

Casa

Vademecum
per studenti
sui contratti
di locazione

Azienda regionale per il diritto
allo studio universitario Siena

Università degli Studi di Siena

Comune di Siena

Giusta



La





SOMMARIO

- 1 La giusta casa
- 2 La legge 431: cosa dice e come applicarla
- 5 Il meccanismo degli adeguamenti Istat
- 6 Agevolazioni fiscali
- 6 La qualità dell'alloggio
- 9 Sublocazione e subentro nel contratto
- 11 Gli oneri condominiali
- 13 La fine del rapporto di locazione
- 16 Clausole particolari
- 18 La disciplina degli affittacamere
- 19 Patti contrari alla legge
- 20 L'intervento della Guardia di Finanza
- 21 A chi rivolgersi per ricevere informazioni e reperire l'opuscolo
- 23 Servizio di consulenza legale per gli studenti
- 23 Interventi di sostegno agli studenti che tutelano i propri diritti
- 25 Ripartizione zone omogenee
- 26 Condizioni dell'alloggio
- 27 Alloggi ammobiliati a studenti

Testi a cura
dell'Associazione
studentesca Unione
degli Universitari di
Siena

Realizzazione grafi-
ca Ufficio
Comunicazione on-
line dell'Università
degli Studi di Siena

Siena, agosto 2006



LA GIUSTA CASA

Una delle prime difficoltà pratiche che gli studenti fuori sede incontrano durante gli anni della vita universitaria è la ricerca di un alloggio. Questo vademecum intende agevolare l'incontro tra domanda e offerta di alloggi, fornendo sia agli studenti universitari che ai proprietari di appartamenti, indicazioni utili a chiarire alcuni dubbi ricorrenti ed a facilitare l'applicazione della nuova norma sui contratti di locazione.

Quando lo studente cerca un alloggio individuale o un appartamento da condividere con altri studenti spesso non ha alcune informazioni essenziali: - che tipo di contratto fare? - come valutare la qualità dell'alloggio ed il canone richiesto? - quali sono i diritti ed i doveri delle parti?

D'altra parte anche i proprietari che intendono concedere in locazione un alloggio a studenti sono spesso in difficoltà:

- quale durata stabilire? - esistono agevolazioni fiscali? - come tutelarsi di fronte ad eventuali danni all'appartamento? - come risolvere eventuali controversie?

Con l'attuazione della nuova disciplina delle locazioni (L. 431/98), sono state introdotte interessanti novità che tendono a rendere più trasparente il rapporto tra proprietari ed inquilini e che prevedono particolari tipologie di contratti per gli studenti universitari.

A seguito dell'accordo territoriale promosso dal Comune di Siena e sottoscritto dai rappresentanti delle Associazioni degli inquilini, dei proprietari degli studenti, oltre che dall'Università e dall'Azienda per il diritto allo studio, sono stati, infatti, definiti i criteri, gli standard e le agevolazioni che regolano il mercato degli affitti nel comune capoluogo e nei comuni limitrofi.

Con la divulgazione di questo vademecum, gli Enti promotori si propongono dunque di offrire, sia ai proprietari che agli studenti, un'utile guida per orientarsi nella definizione di un regolare contratto di locazione sia esso a canone concordato o a canone libero.

*Il Sindaco
di Siena
Maurizio Cenni*

*Il Rettore dell'Università
degli Studi di Siena
Silvano Focardi*

*Il Presidente
ARDSU
Marco Spinelli*



LA NORMATIVA

I contratti di locazione sono ora regolati da queste norme:

- Legge 9 dicembre 1998, n. 431
Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo.
- Decreto del Ministero dei lavori pubblici 5 marzo 1999.

Criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipulazione dei contratti di locazione ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9. 12. 1998, n. 431 (contiene gli schemi di contratto per i contratti concordati).

- Accordo territoriale della provincia di Siena per i contratti di locazione d'immobili adibiti ad uso abitativo che ha determinato, tra l'altro: le zone omogenee, per la definizione del minimo e massimo contrattuale; le fasce di canone; le tipologie di alloggi, per la definizione dei correttivi; i criteri per la determinazione della superficie convenzionali; la disciplina dei contratti per studenti universitari.

LA LEGGE 431: COSA DICE E COME APPLICARLA

L'art. 2 della Legge stabilisce che possono essere stipulati contratti secondo due diverse tipologie:

CONTRATTO LIBERO

In questo contratto le parti contraenti, proprietario e inquilino (locatore e conduttore), stabiliscono liberamente il rapporto di locazione; unico vincolo esistente dato dalla legge è quello della durata: 4 anni, più 4



di rinnovo automatico.

Se il proprietario intende adottare questo contratto, gli studenti devono stare attenti soprattutto a queste clausole:

- Devono essere inseriti i nominativi di tutti gli studenti. Se vi è un solo nome, gli altri studenti non avrebbero titolo ad abitare l'alloggio a meno che non venga fatto un contratto di subaffitto difficile da gestire e che, di solito, il contratto stesso vieta;
- Deve essere contrattato, per la disdetta del contratto da parte dello studente, un periodo massimo di 2-3 mesi e non di 6 mesi come normalmente indicato, per la difficoltà dello studente di prevedere e di programmare per periodi lunghi.
- Deve essere inserita la possibilità del subentro di altri studenti.
- Fare poi attenzione che non vi siano clausole che permettano di aumentare il canone pattuito a seguito di lavori straordinari o per l'applicazione dell'ISTAT al 100%.

