va incontro scegliendo la strada dell'affitto in nero.
In questo paragrafo analizzeremo quali sono le violazioni più ricorrenti nei contratti, le violazioni dei diritti, i vantaggi persi. Parleremo anche delle possibilità di rientrare nella legalità e delle proposte che l'UDU propone per migliorare la condizione abitativa degli studenti.

Le violazioni e le offerte più ricorrenti nei contratti sono:

- contratti in assoluto nero: cioè non scritti né registrati
- contratti di tipo libero ma non registrati e senza alcun limite di canone
- contratti transitori irregolari o intestati al genitore e non registrati
- affitto ad un titolare e sub-affitti collegati
- diritto al subentro di altri studenti negato al contraente e riservata, invece, al proprietario la possibilità di nuovi inserimenti spesso condizionati da richieste di aumento in nero
- affitto posti letto con violazione delle norme sugli affittacamere e alberghiere e di precise regole e condizioni urbanistiche e procedurali e senza le autorizzazioni pubbliche richieste per questo tipo di attività
- locazioni parziali con riserva fittizia di una stanza e delle chiavi da parte del proprietario per effettuare controlli indebiti e pressioni sugli inquilini con sopralluoghi e visite senza preavviso
- alloggi in stanza solo periodo invernale nelle località a vocazione turistica
- irregolarità di accollo sugli inquilini delle spese condominiali
- ricorso a prestazioni di agenzie immobiliari scelte dal proprietario e molto onerose per l'inquilino che spesso utilizzano moduli di contratti con clausole vessatorie e non informano sui vantaggi fiscali e di durata delle tipologie di contratto concordato previste dalla legge
- violazione dell'obbligo di denuncia dei conduttori aggiuntivi alle autorità di PS
- alloggi precari e privi di dotazioni minime sia impiantistiche che di qualita, privi della certificazione prevista e dalle varie normative sulla sicurezza degli impianti domestici e condominiali.

• LE OPPORTUNITÀ E I VANTAGGI NEGATI:

Oltre alle gravi irregolarità che si riscontrano nei contratti e nei rapporti di locazione, proprietario e inquilino si vedono negate varie opportunità e benefici che le normative fiscali annualmente danno al proprietario e l'inquilino che sottoscrivono i contratti. Senza contratto scritto e registrato, obbligatorio per la legge 431/98, si perdono le possibilita' per:

- la detrazione Irpef del 30% al proprietario se affitta col contratto concordato per studenti universitari fuori sede e l'eventuale detrazione Ici
- la detrazione del 30% dell'imposta annua di registro all'inquilino e al proprietario se affittano col contratto per studenti universitari fuori sede
- la detrazione per giovani sotto i trent'anni di euro 991,59 se lo studente ha anche un reddito di lavoratore per qualsiasi tipologia di contratto o in alternativa la detrazione sino a euro 485,80 per contratti concordati per studenti universitari fuori sede che al contempo lavorino
- la detrazione dalle imposte del 19% del canone pagato per l'affitto del figlio studente da parte dei genitori dei quali risulti a carico
- tutti gli eventuali contributi all'affitto erogati dalle varie aziende regionali per il diritto allo studio che ovviamente pretendono contratti registrati come pure il contributo alloggiativo previsto dalla legge 431 art. 11.

La regola principale che l'inquilino e il proprietario devono seguire prima di stipulare un contratto è verificare con le proprie associazioni a quali condizioni si è nella legalità e si possono avere benefici e limitare il contenzioso e la litigiosità. E' chiaro che di fronte a rapporti che sorgono in forma parzialmente o totalmente irregolare è necessario esaminare nel dettaglio quali difese e tutele sono disponibili per rimuovere gli effetti delle violazioni.

