

STUDENTE

- SE DEVI PRENDERE IN AFFITTO UN ALLOGGIO
- SE IL TUO CONTRATTO E' IRREGOLARE RISPETTO ALLA LEGGE 431/98
- SE NON CONOSCI LA DIVISIONE DELLE SPESE CONDOMINIALI
- SE VUOI RECEDERE DAL CONTRATTO DI LOCAZIONE E NON SAI COME PROCEDERE

VIENI al SICET
Sindacato degli inquilini studenti

PRESSO "INFOCASA" – AZIENZDA D.S.U.
Lungarno Pacinotti, 34 – tel. 050.567503. Ogni
MERCOLEDI' ore 10,30—12

Come contattare Sinistra Per...

SITO: www.sinistraper.org

MAIL:

CELL:

Ci riuniamo tutti i lunedì alle ore 21:00 presso la chiesa di Sant'Eufrasia, presso via dei mille.



PICCOLI CONSIGLI SUGLI AFFITTI

*notizie utili
per gli
studenti inquilini*

INTRODUZIONE

Sei appena arrivato a Pisa, ma non sai ancora come muoverti per trovare una sistemazione? oppure hai trovato casa ma per pagare l'affitto sei costretto a saltare i pasti? O ti stai chiedendo se anche gli altri studenti la domenica lavano la macchina del padrone di casa?

Tranquillo: non impiegherai molto ad accorgerti che a Pisa, le condizioni abitative degli studenti fuori sede (e di una buona parte della popolazione residente) sono decisamente pessime. Padroni di casa dai superpoteri e affitti ormai alle stelle sono una costante alla quale molti studenti hanno purtroppo fatto l'abitudine.

Infatti negli ultimi le sicure ed elevate rendite garantite dagli investimenti nella proprietà immobiliare unite alla liberalizzazione del mercato delle locazioni hanno favorito un aumento esponenziale delle speculazioni (incontrollate) in questo settore. Questo fenomeno ha avuto sicuramente un grosso peso nella lievitazione dei prezzi in una situazione di sostanziale carenza di politiche abitative nella tutela gli inquilini. Nella nostra ridente cittadina questo problema è reso ancor più triste da alcuni dati eloquenti emersi da una recente indagine svolta da *Sinistra per...* in collaborazione con il SICET: nonostante la scarsità di appartamenti abitabili che potrebbe apparire, la realtà è che a Pisa ci sono più di 4600 case "legalmente" sfitte, di cui 1400 effettivamente disabitate, mentre le restanti risulterebbero affittate in nero. 1400 case lasciate, (in troppi casi purtroppo) volontariamente sfitte per tenere alto il prezzo di mercato degli alloggi.

Ma non finisce qui: lo strapotere dei proprietari di casa (agevolati da organizzazioni come ConfEdilizia e UPPI) fa in modo che lo studente ignaro e disperatamente bisognoso di un tetto incappi troppo spesso in situazioni sgradevoli come contratti in

nero o poco chiari, alloggi (a volte loculi) praticamente inabitabili...

Tuttavia, per metterci una pezza, a Pisa sono presenti alcuni centri che possono offrirvi una valida consulenza sui problemi abitativi come:

- il SICET (Sindacato Inquilini Casa e Territorio)
- il servizio Infocasa dell' Azienda Regionale per il Diritto allo Studio(Lungarno Galilei sotto la casa dello studente "Nettuno". Quest'ultimo, inoltre, offre tutela ed assistenza (gratuita) agli studenti in ceca di casa senza dovervi rivolgere necessariamente ad un'agenzia immobiliare. Questo è un aspetto rilevante considerate le parcelle che le agenzie richiedono per non fare praticamente nulla.
- il centro "Informa Giovani" della Provincia che, in collaborazione col Comune e col DSU svolge, tra le altre cose, lo stesso servizio dell'Infocasa.
- Infine avrete sicuramente una vasta scelta tra gli annunci affissi alle bacheche delle mense universitarie (via Martiri, via Betti e via Cammeo) e delle facoltà. Ma attenzione a quelli delle agenzie "camuffate" da privati.