CONTRATTO CONCORDATO

In questo contratto le parti stabiliscono le condizioni contrattuali sulla base di quanto previsto in appositi ACCORDI TERRITORIALI sia per il canone che per la durata e per altre clausole previste dagli accordi stessi: le contrattazioni sono favorite da agevolazioni fiscali.

L'art. 5 presenta altre due tipologie contrattuali, indicando la possibilità di stipulare contratti di natura transitoria:

- Il Contratto transitorio semplice

Il contratto transitorio semplice ha una durata minima di 1 mese e massima di 18 ed è possibile stipu-



larlo solo in base a determinate condizioni debitamente comprovate.

Perché uno studente universitario possa stipulare questo tipo di contratto, è necessario che attesti la sua frequenza a corsi di studio della durata inferiore ai 6 mesi. (ad es. gli Erasmus);

- Contratto transitorio per studenti universitari

In particolare, il contratto per studenti ha il canone calcolato secondo quanto previsto per il contratto concordato, con l'aggiunta di correzioni previste nell'accordo per gli studenti universitari.

La trattativa territoriale definisce il contratto tipo sulla base dei seguenti elementi e condizioni:

1. durata minima di 6 mesi e massima di 36 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 singolo 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 alle disposizioni degli articoli 9 e 10 della legge 392/78
9. previsione di una commissione conciliativa stragiudiziale facoltativa.

È compreso nei patti il rispetto, da parte del conduttore, delle norme del regolamento dello stabile ed il divieto per lo stesso di compiere atti e tenere



comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Inoltre il contratto nella parte descrittiva deve contenere i riferimenti documentali ed informativi sulla classificazione catastale, le tabelle millesimali e lo stato degli impianti.

ALTRI ELEMENTI IMPORTANTI DELLA NORMATIVA:

● CONDUTTORE

Il contratto può essere sottoscritto o dal singolo studente o da un gruppo di studenti: tutti i soggetti interessati sono formalmente riconosciuti.

● CONTRATTI TIPO

I contratti a canone concordato possono essere stipulati esclusivamente utilizzando i contratti tipo pre stabiliti.

● TUTELA NELLA RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

I contratti concordati, in particolare, sono assistiti dalla possibilità di risoluzione delle controversie oltre che in sede sindacale anche con il ricorso ad apposita Commissione comunale di conciliazione.

● FORMA SCRITTA

Per la stipula di validi contratti di locazione è richiesta sempre la forma scritta.

● STANDARD ABITATIVI

In rapporto al numero di studenti per Mq. utili, la superficie utile della camera non può essere inferiore a Mq. 10 per studente.

IL MECCANISMO DEGLI ADEGUAMENTI ISTAT

Il canone d'affitto subisce un solo aumento annuale che decorre dal mese successivo a quello in cui il locatore lo richiede con lettera raccomandata; la



scadenza annuale naturale, in ogni caso, è indicata dalla data in cui è stato firmato il Contratto.

Nei "Contratti liberi" e nei "Contratti concordati" tale aumento è pari, in base agli accordi, al 75% della variazione accertata dall'ISTAT sull'indice dei prezzi al consumo per le famiglie d'operai e impiegati verificatasi nell'arco dei dodici mesi precedenti; è d'uso generale applicare tale accordo calcolando il 75% dell'inflazione.

Nei "Contratti per studenti" si applica il 75% dell'ISTAT per i contratti di durata superiore a 18 mesi. L'inquilino non è comunque tenuto a pagare gli aumenti maturati prima dell'invio della raccomandata; se la richiesta formale viene eseguita qualche mese dopo la scadenza annuale non è possibile richiedere, da parte del locatore, il conguaglio del canone dei mesi ormai passati.

AGEVOLAZIONI FISCALI

Per lo studente inquilino: riduzione del 15% dell'imposta di registro di competenza.

Per il proprietario: riduzione del 15% dell'imposta di registro di competenza e del 30% del reddito imponibile derivante dall'affitto ai fini IRPEF (15%+30%). Riduzione ICI prevista dal Comune. Alle suddette agevolazioni si avrà diritto solo se si stipula un contratto di locazione agevolato in base all'accordo locale depositato presso il Comune.

LA QUALITÀ DELL'ALLOGGIO

LA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI

Il contratto concordato deve contenere nella parte descrittiva tutti gli elementi e riferimenti documen-



tali ed informativi sullo stato degli impianti e delle attrezzature tecnologiche e pertanto deve essere corredato delle dichiarazioni di conformità degli stessi ai sensi della legge n° 46/1990.

Il termine per l'adeguamento degli impianti realizzati prima del '90 è scaduto il 31 dicembre 1998: lo studente che ha in locazione un alloggio con impianti fuori norma ha diritto di richiederne al proprietario l'adeguamento.

GLI STANDARD ABITATIVI

La qualità dell'alloggio è stata codificata in via generale con riferimento alla zona d'ubicazione ed alle caratteristiche strutturali e degli arredi che sono stati individuati come elementi determinanti per la definizione del canone all'interno della rispettiva fascia e delle maggiorazioni per alloggi ammobiliati.

