

# CI VUOLE UN TETTO AGLI AFFITTI



# INDICE

Perchè una guida all'abitare?.....	1
Tipologie di contratto.....	2
Consumi e manuntenzioni.....	6
Imposte.....	7
Accorgimenti per una nuova casa.....	8
Detrazioni.....	9
Mercato nero.....	13
Come tutelarsi?.....	16
Residenze universitarie.....	19
Ci vuole un tetto agli affitti!.....	22

# PERCHÈ UNA GUIDA ALL'ABITARE?

La grave crisi energetica ed abitativa sta colpendo duramente il **diritto allo studio**, al punto da costringere molt3 all'abbandono degli studi.

Sia nelle grandi che nelle medie-piccole città è diventato impossibile trovare un posto letto e spesso, quando lo si trova, si hanno **costi esorbitanti** che si aggirano intorno ai 500€ mensili. I proprietari di casa speculano sui bisogni dell3 student3, spesso anche infrangendo la normativa che regola il mercato degli affitti.

Come **Link - Coordinamento Universitario** e **Unione Inquilini** abbiamo pensato a questa guida all'abitare come punto di riferimento con **tutto ciò che c'è da sapere** quando si cerca casa, si stipula un contratto o si vuole fare richiesta per un posto in residenza!

# TIPOLOGIE DI CONTRATTO

## CONTRATTO A CANONE LIBERO (4+4):

Il proprietario e l'inquilino **stabiliscono liberamente l'ammontare del canone** e le altre condizioni della locazione. Di norma il contratto dura almeno **4 anni**, al termine dei quali la locazione si rinnova per altri 4 anni, con o senza rinnovo (è ammesso il rinnovo tacito).

## CONTRATTO DI COMODATO D'USO:

il comodato è il contratto col quale il proprietario consegna l'immobile ad all'altra persona affinché se ne serva per un tempo o per un uso determinato, con l'obbligo di restituire la stessa cosa ricevuta. Il comodato è essenzialmente gratuito. Spesso viene usato per **incamerare soldi in nero** anche se è una tipologia di contratto poco frequente.

# TIPOLOGIE DI CONTRATTO

## **CONTRATTO CONVENZIONATO O A CANONE CONCORDATO (durata 3+2):**

È uno degli strumenti che **tutela il diritto all'abitare**; il canone viene calcolato sulla base di **accordi tra le associazioni dei proprietari e degli inquilini** (esistono anche delle tabelle con i parametri valutati in base alle qualità e caratteristiche degli immobili). Questo contratto gode di **agevolazioni fiscali** in capo sia al proprietario sia all'inquilino.

Per l'inquilino è prevista una detrazione d'imposta di €495,80 per redditi fino a €15.493,71; di €247,90 per redditi compresi tra €15.493,72 e €30.987,41. Oltre si perde ogni agevolazione.

Il contratto a a canone concordato si rinnova ogni due anni e si proroga di diritto (quindi anche tacitamente) a meno che una delle parti non receda con lettera di recesso almeno 6 mesi prima della scadenza.

# TIPOLOGIE DI CONTRATTO

## CONTRATTO TRANSITORIO:

In questo caso la durata minima del contratto è di un mese e quella massima di 18 mesi; trascorso il termine il contratto si considera sciolto senza bisogno di alcuna comunicazione delle parti e, se si vuole proseguire il rapporto, bisogna costituire un nuovo contratto transitorio.

**N.B.** Il contratto transitorio deve basarsi su una **causa di transitorietà** (da trascrivere nel contratto) in linea con quelle individuate a livello locale fra le organizzazioni della proprietà e gli inquilini! Se la causa di transitorietà persiste il contratto si tramuta automaticamente in contratto a canone libero.

# TIPOLOGIE DI CONTRATTO

## CONTRATTO TRANSITORIO PER STUDENT3:

Prevede una durata minima di 6 mesi e una massima di 36; la condizione principale (da certificare) è essere **studenti universitari fuori sede** (anche dottorand3 o erasmus). È vincolato agli accordi locali come quello a canone concordato e, nel frequente caso in cui il locatore invece applica un canone di mercato, il contratto sarà nullo e lo studente potrà rivolgersi all'avvocato per ottenere le somme di denaro versate in eccesso.

❗ I contratti a canone agevolato si stipulano in due modi:

- per **contratto assistito** dalle organizzazioni di proprietari e inquilini;
- per **contratto non assistito**, in cui le parti si organizzano in modo autonomo.