E poi, quando dopo ore di ricerche, contrattazioni e sfuriate, avrai un tetto sotto cui riposare, continua a tenere il vademecum a portata di mano, giusto per evitare qualche sorpresa!

*Sinistra Per...
dare voce agli studenti*

Sinistra Per...

LE SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO

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

a) La Registrazione del contratto.

Ha due voci di spesa: l'imposta di Registro e di Bollo.

I costi per l'inquilino sono diversi in dipendenza del tipo di contratto utilizzato:

1. Contratto a canone libero

I bolli di solito sono indicati, nel contratto, a carico del conduttore; dovranno essere apposti bolli da € 14,62 ogni 4 pagine di contratto per un massimo di 100 righe complessive.

L'imposta di registro prevista per legge è pari al 2% del canone annuo (con la prima registrazione la tassa non può essere inferiore a € 67,00). L'imposta è dovuta in solido (cioè se non la paga il locatore deve pagarla l'inquilino) ed è divisa in parti uguali (uno per cento ciascuno).

2. Contratto concordato o per studenti

Tutte le voci di spesa sopra indicate sono divise a metà tra locatore e conduttore, compresi i bolli. L'imposta di registro, pari al 2%, deve essere calcolata sul 70% del canone annuo ma con un minimo di € 67,00 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 sopra indicata ai punti 1 e 2 (esclusi i bolli e senza il tetto minimo di 67 €.), direttamente in banca o alle poste.

Se il contratto viene disdetto o decade prima della scadenza, dovrà essere pagata all'Ufficio del Registro una ulteriore imposta di € 67,00.

I CONTRATTI CONTRARI ALLA LEGGE

Per i nuovi contratti la nuova legge ha un intero articolo, l'art. 13, che tratta dei "Patti contrari alla legge".

In esso viene affermato che **è nullo il patto previsto nel contratto in questi casi:**

➤ Quando l'importo del canone che viene realmente pagato è superiore a quello indicato nel contratto. E in questo caso il Conduttore può chiedere la restituzione delle somme versate in più;

➤ Quando il contratto sottoscritto ha limiti di durata non previsti dalla legge. In questo caso si ha diritto di chiedere la restituzione delle somme versate e l'attuazione della durata prevista dalla legge.

➤ Quando il contratto non ha la forma scritta per decisione del locatore. Avendo il diritto di annullarlo, si ha diritto di chiedere la restituzione delle somme versate.

E' necessario allora **fare attenzione**, ad esempio, che il "Contratto Libero" (4 + 4 anni) non contenga clausole particolari come il pagamento di interessi legali in caso di LAVORI STRAORDINARI (perché risulterebbe una alterazione del canone soprattutto se i lavori che vengono fatti non sono indispensabili) e come la richiesta di adeguamento ISTAT al 100% (perché negli anni successivi gli interessi composti porterebbero ad un aumento effettivo del canone e non al solo adeguamento all'inflazione previsto dagli accordi); perciò, qualora venga chiesto l'ISTAT al 100%, ad ogni scadenza annuale andrà calcolato sul canone iniziale stabilito.

Inoltre bisogna fare attenzione, nel "Contratto Concordato", che il canone indicato nel testo sottoscritto e/o realmente pagato sia rispondente ai parametri indicati nell'Accordo Territoriale. ANCHE IN QUESTO CASO SI HA IL DIRITTO DI PRETENDERE LA RESTITUZIONE DELLE SOMME PAGATE IN PIÙ.

N.B.: l'inquilino ha diritto di avere una ricevuta, per ogni rata di canone pagata. Come forma di ricevuta sono validi anche i vaglia postali o i bonifici bancari; gli assegni NO.

ATTENZIONE: I CONTRATTI PER SINGOLE CAMERE O POSTI LETTO NON SONO CONTRATTI DI LOCAZIONE MA SOGGETTI ALLE NORME DEGLI AFFITTA-CAMERE (e quindi quasi tutti abusivi).