In particolar modo per lo studente, la tutela dei suoi diritti e dei suoi bisogni si è concretizzata nel parametro dato dal rapporto fra superficie e numero di colleghi che di norma convivono con lui.

La sicurezza degli impianti e gli standard abitativi individuati per il contratto concordato sono, in ogni modo, requisiti dell'alloggio che lo studente ha diritto di pretendere anche, ed a maggior ragione, in un contratto libero.



Per ottenere informazioni si può inviare al locatore una lettera raccomandata come la seguente:

<p>RACCOMANDATA AR AL SIG..... Via/P.zza.....</p> <p>Con la presente La invito a darmi adeguata e documentata informativa circa la conformità degli impianti al servizio dell'immobile di sua proprietà, sito in e a me locato, alle disposizioni di leggi 46/90 e 10/91.</p> <p>Con avviso che declino ogni mia responsabilità in caso di pericoli o danni che dagli stessi dovessero derivare per la sicurezza degli immobili, degli abitanti e dei terzi, stante ogni obbligo a suo carico ai sensi artt.1575, 1576, 1577, 1578, 1579, 1580, 1581 del CODICE Civile.</p> <p>In attesa di un Suo riscontro cordiali saluti.</p> <p>Data _____ Firma _____</p>

Fonte: <http://www.sunia.it/>



SUBLOCAZIONE E SUBENTRO NEL CONTRATTO

Tradizionale problema tra inquilini-studenti e locatore, su cui porre attenzione al momento della stipula del contratto d'affitto, è la possibilità di poter subentrare ad altri studenti in un appartamento.

● SUBLOCAZIONE

Quando è titolare della locazione uno solo degli studenti gli altri, non essendo familiari e contribuendo a pagare l'affitto, possono essere considerati "sub-conduttori", al pari di chi, sostituendo lo studente uscito, non ha sottoscritto un accordo di SUBENTRO. In tema di sub-locazione la legge 392 (art. 2) prevede che il diritto di sublocazione totale debba essere esplicitamente previsto nel contratto; il diritto di sub-locazione parziale (com'è il caso degli studenti) deve essere invece esplicitamente escluso. Tuttavia, anche nel caso che il contratto non lo escluda è da sconsigliare la sublocazione perché essa prevede la stipula di un regolare contratto di sublocazione difficilmente gestibile.

Se però il contratto vieta del tutto la sub-locazione, come normalmente è scritto anche nei contratti già stampati che si trovano in cartoleria, questo renderebbe non solo impossibile il subentro di studenti ad altri studenti, ma renderebbe in ogni caso irregolare la presenza di studenti non firmatari il contratto d'affitto.

È necessario allora, alla stipula del contratto, stare attenti che non vi siano divieti anche solo per la sub-locazione parziale, vista la natura di questi contratti di locazione. Soprattutto però, il contratto stesso deve indicare i nominativi e portare la firma



di tutti i contraenti inquilini, in modo che la responsabilità di esso non cada solo sull'unico firmatario e tutti contraggano uguali diritti e doveri ad abitare nell'alloggio.

● SUBENTRO

Il modo migliore per regolare in forma efficace la materia cercando di salvaguardare i diritti dell'inquilino studente e anche gli interessi della proprietà è quello di indicare nel contratto la possibilità di attuare la forma del subentro.

La forma del subentro permette, durante il periodo di durata del contratto o comunque finché è presente almeno uno dei firmatari del contratto stesso, che uno o più dei primi contraenti e poi anche i successivi possano farsi sostituire, previo avviso al proprietario locatore, con altri (i subentranti) con l'impegno (sottoscritto in un accordo da allegare al contratto, firmato per presa visione anche dal proprietario) che il nuovo inquilino accetti per intero le clausole del contratto stesso.

L'inserimento della formula del subentro, nel testo del contratto per studenti, è espressamente prevista dagli Accordi territoriali. Mentre se viene utilizzato il contratto a canone libero (il 4+4) è importante concordare col locatario l'inserimento di tale formula prima della sottoscrizione del contratto. In questo modo è salvaguardato l'impianto del contratto e quindi anche la sua durata.

Così, se viene concordata sia la possibilità del preavviso di rilascio con massimo 2 mesi sia la possibilità del subentro, diventa inutile la richiesta della sublocazione parziale.



GLI ONERI CONDOMINIALI

Un importante elemento del rapporto di locazione è quello rappresentato dalla partecipazione del singolo inquilino alle spese nonché all'attività del condominio.

A tale proposito gli articoli 9 e 10 della legge 392/78 stabiliscono che sono interamente a carico del conduttore, salvo specifico patto contrario, le spese ordinarie attinenti all'uso dell'immobile e alla fornitura dei servizi comuni.

Inoltre, sempre in base alla legge 392/78, il conduttore ha diritto di voto, nell'assemblea dei condomini, in ordine alle delibere relative alla gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria, in quanto poste a suo carico, nonché un diritto d'intervento senza voto per le delibere relative alle modificazioni degli altri servizi comuni.