In questo secondo caso è fondamentale che il contratto venga **asseverato prima della registrazione** dalle organizzazioni locali affinché si possa effettivamente godere delle agevolazioni e delle condizioni del contratto.

# CONSUMI E MANUTENZIONI

## **Quali spese spettano all'inquilino?**

Piccole spese di ordinaria amministrazione; sostituzione e riparazioni in seguito a danni causati dall'inquilino; spese relative all'erogazione dei servizi, di pulizia e per la manutenzione ordinaria degli impianti; TARI; TASI a seconda dei casi.

## **Quali spese spettando al proprietario?**

Sostituzioni e riparazioni dovute all'usura o a fattori che non dipendono dall'inquilino; spese di riparazione straordinaria; IMU; TASI a seconda dei casi.

**Riferimenti normativi:** Libro IV, Sezione IV, del Codice Civile. Legge 392/68, art.9, che regola genericamente gli oneri accessori (spese di condominio, consumi ecc);

**!** Inserire nel contratto un riferimento esplicito alla tabella sottoscritta dalle organizzazioni rappresentanti le categorie e registrata in Comune che ripartisce in modo dettagliato ogni singola spesa.



# IMPOSTE

## L'imposta unica comunale (I.U.C)

comprende le tre imposte:

- **IMU** (tassa sulla proprietà della casa) deve essere pagata dal **proprietario** dell'appartamento.
- **TASI** (tassa sui servizi indivisibili) è **ripartita tra l'inquilino e proprietario**, in modo diverso a seconda dei casi; viene versata in due rate il **16 giugno** e il **16 dicembre**.
- **TARI** (tassa sui rifiuti) deve pagarla **l'inquilino**; l'importo della tassa viene calcolato dal singolo Comune e la tariffa dipende da una parte fissa ed una parte variabile; allo stesso modo anche le scadenze per il pagamento vengono fissate dal singolo Comune.

# ACCORGIMENTI PER QUANDO SI ENTRA IN UNA NUOVA CASA

- Farsi dare il **libretto della caldaia**, per avere l'informazione esatta sull'anno di acquisto del bene e per poter ricorrere all'assistenza;
- Fare l'**inventario** del mobilio e degli elettrodomestici presenti nell'appartamento e firmarlo insieme al proprietario;
- Fare **fotografie autentiche** (basta essere nella foto con il quotidiano in mano, conservando ovviamente lo stesso) della casa per certificare le condizioni dell'immobile per evitare che il padrone di casa, una volta scaduto il contratto, possa avanzare pretese illegittime.

# DETRAZIONI

## DETRAZIONE DI IMPOSTA PER INQUILINI A BASSO REDDITO

Per i contratti di locazione sull'abitazione principale, stipulati o rinnovati a norma della legge 431/98, **spetta all'inquilino** una detrazione complessivamente pari a:

- 300,00€ se il reddito complessivo non supera 15.493,71€;
- 150€, se il reddito complessivo è superiore a 15.493,71€, ma non superiore a 30.987,41€.

Se il reddito complessivo è superiore a 30.987,41€, non spetta alcuna detrazione.

# DETRAZIONI

## DETRAZIONE DI IMPOSTA PER CONTRATTI A CANONE CONCORDATO

Per i contratti di locazione sull'abitazione principale stipulati sulla base di appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale ("contratti convenzionali" legge n. 431/1998) spetta una detrazione di:

- 495,80 €, se il reddito complessivo è inferiore a 15.493,71€;
- 247,90€, se il reddito complessivo è superiore a 15.493,71€ ma non a 30.987,41€.

Se il reddito complessivo è superiore a 30.987,41€, non spetta alcuna detrazione.

# DETRAZIONI

## DETRAZIONE PER CONTRATTI DI LOCAZIONE PER STUDENTI FUORI SEDE

La detrazione spetta nella misura del 19%, calcolabile su un importo non superiore a 2.633€. L'immobile deve essere situato nello stesso Comune in cui ha sede l'università o in Comuni limitrofi, distanti almeno 100 Km e in provincia diversa da quello di residenza. I contratti di locazione devono essere stipulati o rinnovati ai sensi della legge n. 431/1998. Per i contratti di sublocazione, la detrazione non è ammessa. La detrazione spetta anche se le spese sono state sostenute per i familiari fiscalmente a carico. Le diverse detrazioni devono essere ragguagliate al periodo dell'anno in cui ricorrono le condizioni richieste e non possono essere cumulate. La detrazione spetta anche per i canoni derivanti da contratti stipulati dagli studenti iscritti a corsi di laurea presso università europee.