• RIENTRARE NELLA LEGALITÀ? SI PUÒ: DENUNCIARE LE VIOLAZIONI

La Guardia di Finanza, allo scopo di proporre a tassazione redditi derivanti dalle locazioni immobiliari sottratti al fisco, opera un costante monitoraggio mediante invio di specifici questionari nei confronti di una vastissima platea di soggetti e, tra questi, agli studenti universitari. Attraverso tale attività, la Guardia di Finanza, riesce ad acquisire notizie in merito alla durata del contratto di locazione e agli importi corrisposti Lo studente interpellato è tenuto a rispondere ai questionari in modo fedele, per non incorrere nelle sanzioni pecuniarie previste per legge e, contemporaneamente, evitare di esporsi a controversie con il locatore, che potrebbe confutare il contenuto di dichiarazioni non veritiere. Sarebbe auspicabile che ciascun studente, a supporto di quanto dichiarato, si precostituisca delle prove documentali (pagamenti in assegni/bonifici/vaglia postali o richiesta di ricevute di pagamento), ovvero testimoniali (farsi assistere da amici in occasione dei pagamenti). E' pure consigliabile che in occasione di illegittime pretese da parte di proprietari ci si rivolga al sindacato per una piena tutela e si fornisca informazione alla Guardia di Finanza utilizzando il numero 117.

- **LE PROPOSTE DELL'UNIONE DEGLI UNIVERSITARI PER MIGLIORARE LA CONDIZIONE ABITATIVA DEGLI STUDENTI**

Per migliorare la situazione abitativa degli studenti universitari sono tanti gli interventi che potrebbero essere messi in campo.
Innanzitutto bisognerebbe rendere davvero conveniente l'affittare case agli studenti a prezzi moderati con maggiori sgravi fiscali.
Sgravi fiscali di una certa entità spingerebbero i proprietari di casa a stipulare contratti di affitto regolare facendo emergere una fetta grossa del mercato in nero con vantaggi economici anche per lo stato.
Dall'altro lato renderebbero conveniente anche allo studente un contratto regolare, non solo dal punto di vista delle tutele, ma anche dal punto di vista economico.
Le **agevolazioni fiscali** dovrebbero riguardare solo i proprietari che applicano il canale concordato e comprenderebbero la riduzione automatica, fino all'azzeramento delle aliquote ICI, una riduzione della TARSU, una detrazione significativa dell'IRPEF dell'affitto annuo pagato al fine di determinare quella contrapposizione di interessi fra proprietari e conduttori in grado di far emergere la piaga del nero.
Con le risorse recuperate attraverso l'emersione del mercato in nero sarebbe possibile la **creazione di un fondo ad hoc per il rimborso parziale delle spese di affitto.**

Ma per regolare e abbassare i prezzi degli affitti non sono sufficienti solo misure di tipo fiscale. Uno strumento importante potrebbe essere l'avvio di **politiche di housing sociale** rivolte agli studenti universitari .
L'affitto sociale si collocherebbe come offerta intermedia tra quella del libero mercato e quella dell'edilizia sociale.
Questo tipo di offerta oltre a rispondere a quella fascia di domanda composta da soggetti dotati di redditi troppo alti per accedere ad un posto in una residenza universitaria ma troppo bassi per accedere al mercato privato determinerebbe effetti di calmieramento sul complesso dell'offerta locativa.
Una proposta potrebbe essere quella dell'istituzione di un fondo immobiliare statale destinato all'acquisto di appartamenti da assegnare agli studenti fuorisede. Questo fondo sarebbe impiegato per acquistare o ristrutturare immobili con il vincolo di destinazione ad appartamenti per studenti, ed oltre ad un finanziamento statale, sarebbe finanziato dagli studenti stessi che potrebbero accedervi pagando un canone calmierato da reinvestire nel fondo.

GLOSSARIO

Agenzie immobiliari: Rivolgersi ad un'agenzia immobiliare è un'opzione che potrebbe velocizzare le vostre ricerche per una casa, ma che può essere anche molto costosa in quanto la provvigione pagata è pari ad una mensilità dell'affitto pattuito. Altro vantaggio è la sicurezza di avere un regolare contratto d'affitto. Anche l'UDU-Unione degli Universitari offre in alcune basi locali il servizio cerca alloggio che oltre ad aiutarvi a trovare casa vi offre assistenza sulla regolarità dell'affitto. Se comunque volete risparmiare basta controllare le bacheche sempre stracolme di annunci che trovate in ogni angolo dell'ateneo.

Bollette: Acqua, luce, gas, telefono, spesso non sono incluse nel canone mensile. Chiedete sempre se il prezzo dell'affitto comprende anche il pagamento delle bollette!