Più in particolare sono interamente a carico del **conduttore**:

- le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore;
- alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento d'aria; allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine;
- alla fornitura degli altri servizi comuni, compreso il pagamento della Tassa sui rifiuti solidi urbani; L'elenco fornito dalla legge pare essere semplicemente indicativo perché la norma termina con un generico riferimento agli "altri servizi comuni". Ciò comporta che in molti casi di richiesta di pagamento si dovrà valutare, a seconda del tipo di spesa, se questa è a carico del proprietario o dell'inquilino.



A titolo d'esempio si può ricordare che sono a carico del **proprietario**:

- le spese di amministrazione (compenso all'amministratore, corrispondenza, contabilità);
- eventuali imposte a carico della proprietà come pure le assicurazioni del caseggiato;
- l'imbiancatura delle parti comuni, la manutenzione del tetto, delle tubature, dei canali di gronda;
- tutte quelle opere che abbelliscono, o rendono più comodo o agevole il godimento dell'alloggio (antenna centralizzata, impianto d'ascensore o di riscaldamento).

Un altro caso in cui occorre porre attenzione è quando l'appartamento risulti danneggiato da rotture (ad es. delle tubature dell'acqua) alla cui riparazione deve provvedere per legge il proprietario, questi deve essere avvisato perché vi provveda; se egli rifiuterà sarà possibile eventualmente adire al giudice. Non conviene procedere alla riparazione di propria volontà, perché così facendo si perderà il diritto al rimborso delle spese effettuate.

Per quanto riguarda le modalità di pagamento delle spese condominiali spettanti all'inquilino, il locatore deve farne formale richiesta comunicando la distinta delle spese con l'indicazione dei criteri millesimali della loro ripartizione. Non ha l'obbligo di comunicare la documentazione giustificativa di tali spese (e cioè le fatture rilasciate da chi ha fatto o venduto beni) ma deve tenerla a disposizione del conduttore che ha diritto di prenderne visione.

L'inquilino, dal momento della richiesta di pagamento, ha poi due mesi di tempo per pagare, purché sia stato messo in grado di avere la distinta e di prendere visione dei documenti giustificativi.



LA FINE DEL RAPPORTO DI LOCAZIONE

● IL RILASCIO DELL'ALLOGGIO SU RICHIESTA DEL PROPRIETARIO

La Legge 431/98, come si è detto, prevede varie tipologie contrattuali con una durata diversa per ogni tipo di contratto (libero, concertato, per studenti, transitorio) ed anche con tempi di preavviso diversi.

Per gli studenti dovrebbe essere utilizzato unicamente il contratto appositamente previsto che ha un tempo contrattuale più breve ed un preavviso, per la disdetta da parte del proprietario, di 3 mesi. La proprietà edilizia, tuttavia, utilizza normalmente il contratto libero, di durata di 4 anni più 4.

In questo caso, i problemi concernenti la fine della locazione sono ridotti, dato il lungo periodo, 6 mesi di preavviso per la disdetta del contratto. Tuttavia, è necessario tenere presente che, al momento del rilascio dell'alloggio e della riconsegna delle chiavi è prassi corrente che il proprietario e l'inquilino controllino lo stato dello stesso. In caso di danni apportati all'appartamento (e non ovviamente nel caso di semplice logorio delle suppellettili) il proprietario ha la facoltà di rivalersi sulla somma lasciata in deposito cauzionale.

Per questo è opportuno, terminata la verifica e prima di abbandonare l'alloggio, sottoscrivere una dichiarazione liberatoria che salvaguardi l'inquilino da qualsiasi iniziativa che il proprietario possa successivamente intraprendere.

Qualora poi, l'inquilino, avuta la disdetta non abbandoni l'alloggio, il proprietario può iniziare un'azione di convalida di sfratto ricorrendo per via



giudiziarla per ottenere la pronuncia della cessazione del rapporto di locazione e contemporaneamente la fissazione della data d'esecuzione dello sfratto stesso.

E' consigliabile, in ogni caso, fin dal momento del ricevimento della disdetta, farsi assistere dal legale.

● RILASCIO DELL'IMMOBILE PER MOROSITÀ

Oltre che per scadenza naturale, il contratto d'affitto può essere sciolto, su iniziativa del locatore, nel caso che, entro 20 giorni dalla data pattuita per il pagamento del Canone, questo non sia pagato al proprietario; egli potrà allora citare l'inquilino davanti al Giudice per la convalida di sfratto per morosità. Lo stesso può accadere se l'inquilino si rende moroso nel pagamento degli oneri condominiali, quando l'importo non pagato superi complessivamente l'importo di due mensilità del canone. Però l'inquilino può sanare la morosità per tre volte, nel corso di un quadriennio se, alla prima udienza, versa un importo pari a tutti i canoni scaduti; se invece in questa sede non avviene il pagamento, il Giudice, su istanza del conduttore che provi le sue condizioni di difficoltà, può concedergli un termine fino a 90 giorni per il pagamento, trascorso inutilmente il quale potrà convalidare lo sfratto.

● LO SFRATTO

Esauriti tutti i termini di proroga dopo la data di fissazione del rilascio stabilita dal Giudice, se l'inquilino non riconsegna l'immobile, il proprietario ha diritto ad eseguire forzatamente, con l'Ufficiale Giudiziario e con l'ausilio della Forza pubblica, il provvedimento. In questa fase però la nuova legge ha introdotto un'importantissima e rilevante innovazione: non tutti i proprietari possono eseguire gli



sfratti ma solo coloro che dimostrino di avere rispettato, nel corso della locazione, tutti gli adempimenti imposti dalle normative fiscali.