# DETRAZIONI

## DETRAZIONE PER GIOVANI CHE VIVONO IN AFFITTO

I **giovani tra i 20 e i 30 anni**, che stipulano un contratto di locazione ai sensi della legge n. 431/1998, per l'unità immobiliare da destinare a propria abitazione principale, **hanno diritto a una detrazione pari a 991,60€**. Il beneficio spetta **per i primi tre anni** e a condizione che: l'abitazione locata sia diversa dall'abitazione principale dei genitori o di coloro cui sono affidati il reddito complessivo non superi 15.493,71€. Nella determinazione del reddito complessivo va compreso anche il reddito dei fabbricati locati assoggettato a cedolare secca. Il requisito dell'età è soddisfatto qualora ricorra anche per una parte del periodo d'imposta in cui si intende fruire della detrazione.

# MERCATO NERO: COSA C'È DA SAPERE?

## **Cosa potrebbe capitare:**

- contratti in assoluto nero non scritti né registrati;
- contratti di tipo libero ma non registrati senza 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 con la sola possibilità, riservata esclusivamente al proprietario di nuovi inserimenti spesso condizionati da richieste di aumento in nero;
- affitto posti letto con violazione delle norme sugli affittacamere e alberghiere, di regole e condizioni urbanistiche e procedurali e senza le autorizzazioni pubbliche richieste per questo tipo di attività;
- alloggi solo per periodo invernale in località a vocazione turistica;

# **MERCATO NERO: COSA C'È DA SAPERE?**

## **Cosa potrebbe capitare:**

- 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;
- 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;
- alloggi precari e privi di dotazioni minime sia impiantistiche che di qualità, privi della certificazione prevista e dalle varie normative sulla sicurezza degli impianti domestici e condominiali;
- richiesta di onerose garanzie aggiuntive.



## COME TUTELARSI IN SITUAZIONI PROBLEMATICHE?

**Quali strumenti hanno gli inquilini per difendersi dagli abusi dei proprietari?**

La legge di stabilità 2016 ha introdotto una modifica nella legge sulle locazioni: il contratto **deve essere registrato** dal locatore entro **30 giorni dalla stipula** e, nei 60 giorni successivi, lo stesso proprietario deve fornirne **copia sia al conduttore che all'Amministratore** del condominio.

**Che succede se non viene rispettata questa disposizione?**

L'inquilino può **citare in giudizio il locatore** ed ottenere che il **canone** di locazione sia determinato nel **minimo previsto dagli accordi territoriali** stipulati dai Sindacati degli inquilini e dei proprietari per il Comune dove è l'immobile. Oltre alla rifissazione del canone, il giudice condannerà il proprietario a restituire tutte le maggiori somme versate dal conduttore dall'inizio della locazione.

## COME TUTELARSI IN SITUAZIONI PROBLEMATICHE?

**Quali precauzioni deve prendere l'inquilino per avvalersi di questa legge?**

Il contratto dev'essere **scritto** e si devono poter provare tutti i pagamenti fatti al proprietario. Ciò deve avvenire **prima dell'inizio della locazione** ed eventualmente imposta al proprietario.

**Cosa posso fare per controllare se il mio contratto ha un canone maggiorato?**

Provedi a **misurare la superficie calpestabile** dell'appartamento. Sarà poi possibile **calcolare il canone** per sapere quale sarà la misura di riduzione dell'affitto e quanto dovrai eventualmente recuperare dal proprietario.

**Se ho già un contratto in essere?**

Questa normativa è **retroattiva**, quindi applicabile anche ai contratti di locazione iniziati prima del gennaio 2016.

## **COME TUTELARSI IN SITUAZIONI PROBLEMATICHE?**

**Se non mi fanno nessun contratto e pago in contanti, cosa posso fare?**

Il **contratto verbale è nullo**, ovvero è come se non fosse mai stato stipulato e non prevede alcun obbligo per le parti.

**Non è una situazione favorevole** per l'inquilino in quanto il proprietario può richiedere l'immobile in qualsiasi momento ma ci sono varie possibilità di difesa e di resistenza.