Contratto di locazione: Per avere garantiti tutti i diritti che spettano agli inquilini, per godere dei benefici del diritto allo studio, per evitare di essere sfrattati di casa in qualsiasi momento, per avere agevolazioni fiscali e affitti più bassi, è fondamentale stipulare un contratto di locazione che deve avere forma scritta e deve essere registrato. La L. 431/98 prevede contratti dedicati agli studenti fuorisede della durata dai 6 ai 36 mesi. Questo tipo di contratto è il più conveniente sia per te sia per il proprietario di casa.

Diritto allo studio: è il diritto sancito dall'art.34 della costituzione: "i capaci e i meritevoli, anche se privi di mezzi hanno diritto di raggiungere i gradi più alti degli studi". Questo diritto si concretizza attraverso l'erogazione di borse di studio, l'assegnazione di posti letto dentro le residenze universitarie e l'erogazione di altri servizi come le mense. Avere un contratto regolare d'affitto permette di avere una borsa di studio da fuorisede, molto più alta rispetto a quella di pendolare o studente in sede.

Euro: come quelli che ogni mese vi chiederà il proprietario di casa. I prezzi per una stanza variano da città a città. Le città più care sono Roma e Milano, i prezzi sono più bassi al Sud e nelle zone periferiche delle città. Per risparmiare potete prendere una stanza doppia che condividerete con un altro studente. Le singole hanno prezzi più alti (circa il doppio) ma avrete senz'altro più privacy e più comodità.

Fuorisede: è studente fuorisede colui che studia in una sede universitaria diversa dalla propria città di provenienza. Gli studenti fuorisede in Italia sono tantissimi, nei maggiori atenei italiani rappresentano anche più del 50% della popolazione studentesca.

Grigio: Non esiste solo il nero ma anche l'affitto in grigio! Gli affitti in grigio sono quegli affitti con un regolare contratto, ma il proprietario oltre al canone stabilito dal contratto si fa pagare anche un quota in nero che quindi sfugge al fisco. Sono ovviamente illegali, statene alla larga.

http: su internet potete trovare sia molte informazioni che regolano i contratti regolari d'affitto, sia offerte di locazione. Per le info sui contratti e per consigli utili vi consigliamo: www.udu.it il sito dell'Unione degli Universitari, da 15 anni sindacato studentesco al servizio degli studenti e www.sunia.it tra i più importanti sindacati degli inquilini. Per le offerte d'affitto potete consultare www.sostudenti.it e http://affittistudenti.studenti.it/

Impianti dell'appartamento: Con il D.M 37/2008 tutti gli impianti della casa devono essere a norma e a tutti i nuovi contratti bisognerà allegare i certificati sulla sicurezza degli impianti. Spesso la sicurezza nelle case per studenti viene sottovalutata, controllare la regolarità è molto importante per la vostra incolumità e la vostra salute.

GLOSSARIO

Leggi: la legge a cui fare riferimento sugli affitti è la L. 431/1998. Esiste un contratto dedicato agli studenti fuorisede che permette di ottenere agevolazioni fiscali sia per te sia per il proprietario di casa. Consultate questa legge per qualsiasi controversia che dovesse nascere con il proprietario di casa (sfratto, manutenzione, etc.).

Mercato immobiliare: è il mercato delle case, in affitto o in vendita. Ci sono diverse vie per trovare casa:
Spulciate tra le bacheche e gli annunci in facoltà.
Rivolgetevi ad un agenzia immobiliare (vedi agenzie immobiliari)
Chiedete ad amici o colleghi, magari conoscono qualcuno che lascia una casa
Cercate degli annunci su internet (vedi http)

Nero: è in nero l'affitto senza un regolare contratto di locazione. Gli affitti in nero sono vietati dalla legge, non danno nessuna garanzia di stabilità della vostra permanenza nell'appartamento e non permettono di godere di nessun beneficio previsto dal sistema del diritto allo studio. Non cadete nella trappola di chi vi dice che affittare una casa in nero faccia risparmiare, non è affatto vero e non vi da nessuna garanzia.

Oneri: Le spese condominiali e le bollette di acqua, luce, gas, telefono in genere sono pagate dall'inquilino. Vi possono anche proporre un canone d'affitto che comprende le spese condominiali e il pagamento delle bollette. Le spese di manutenzione ordinaria sono a carico degli inquilini, quelle di manutenzione straordinaria a carico dei proprietari. Per eventuali dubbi sulla manutenzione chiedete al SUNIA il sindacato degli inquilini con il quale collabora la nostra associazione.