Come avviene questa dimostrazione?

Il proprietario, prima di dare inizio all'esecuzione, deve obbligatoriamente inviare all'inquilino un atto di precetto; è all'interno di tale atto che devono essere indicati:

- gli estremi di registrazione del contratto;
- gli estremi della denuncia ICI;
- gli estremi della dichiarazione dei redditi contenente il reddito ricavato dall'immobile;
- gli estremi del versamento ICI.

L'inesistenza o l'inesattezza di questi dati, che costituiscono condizione per l'esecuzione dello sfratto, impediscono il rilascio. Questo non solo se lo sfratto è per finita locazione ma anche nei casi di sfratto per necessità, morosità e inadempienza contrattuale. Se alla base della locazione c'era un contratto il proprietario, non può in nessun caso sottrarsi a quest'obbligo di chiarezza e trasparenza.

Tale obbligatorietà di dimostrazione della condizione di regolarità fiscale è scattata con il 30 dicembre 1998.

L'inquilino che accerti la mancanza della dichiarazione o abbia dubbi sulla veridicità dell'eventuale dichiarazione notificata, può opporsi all'esecuzione bloccando, di fatto, la procedura di rilascio (articolo 7, legge 431/98).

**IL PROPRIETARIO NON IN REGOLA CON IL FISCO
NON PUÒ ESEGUIRE LO SFRATTO**



● PREAVVISO DI RILASCIO DELL'ALLOGGIO DA PARTE DELL'INQUILINO

Qualora l'inquilino debba lasciare l'alloggio o comunque preveda di aver necessità di un periodo di locazione più breve, ha la possibilità di recedere dal contratto. La materia è regolata dall'art. 4 della legge 392/78. La legge parla di preavviso di 6 mesi e indica: "... qualora ricorrano gravi motivi..." in altre parole fatti indipendenti dalla volontà dell'inquilino. Se fosse utilizzata tale dicitura sarebbe resa più difficile la disdetta ma, essendo la materia lasciata alla contrattazione tra le parti, consigliamo gli studenti di contrattare un periodo più breve per la disdetta del rilascio dell'alloggio (esempio 2 o 3 mesi) e non far inserire "per gravi motivi" per poter esercitare il diritto alla disdetta del contratto. Questo accordo, però, perché possa essere utilizzato deve essere espressamente inserito tra le clausole del contratto che si andrà a sottoscrivere. Inoltre, è di fondamentale importanza inviare la disdetta al locatario via posta Raccomandata di modo che essa non possa essere contestata.

CLAUSOLE PARTICOLARI

LE SPESE PER LA STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

Per stipulare un contratto di locazione devono essere affrontate alcune spese.

a) La registrazione del contratto

Ha due voci di spesa: i bolli e la tassa di registrazione. I costi sono diversi in dipendenza del tipo di contratto utilizzato:

- Contratto a canone libero

I bolli di solito sono indicati, nel contratto, a carico del conduttore; dovranno essere apposti bolli da



€ 11 ogni 4 pagine di contratto per 100 righe complessive. La tassa è pagata al 50% tra locatore e conduttore. La tassa è pari al 2% del canone totale annuo (va precisato che con la prima registrazione la tassa non può essere inferiore a € 67).

- Contratto Concordato o per studenti

Tutte le voci di spesa (compresi i bolli) sono divise a metà tra locatore e conduttore. La tassa di registro, pari al 2%, deve essere calcolata sul 70% del canone annuo ma con un minimo di € 67 alla prima registrazione.

b) La registrazione per gli anni successivi

Ogni anno, alla scadenza dei 12 mesi, deve essere pagata la sola imposta di registro indicata al punto a), pena il pagamento di una multa e di interessi di mora.

Se il contratto viene disdetto o decade prima della scadenza deve essere pagata all'Ufficio del Registro un'imposta di € 67.

I CONTROLLI INDEBITI DEL LOCATORE

Diversi proprietari hanno l'abitudine di tenere le chiavi dell'alloggio locato e di usarle per eseguire controlli di nascosto e verifiche sul comportamento dei conduttori. E' opportuno sapere che il locatore non può entrare nella casa se non dietro consenso dell'inquilino il quale, se lo ritiene opportuno, può anche sostituire la serratura conservando però quella originale.

LE AGENZIE IMMOBILIARI

Chi si rivolgesse ad agenzie immobiliari o d'intermediazione deve sapere che, oltre ai costi che devono essere affrontati normalmente, vale a dire spese di registrazione, bolli ed eventuali spese d'assistenza, vi sono costi aggiuntivi.



Di solito, infatti, è richiesta dall'agenzia immobiliare una mensilità a copertura della mediazione fatta, anche se la tariffa stabilita dalla legge non può superare il 5% del canone annuo. Inoltre, per quanto abbiamo fin qui verificato, molte agenzie immobiliari continuano ad utilizzare tipologie di contratto irregolari o non rispondenti alle forme di legge. Questo comportamento sottopone l'inquilino-studente ad una vertenza perché possa veder riconosciuto il proprio diritto legale.