I CONTRATTI PREVISTI DALLA LEGGE 431/98

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

a) **CONTRATTO LIBERO.** In questo contratto le parti contraenti, proprietario e inquilino (locatore e conduttore), stabiliscono liberamente tutte le clausole del contratto; l'unico vincolo imposto dalla legge è quello della durata: 4 anni, più 4 di rinnovo, automatico se l'alloggio non necessita al proprietario in certe situazioni stabilite dalla legge.

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;

➤ Se gli intestatari del Contratto sono più studenti il conduttore è comunque unico (contratto in solido) ma i singoli studenti possono andarsene quando vogliono (informando il proprietario e d'intesa con gli altri inquilini perché questi sono tenuti comunque a pagare l'intero affitto previsto).

E' perciò opportuno fare inserire la possibilità del Subentro di altri studenti agli intestatari originari per evitare di far pagare l'intero affitto a chi resta.

➤ Il contratto decade e perde di valore quando tutti i firmatari del contratto hanno lasciato l'alloggio con lettera di disdetta o di subentro. Per il periodo di disdetta è opportuno indicare nel contratto un periodo massimo di preavviso di 2-3 mesi non 6 mesi come normalmente avviene.

➤ Fare poi attenzione che non vi siano clausole che permettano di aumentare il canone pattuito, ad es. a seguito di lavori straordinari.

b) **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.

L'art. 5 riguarda invece le tipologie contrattuali di natura transitoria; tra queste: il **CONTRATTO TRANSITORIO PER STUDENTI UNIVERSITARI.** Questo tipo di contratto dovrebbe essere imposto dagli studenti univ. perché il canone viene calcolato in base a quanto previsto dagli Accordi Territoriali per i Canoni Concordati, con l'aggiunta di clausole specifiche a favore degli studenti universitari.

IL MECCANISMO DEGLI AUMENTI ISTAT

Il canone di 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, comunque, 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 di operai e impiegati verificatesi nell'arco dei dodici mesi precedenti; è un uso generalizzato applicare tale accordo calcolando il 75% dell'inflazione. Nei "Contratti Transitori" normali l'adeguamento dell'ISTAT non si applica. 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; non è possibile richiedere, da parte del locatore, il conguaglio del canone dei mesi ormai passati.

IL SUBENTRO

Il modo migliore per regolare in modo compiuto la materia cercando di salvaguardare i diritti degli inquilini studenti che lo firmano e anche gli interessi della proprietà è quello di indicare nel contratto la possibilità di attuare la forma del **SUBENTRO**.

Se viene concordata sia la possibilità del preavviso di rilascio con 2 (massimo 3) mesi di preavviso (vedi Cap. 8) sia la possibilità del Subentro, diventa inutile la richiesta della sublocazione parziale (anzi riteniamo opportuno non concordarla perché per attuarla, poi, sarebbe necessario regolare per legge i rapporti con il subconduttore, rendendo più complicati i rapporti tra gli abitanti l'alloggio).

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. La forma del subentro è già inserita nel testo del contratto per studenti. Se viene utilizzato il contratto a canone libero (il 4+4) può essere trascritta la dicitura presente al punto 7 dell'accordo per studenti (vedi a pag.13) per le prime due frasi.

In questo modo viene salvaguardato l'impianto del Contratto e quindi anche la sua durata.

GLI ONERI CONDOMINIALI

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

Più in particolare sono interamente a carico del conduttore: le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e alla 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, nonché alla fornitura degli altri servizi comuni.

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 di 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 risistemazione 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 di ascensore o di riscaldamento).

N.B. - Per quanto riguarda le spese di consumo derivanti dall'uso dell'alloggio (luce, acqua, gas, telefono, tassa sui rifiuti) di diretta pertinenza degli inquilini, si suggerisce di chiedere al Locatore il costo delle spese complessive dell'anno precedente e dividerlo in ratei mensili (12/12) a titolo di pagamento forfettario salvo conguaglio a fine anno.

L controllo indebito del locatore

Diversi proprietari hanno l'abitudine di tenere le chiavi dell'alloggio locato e di usarle per effettuare controlli di nascosto e verifiche sul comportamento degli inquilini.

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.