Posto letto: Con questo termine si intende genericamente un posto letto sia esso in una casa, in una residenza o in un collegio universitario. Attenzione perché posto letto non necessariamente significa avere un letto dentro una stanza singola o doppia ma vi potrebbero proporre anche un letto, o un divano, in salotto o in veranda! Quando trovate il termine "posto letto" in un annuncio informatevi prima di cosa si tratta... la sicurezza non è mai troppa!

Qualità: Per prima cosa accertatevi che vi venga proposto un contratto regolare e la casa non sia proprio in uno stato di degrado. Alcuni accorgimenti per la qualità della vostra permanenza: controllate subito lo stato degli infissi, per non rischiare di morire dal freddo, chiedete se gli impianti elettrici sono a norma, verificate se c'è il riscaldamento e come funziona, che la casa sia ammobiliata.

Residenze universitarie: alternativa a prendere una casa in affitto è provare a concorrere per ottenere un posto in uno studentato. Il bando di concorso esce ogni anno in tutte le università i primi di Luglio e in genere si chiude il 31 Agosto, bisogna avere dei requisiti di merito e di reddito stabiliti dal bando. I posti nelle residenze sono gratuiti, ma attenzione perché quelli a disposizione sono molto limitati.

Subaffitto: Il subaffitto totale dell'immobile è proibito. Il subaffitto parziale, invece, che consente ad altre persone l'utilizzo di parte dell'appartamento mentre l'altra seguita ad essere utilizzata dall'inquilino principale è consentito, salvo il caso in cui nel contratto si inserisca una clausola che lo vieti espressamente. Nel caso di subaffitto consentito l'inquilino ha l'onere di comunicare al locatore il nominativo della persona del subconduttore, la durata del contratto ed i vani subaffittati.

GLOSSARIO

Tasse: Le tasse da pagare per prendere in affitto una casa sono l'imposta di registrazione del contratto e l'imposta di bollo. L'imposta di registrazione equivale al 2% del canone annuo ma se avete un contratto per studenti universitari si abbassa al 1,4 % con un risparmio per voi e per il proprietario di ben il 15% ciascuno. La registrazione va fatta entro 30 giorni dalla stipula del contratto presso l'agenzia delle entrate.

Uffici: L'ente regionale per il diritto allo studio universitario (la cui denominazione varia da regione a regione) si occupa di tutto ciò che riguarda le residenze universitarie e in alcune regioni è anche attivo al proprio interno un servizio cerca alloggio. Altro punto di riferimento è il SUNIA il sindacato degli inquilini al quale potete chiedere assistenza sulla registrazione del contratto e assistenza legale per qualsiasi controversia sulla casa.

Vani: i vani sono le stanze di una casa. Il numero dei vani esclude i cosiddetti "servizi", quindi per vani si intendono le camere da letto e il soggiorno o salone. Cucina, bagni e ripostigli sono definiti servizi o stanze di servizio. Pertanto, una casa con 3 vani + servizi, in teoria, dovrebbe essere composta da 2 camere da letto, un soggiorno, cucina e bagno.

Zone: La zone ideali per prendere una casa in affitto sono quelle nelle vicinanze della sede della tua facoltà. Spesso nelle città esistono zone dove vivono migliaia di studenti. Abitare in una zona vicina all'università vi consente anche di risparmiare tempo e denaro sui trasporti.

CONTATTI

A cura di:
• **Unione degli Universitari** - *Sindacato studentesco*
• **SUNIA** - *Sindacato Nazionale Unitario Inquilini ed Assegnatari*

Testi:
• Andrea Gattuso *(Unione degli Universitari)* • Laura Mariani *(SUNIA)*

Correttore di Bozze:
• Aurora Caporali *(Unione degli Universitari)*

Progetto Grafico:
• UDU Cosenza - *uducosenza@gmail.com* • Ivan Arella - *iv84@hotmail.it*

info e contatti:
• **web** www.udu.it • **email** info@udu.it
• **web** www.sunia.it • **email** info@sunia.it