LA DISCIPLINA DEGLI AFFITTACAMERE

Accade di solito che lo studente universitario abiti in un appartamento interamente arredato e il locatore, fingendosi affittacamere, chieda ed ottenga un canone di gran lunga superiore a quello equo o di mercato.

Sappia, lo studente, che il solo fatto di locare un appartamento ammobiliato non significa che il proprietario dello stesso sia effettivamente un affittacamere; di fatto l'unica conseguenza della presenza dell'arredamento nell'unità abitativa significava, per il locatore, la possibilità di chiedere un aumento fino al 30% del canone base, quando esisteva solo il Contratto ad Equo Canone e al massimo del 20% per i contratti concordati previsti dalla 431/98.

Affinché l'attività di un privato possa qualificarsi come di "affittacamere" è necessaria un'autorizzazione amministrativa rilasciata dall'autorità di Pubblica Sicurezza; di tale autorizzazione deve rinvenirsi copia nell'appartamento, insieme alle tariffe praticate nell'annata.

L'attività d'affittacamere è regolata dalla legge n. 1111 del 16.6 1939 e dalla legge 217 del 17/5/83,



artt. 5/6/7. Le cose importanti da conoscere, relativamente a questo settore del mercato degli affitti, sono:

- a) perché sia attribuita la qualifica d'affittacamere è necessario che, oltre a destinare all'affitto le camere o gli alloggi, vengano anche prestati i servizi accessori, quali la fornitura della biancheria (lenzuola, asciugamani ecc.) nonché il riassetto dei locali; tutto ciò similmente ai servizi forniti nelle pensioni o negli alberghi;
- b) l'alloggio deve essere concesso in affitto per non meno di sette giorni; le parti possono comunque stabilire contratti, per loro impegnativi, per qualsiasi durata, ma mai oltre i 30 gg;
- c) pertanto, se viene imposto allo studente un rapporto di locazione di fatto, cessano di valere le regole degli affittacamere e può richiedere riconduzione di tale rapporto alla tipologia del contratto concordato per studenti universitari.

PATTI CONTRARI ALLA LEGGE

Il contratto per studenti universitari che preveda un canone superiore al massimo definito nell'accordo è nullo. Cosa può fare lo studente?

Richiedere al pretore la riconduzione della locazione a condizioni conformi e la restituzione delle somme pagate in eccedenza in quanto ogni patto che determini un canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato è nullo. Inoltre può:

1. pagare solo il dovuto da subito
2. richiedere al pretore, fino a sei mesi dalla fine



della locazione, le somme pagate in eccedenza, sapendo che la richiesta del pagamento anticipato del canone non dovuto potrebbe configurare a carico del proprietario l'ipotesi di reato d'estorsione.

Il locatore ha preteso l'instaurazione di un rapporto di locazione di fatto, in violazione dell'obbligatorietà del contratto in forma scritta. Cosa può fare lo studente?

Richiedere al pretore la riconduzione della locazione a condizioni conformi al contratto per studenti, la definizione del canone e la restituzione delle somme pagate in eccedenza.

Il contratto che prevede una durata inferiore al limite minimo previsto - 6 mesi - è nullo. Cosa può fare lo studente?

Rimanere fino al termine valido prorogato di uguale periodo ed opporsi all'eventuale sfratto.

L'INTERVENTO DELLA GUARDIA DI FINANZA

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, agli importi corrisposti e alle



modalità di pagamento, necessarie per poter individuare fenomeni di effettiva illegalità.

Nello specifico settore, quindi, la partecipazione degli studenti assume un ruolo fondamentale nel contrasto del fenomeno degli “affitti in nero”. Le notizie fornite dagli studenti, infatti, una volta elaborate costituiscono l’asse portante di successivi e mirati controlli.

A tal riguardo giova precisare che lo studente è tenuto a rispondere ai questionari in modo fedele, nella duplice prospettiva di non incorrere nelle sanzioni pecuniarie previste per legge e, contemporaneamente, di evitare di esporsi a controversie con il locatore, che potrebbe confutare il contenuto delle loro dichiarazioni.

In tale ottica 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), oppure, in occasioni di illegittime pretese da parte di proprietari, richieda un intervento della Guardia di Finanza utilizzando il numero 117.

A CHI RIVOLGERSI PER RICEVERE INFORMAZIONI E REPERIRE QUESTO OPUSCOLO

Unione degli Universitari
Via Cecco Angiolieri, 51
udusiena@yahoo.it



Azienda Regionale per il Diritto allo Studio Universitario di Siena

Sportello Servizi e Relazioni con gli Studenti
a **Siena** in Via Paolo Mascagni 53. Tel. 0577/282839
orario: dal lunedì al venerdì dalle 10,00 alle 13,00
il martedì e il giovedì anche dalle 15,00 alle 17,00.
infostudenti@dsu.siena.it
ad **Arezzo**, Via Laschi, 26. Tel. 0575/35981
orario: il lunedì, il mercoledì e il venerdì dalle
10,00 alle 13,00;
il martedì e il giovedì dalle 15,00 alle 18,00.
infoarezzo@dsu.siena.it

Front Office Università degli Studi di Siena

Via Banchi di Sotto, 55
Numero verde 800 221644
Tel. 0577/232291 - 292 289
orario: dal lunedì al venerdì dalle 9,30 alle 13,00
Martedì e giovedì dalle 15,00 alle 17,00

Dal 7/8 al 8/9 la mattina dalle 10,00 alle 13,00
11/9 - 30/9 anche il sabato 9,00 - 13,00
frontoffice@unisi.it o info@unisi.it

Sindacato Unitario Nazionale Inquilini Assegnatari (S.U.N.I.A.)

