

Gli affitti per studenti




Indagine sul problema abitativo degli studenti universitari fuori sede effettuata su un campione di 2.000 casi nei centri sedi di Università che si sono rivolte alle sedi del Sunia

Roma 23 settembre 2009.

La condizione degli studenti universitari

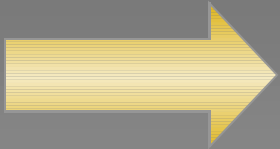
Secondo stime recenti oggi **circa un quarto degli studenti universitari risiedono nella stessa città sede di studi**, la metà **risiedono nell'ambito della Regione**, egualmente ripartiti tra la propria e le altre province, **il rimanente risiede in un'altra Regione**.



Un terzo degli studenti universitari (la totalità di quelli che risiede in altra Regione e circa la metà di quelli che risiedono nella stessa Regione ma fuori provincia) **sono fuori sede e non pendolari** stabilendosi in altre città e affrontando, come spesa prevalente, quella **dell'affitto di un posto letto** in un alloggio da condividere con altri studenti quando la disponibilità è minore, di una **stanza singola** o di un **monocale** quando riescono a sostenere la spesa.

Gli affitti nelle aree metropolitane

Le città più care sono Milano e Roma: a Roma si rileva una maggiore varianza dei prezzi, in particolare dei valori massimi, a Milano si evidenziano livelli medi più elevati.



I valori maggiori sono in prossimità degli atenei privati (zona Navigli a Milano, da dove è possibile raggiungere lo IULM, la Bocconi e l'Università Cattolica, zona Trieste, Nomentana, Bologna a Roma nei pressi della LUISS).

Firenze e Bologna presentano valori leggermente inferiori di Milano e Roma: a Firenze sono più cari e più diffusi come offerta i posti letto, le stanze singole raggiungono anche i 650,00 euro; appartamenti molto grandi, quattro stanze, vengono affittati anche a oltre 3.000,00 euro.

Città	Posto letto		Camera singola	
	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo
Milano	400,00	500,00	500,00	700,00
	Minimi: zone Ticinese, Lambrate Massimi: zone Navigli, Fiera, Vittoria			
Roma	300,00	450,00	450,00	600,00
	Minimi: zone Prenestina, Cassia, Boccea Massimi: zona Trieste, Ostiense, P.zza Bologna, S. Lorenzo			
Firenze	350,00	400,00	500,00	650,00
	Minimi: zone Perentola, Pisana Massimi: zone S, Spirito, Santa Croce, Porta al Prato			
Bologna	300,00	350,00	400,00	500,00
	Minimi: zone Saragozza, Stadio Massimi: zone centrali limitrofe all'Università			
Napoli	350,00	400,00	500,00	650,00
	Minimi: zone Bagnoli, Foria, Fuorigrotta Massimi: zone centrali limitrofe all'Università			

I centri minori

Il quadro non muta di molto se ci spostiamo in città medie dove la forte domanda da parte di studenti ha notevolmente **deformato il mercato, economicamente e socialmente**: i proprietari riescono a praticare alti canoni affittando un alloggio a più studenti, fenomeno che innesca un processo di aumento generalizzato anche per i residenti i quali sono espulsi da intere zone urbane.



In alcune città è frequente il fenomeno degli **affitti a studenti extracomunitari** (Perugia, Siena) che si traduce in un **aumento del 25/30%** in più rispetto a quelli per studenti italiani. Nella maggior parte dei casi non viene redatto un contratto o viene sottoscritto ma con durata minima (6/12 mesi) con la prospettiva di un rinnovo a canone rivedibile e possibilità di aumenti

I centri minori

Città	Posto letto		Camera singola	
	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo
Perugia	150,00	230,00	250,00	320,00
Siena	200,00	320,00	300,00	500,00
Padova	200,00	300,00	300,00	450,00
Urbino	250,00	300,00	300,00	400,00
Parma	200,00	300,00	300,00	400,00
Pavia	180,00	250,00	200,00	350,00
Pisa	200,00	280,00	300,00	400,00

Analisi delle situazioni esaminate

Le violazioni e le offerte più ricorrenti

Nella maggioranza dei casi esaminati **le offerte più ricorrenti di affitto, ai canoni illustrati, contengono tutta una serie di violazioni, clausole capestro e vessatorie.**

Contratti in **assoluto nero** non scritti né registrati

Contratti di **tipo libero non registrati** senza alcun limite di canone

Contratti **transitori irregolari o** intestati al genitore e non registrati

Affitto ad un titolare e tanti **sub-affitti collegati**

Alloggi in stanza **solo periodo invernale** in località turistiche

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**

Imposizione di **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

Violazione dell'obbligo di denuncia dei conduttori aggiuntivi alla **PS**

Alloggi precari privi di dotazioni minime impiantistiche e di qualità, privi delle certificazioni previste

Modalità irregolari di accollo sugli inquilini delle **spese condominiali**

Ricorso a **prestazioni di agenzie immobiliari** scelte dal proprietario, onerose per l'inquilino che spesso utilizzano moduli di contratti con clausole vessatorie e non informano sui vantaggi delle tipologie di contratto concordato

Le tutele

La regola principale da seguire per stipulare un contratto è verificare a quali condizioni si è nella legalità, si possono avere benefici e limitare il contenzioso. Di fronte a rapporti parzialmente o totalmente irregolari è necessario esaminare nel dettaglio le tutele disponibili per rimuovere gli effetti delle violazioni. **L'articolo 13 della legge 431/98 prevede che:**

è nullo ogni patto che preveda **durata e canone diversi da quanto stabilito dalla legge** e dagli accordi sindacali;

è nullo ogni patto che consenta **aumenti illegittimi del canone**;

nel caso in cui il proprietario abbia preteso l'instaurazione di un **rapporto di locazione di fatto**, il tribunale può accertare su richiesta dell'inquilino **l'esistenza della locazione** e determinare un **canone in misura non superiore a quella prevista dagli accordi** stipulati in base alla legge 431/98.

Le opportunità negate

Oltre alle gravi irregolarità contenute nei contratti proprietari e **inquilini** **si vedono negate varie opportunità e benefici** che le normative fiscali annualmente danno se il contratto è sottoscritto e registrato:

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 dalle imposte del 19%** del canone pagato per l'affitto **del figlio studente da parte dei genitori** dei quali risulti a carico

la detrazione di **euro 991,59** per **studenti sotto i trent'anni** se hanno anche un **reddito di lavoratore** per qualsiasi tipologia di contratto o in alternativa la detrazione sino a **euro 485,80** per **studenti universitari fuori sede che al contempo lavorino** per contratti concordati

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. 1

garanzie di durata e stabilità della locazione, che spesso costringono lo studente a cambiare più sistemazioni precarie nel corso del suo impegno universitario.

Rientrare nella legalità

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.

Rientrare nella legalità



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**.