**Se il proprietario si rifiuta di fare delle riparazioni, come sono tutelato?**

Se si verifica un guasto di competenza del proprietario, bisogna inviargli una **raccomandata con ricevuta di ritorno** chiedendo di provvedere entro un termine predeterminato.

## RESIDENZE UNIVERSITARIE

L'assegnazione degli alloggi viene definito dai singoli **enti per il diritto allo studio** che ogni anno emanano un **bando** per l'accesso alle graduatorie di assegnamento.

Per accedere si tengono in conto:

### Requisiti di reddito:

- Vi è una soglia massima di **Ispee e Isee** della famiglia o dello studente se lavoratore, entro la quale si può fare richiesta per il posto alloggio.

### Requisiti di merito:

- chi si iscrive per la prima volta in triennale o in un corso a ciclo unico deve aver conseguito un **voto minimo al diploma di 70/100**;
- chi si iscrive ad anni successivi al primo, deve avere un **minimo di CFU** per ottenere o mantenere il posto nelle residenze.

Le domande in genere vanno compilate entro la fine di luglio ma le tempistiche possono variare a seconda di dove si studia.

# CI VUOLE UN TETTO AGLI AFFITTI!

Abbiamo pensato a questa guida costruita dall'3 student'3 per l'3 student'3, ma sappiamo che da solo questo tipo di lavoro non basta! Ecco **le nostre richieste** per garantire il diritto all'abitare per tutt'3.

## 1. Stanziamento dei fondi PNRR su alloggi pubblici

Con il decreto Aiuti Ter si è fornito un corposo sostegno a privati che mettono a disposizione alloggi per studenti fuorisede. L'aggiunta dell'articolo 1 bis da 660 milioni del Pnrr in gestione ai privati: chiediamo l'utilizzo di questi **fondi per strutture pubbliche gestite dalle università o dagli enti regionali**, e che le nuove residenze servano per il **recupero di immobili inutilizzati**.

# CI VUOLE UN TETTO AGLI AFFITTI!

## 2. Creazione di un fondo affitti

Nella legge di bilancio di quest'anno il fondo affitti per studenti fuorised è stato ridotto fino alla cifra irrisoria di 4 milioni. Servono almeno **50 milioni** per **sostenere gli affitti e le spese** necessarie per il sostentamento delle persone che hanno un ISEE inferiore ai 28.000€, affinché le spese dell'affitto fino alla realizzazione di nuove residenze non gravino sulle spalle dell3 student3 e delle loro famiglie.

# CI VUOLE UN TETTO AGLI AFFITTI!

## 3. Canone concordato e reintroduzione dell'equo canone

Attuazione dell'art. 5 della legge 431/98 per creare **accordi di canone concordato** in tutti i comuni sede di Atenei: esigiamo che i comuni convochino i tavoli di contrattazione con i sindacati inquilini e le organizzazioni studentesche. E' inoltre necessaria **la riforma della legge 431/98** per il superamento della disomogeneità territoriale di trattamento e per la **reintroduzione dell'equo canone.**

# CI VUOLE UN TETTO AGLI AFFITTI!

## 4. Regolamentazione piattaforme affitto breve

La presenza di appartamenti ad affitti brevi nelle piattaforme di booking sono una delle cause dell'aumento degli affitti nelle città e del calo delle case disponibili a causa del monopolio delle agenzie immobiliari che vi lottizzano interi stabili. Vogliamo soluzioni legislative che possano imporre alle piattaforme di booking **dei vicoli soggetti all'urbanistica locale.**



# CI VUOLE UN TETTO AGLI AFFITTI!

## 5. Creazione di un tavolo permanente sulle questioni dell'abitare con governo e regioni

Considerate le innumerevoli esigenze che la questione abitativa pone le misure poste sono da intendere come un punto di partenza per il miglioramento delle condizioni di vita. Perciò riteniamo necessario un **tavolo permanente di confronto** sulle questioni poste. Questo tavolo deve essere partecipato dalle organizzazioni studentesche e dalle organizzazioni che si occupano di abitare. Deve porre in discussione le questioni ai Ministeri di Università e ricerca ed infrastrutture e trasporti. Inoltre la partecipazione della conferenza stato regioni risulta indispensabile fino al momento in cui la regionalizzazione del diritto allo studio universitario continuerà ad esistere.



 **Link - Coordinamento Universitario**

 **link.universitari**

 **link.universitari@gmail.com**



 **ufficiostampa@unioneinquilini.it**