Piazza Matteotti, 33
Tel./Fax 0577/44940
orario: dal lunedì al venerdì dalle 9,00 - 13,00 e
dalle 16,00 alle 19,00.
cinica@tin.it



SERVIZIO DI CONSULENZA LEGALE PER GLI STUDENTI

● RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

In caso di controversie sui canoni, sulla classificazione degli immobili, sugli oneri accessori, sulla ripartizione delle spese e sui diritti contrattuali e sindacali, è possibile procedere come segue.

● Primo tentativo

Da esperire in sede sindacale, rivolgendosi alle rispettive associazioni di categoria firmatarie dell'accordo territoriale.

● Secondo tentativo

Da esperire in sede di Commissione di conciliazione istituita presso il Comune con l'assistenza delle rispettive associazioni firmatarie dell'accordo territoriale. È sempre possibile, su istanza di parte, il ricorso alla Magistratura ordinaria.

● CONSULENZA LEGALE

Gli studenti, per avere una consulenza legale, possono rivolgersi al Sindacato Unitario Nazionale Inquilini (SUNIA), p.zza Matteotti 33 - tel. 0577/44940 e all'Università degli Studi di Siena - Ufficio Legale e Contenzioso, via Banchi di Sotto 55 - tel. 0577/232180.

INTERVENTI DI SOSTEGNO AGLI STUDENTI CHE TUTELANO I PROPRI DIRITTI

Gli studenti che a seguito d'azioni a tutela dei loro diritti, scaduto il relativo contratto, si trovassero in difficoltà a trovare un altro alloggio possono essere



- ospitati, compatibilmente con le disponibilità, per periodi definiti (max. gg 30) ed a tariffe agevolate:
- presso le foresterie delle residenze universitarie (con priorità a borsisti e idonei non assegnatari di posto alloggio), alle tariffe da richiedere agli uffici ARDSU. Lo studente deve presentare apposita richiesta motivata e documentata all'Azienda.

ACCORDO TERRITORIALE DELLA PROVINCIA DI SIENA PER I CONTRATTI DELLE LOCAZIONI DI IMMOBILI ADIBITI AD USO ABITATIVO

ZONA/ CONDIZIONI	NORMALE	MEDIOCRE	SCADENTE
CENTRO STORICO	7,23 - 6,50	6,14 - 5,53	5,42 - 4,87
SEMICENTRALE	6,51 - 5,86	5,53 - 4,98	4,88 - 4,39
PERIFERICA	5,78 - 5,20	4,91 - 4,41	4,33 - 3,89

I sopraindicati valori devono essere incrementati del **10%** per gli alloggi con **SUPERFICIE CONVENZIONALE** inferiore ai **60 mq.**

Per stabilire la "**SUPERFICIE CONVENZIONALE**" del singolo alloggio, espressa in Mq., si terrà conto dei seguenti criteri:

- a) la superficie calpestabile al netto dei muri perimetrali ed interni;
- b) la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali quali: soffitte, cantine, garage e la superficie di balconi, terrazze e simili sarà computata nella misura del 30%;



c) la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare verrà computata nella misura del 20% e comunque sino e non oltre alla superficie interna dell'alloggio;

d) la superficie dell'area scoperta in uso condominiale verrà computata per il 2% della singola quota millesimale assegnata all'alloggio;

e) è detratto il 30% della superficie dei vani con altezza utile inferiore a metro 1,70.

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità di cui alle lettere b), c), d), e) entrano nel computo della superficie utile sino a un massimo pari alla metà della superficie interna dell'alloggio di cui alla lettera a).

RIPARTIZIONE ZONE OMOGENEE

ZONA CENTRO STORICO

Comprende tutta l'area entro la cinta muraria della città.

ZONA SEMICENTRALE

Tutte le aree comprese tra le mura di cinta e l'immediato suburbio, ad esempio:

San Prospero, Saragino, Cappuccini, Marciano, Uncinello, Stazione Ferroviaria, Vico Alto, Viale Bracci, Policlinico, San Miniato, Scacciapensieri, Malizia, Ravacciano, Madonnina Rossa, Due Ponti, Strada di Busseto, Derna, Valli, Coroncina, Masetana Romana, Colonna San Marco, Pescaia, Via Ricasoli, Via Vittorio Emanuele, Viale Cavour, Palazzo dei Diavoli, Via Celso Cittadini, Via Quinto Settano, Via Sansedoni, Via Bernardo Tolomei, Petriccio, Acqua Calda, Stellino, Montarioso.



ZONA PERIFERICA

Bottega Nuova, Malafrasca, Ponte a Bozzone, Vico d'Arbia, Pieve al Bozzone, Presciano, Taverne d'Arbia, Ruffolo, L'Abbadia, Isola d'Arbia, Costafababri, Costalpino, Volte Basse, S. Andrea, S. Rocco a Pilli, Terrenzano, Montalbucco, Casciano delle Masse.

CONDIZIONI DELL'ALLOGGIO

ALLOGGIO NORMALE

- buona conservazione, intendendo l'alloggio di nuova costruzione o integrale ristrutturazione avvenuta entro 20 anni;
- riscaldamento singolo;
- servizi igienici completi;
- ascensore oltre il 3° piano;
- cantina o soffitta;
- garage, posto auto, verde (escluso il Centro Storico).

ALLOGGIO MEDIOCRE

- conservazione mediocre;
- costruzione o integrale ristrutturazione effettuata oltre il 20° anno;
- riscaldamento centralizzato;
- servizi igienici incompleti;
- mancanza di ascensore oltre il 3° piano;
- mancanza di cantina o soffitta;
- mancanza di garage, posto auto, verde (escluso il Centro Storico).

ALLOGGIO SCADENTE

- conservazione scadente dello stabile e dell'alloggio;
- costruzione o ristrutturazione integrale oltre il 30° anno;
- riscaldamento centralizzato;



- servizi igienici incompleti, con solo lavabo e WC;
- mobilia insufficiente;
- mancanza di ascensore;
- mancanza di garage, posto auto, verde (escluso il Centro storico).

ALLOGGI AMMOBILIATI A STUDENTI

Ferme rimanendo le tassative norme di Legge sulla Sicurezza degli impianti, al fine di stabilire la percentuale di maggiorazione del Canone Contrattato per ogni fascia di oscillazione e in rapporto alle Zone Omogenee dei singoli Comuni, si farà riferimento ai sotto elencati "parametri":

1) Alloggio completamente ammobiliato (maggiorazione del 25%)

- a) camera: un letto, armadio, scrivania e sedia, lampada da tavolo, libreria;
- b) cucina: mobili per derrate alimentari, tavolo con sedie, angolo-cottura;
- c) elettrodomestici : lavatrice, lavastoviglie, attrezzature per cucina, televisore;
- d) doppi servizi completi.

2) Alloggio parzialmente ammobiliato e/o con mobilia scadente (maggiorazione del 15%)

3) Riduzione percentuale

Tali percentuali si riducono in rapporto alla vetustà di almeno tre dei seguenti elementi:

- caldaie per riscaldamento e/o produzione di acqua calda;
- scaldabagno;
- areatori;
- forno;



- frigorifero;
- lavatrice;
- lavastoviglie;
- televisore.

CANONE CONCORDATO: QUALCHE ESEMPIO

ESEMPIO 1

BILOCALE DI 35 MQ IN VIA DEI ROSSI	35	X
SUPERFICIE INFERIORE A 60 MQ	1,10	X
IN CONDIZIONI NORMALI	7,23	X
COMPLETAMENTE AMMOBILIATO	1,25	=

TOTALE EURO 347

ESEMPIO 2

APPARTAMENTO DI 80 MQ A SAN MINIATO	80	X
IN CONDIZIONI NORMALI	6,51	X
PARZIALMENTE AMMOBILIATO	1,10	=

TOTALE EURO 573

ESEMPIO 3

APPARTAMENTO DI 55 MQ A MONTALBUCCIO	55	X
SUPERFICIE INFERIORE A 60 MQ	1,1	X
IN CONDIZIONI MEDIOCRI	4,91	X
COMPLETAMENTE AMMOBILIATO	1,25	=

TOTALE EURO 378

-
- a) Vetustà fino a 8 anni di tutti i componenti: percentuale massima
 - b) Vetustà da 9 a 12 anni: riduzione del 5%
 - c) Vetustà da 13 a 15 anni : riduzione del 10%
 - d) Vetustà oltre i 15 anni: ulteriore riduzione del 1% per ogni anno di vetustà oltre il 15°



	AFFITTI A CANONE LIBERO	AFFITTI A CANONE CONCORDATO	AFFITTI A STUDENTI UNIVERSITARI	AFFITTI TRANSITORI	AFFITTI COMPLETAMENTE LIBERI
DURATA DEL CONTRATTO	4 anni + 4 anni di rinnovo automatico (salvo casi particolari)	3 anni + 2 anni di rinnovo automatico (salvo casi particolari)	Da 3 a 36 mesi + rinnovo automatico di durata uguale al 1° periodo	Da 1 a 18 mesi	Fino a 30 anni secondo la libera contrattazione tra le parti; se non specificato, la durata è un anno per gli immobili non arredati e, per quelli arredati, il periodo per cui si paga l'affitto
CANONE	Liberamente stabilito nella contrattazione tra proprietario e inquilino	Tetto massimo stabilito in accordi territoriali	Tetto massimo stabilito in accordi territoriali	Tetto massimo stabilito in accordi territoriali o D.M., fino al 20% superiore al canone "concordato"	Liberamente stabilito nella contrattazione tra proprietario e inquilino; gli immobili vincolati, o classificati in A/1, A/8 o A/9, possono essere affittati anche con il canone concordato

INIZIATIVA PROMOSSA DA



Azienda regionale
per il diritto allo studio
universitario di Siena



Università
degli Studi di Siena



Comune
di Siena

