

GUIDA AFFITTI

guida di sopravvivenza al mondo degli
affitti per studenti universitari

UDU TRENTO
UNIONE DEGLI UNIVERSITARI



**UNIVERSITÀ
DI TRENTO**

Con il contributo di



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



POLITICHE GIOVANILI
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



**TAVOLO ASSOCIAZIONI
UNIVERSITARIE TARENTINE**

La seguente guida si basa su di una revisione, con la collaborazione del Comando Regionale della Guardia di Finanza di Trento, della guida agli affitti realizzata nel 2012 da Studenti Per Trento (l'associazione da cui è nata UDU Trento), in collaborazione con CGIL del Trentino e SUNIA, a sua volta revisione di una precedente guida elaborata dall'associazione studentesca Charta '91

GRAFICA E IMPAGINAZIONE: Federico Crotti

REALIZZATA DA: Unione degli Universitari - UDU Trento

10/10/2017

Indice

p. 4 Tipi di contratto

p. 4 a canone Libero 4+4

p. 5 a canone concordato ad uso abitativo 3+2

p. 5 ad uso transitorio

p. 6 transitorio per studenti universitari

p. 6 comodato

p. 7 adeguamento ISTAT

p. 7 sublocazione e clausola di subentro

p. 9 La Stipula del Contratto

p. 9 contratti contrati alla legge

p. 9 stipula

p. 10 registrazione

p. 11 Canone, Detrazioni e Tasse

p. 11 canone

p. 11 detrazioni

p. 12 la cedolare secca

p. 13 Il canone RAI in bolletta

p. 14 Controlli e Sanzioni

p. 15 Come regolarizzare un contratto in nero?

p. 16 Consigli pratici per lo studente inquilino

Tipi di Contratto

La legge di riferimento per i contratti è la Legge n. 431 del 1998.

Contratto a Canone Libero 4+4

Durata: questo contratto ha una durata di 4 anni + 4 anni

Disdetta: alla fine del quarto anno il proprietario può non rinnovare il contratto, dando disdetta motivata 6 mesi prima della scadenza, per i seguenti motivi:

- a. necessità abitativa, commerciale, professionale propria, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado;
- b. necessità del locatore se persona giuridica di destinare l'immobile all'esercizio di attività per le proprie finalità (in questo caso vi è l'obbligo di offrire all'inquilino altra abitazione idonea);
- c. quando l'inquilino abbia disponibilità di un alloggio libero ed idoneo nello stesso Comune;
- d. quando l'immobile sia all'interno di un edificio gravemente danneggiato che deve essere ristrutturato.

Canone: il proprietario e l'inquilino possono liberamente concordare il canone

Rinnovo: alla scadenza dei primi quattro anni, in mancanza di disdetta, il contratto si rinnova automaticamente per lo stesso periodo di tempo. Il canone subisce l'aumento ISTAT

Recesso: l'inquilino, invece, può recedere dal contratto in qualsiasi momento, per giusta causa, comunicando al proprietario con un preavviso di almeno sei mesi: è possibile concordare con il proprietario un preavviso minore (2 o 3 mesi) da inserire nel contratto. La comunicazione di recesso al proprietario deve avvenire tramite lettera raccomandata R/R (ricevuta di ritorno)

Contratto a Canone Concordato ad uso abitativo 3+2

Durata: questo contratto ha una durata di 3 anni + 2 anni

Disdetta: allo scadere dei primi 3 anni (o dei primi 4 o 5) il proprietario può non rinnovare il contratto, dando disdetta motivata (per le stesse ragioni previste dal contratto a canone libero) sei mesi prima della scadenza con raccomandata R/R, oppure proporre un nuovo contratto all'inquilino

Canone: Il canone non è libero ma concordato tra le Associazioni della proprietà edilizia e degli Inquilini in appositi Accordi territoriali. Per la determinazione del canone si tiene conto della superficie dell'appartamento, delle sue condizioni oggettive e dell'ubicazione

Recesso: l'inquilino può recedere in qualsiasi momento, per giusta causa, comunicando al proprietario con un preavviso di almeno sei mesi; è possibile concordare con il proprietario un preavviso minore (2 o 3 mesi) da inserire nel contratto, la comunicazione di recesso al proprietario deve avvenire tramite lettera raccomandata R/R

Contratto ad Uso Transitorio

Durata: è compresa tra un minimo di 1 ad un massimo di 18 mesi

Caratteristiche: può essere stipulato soltanto in presenza di comprovate particolari situazioni in capo al proprietario (necessità personale, immobile da destinare a finalità pubbliche, trasferimento temporaneo della propria dimora) o dell'inquilino (trasferimento temporaneo della sede di lavoro, contratto di lavoro a tempo determinato, studenti non universitari, seguito di familiare per ricovero ospedaliero); nel caso in cui si tratti di esigenze generiche, non giustificabili o non documentabili, il contratto si trasformerà in un contratto libero 4+4

Disdetta: prima della scadenza del contratto il proprietario, nel caso in cui sussistano ancora le esigenze transitorie, è tenuto a comunicarlo all'inquilino tramite lettera raccomandata. Qualora questa comunicazione non avvenga, si presume che siano venute meno le esigenze transitorie e quindi il contratto si trasforma in un contratto libero della durata di 4 anni + 4

Canone: è quello risultante dagli Accordi tra le associazioni, aumentato fino al 15% in più, in ragione del fatto che la locazione non usufruisce di agevolazioni fiscali, ed è tassata come un contratto libero

ATTENZIONE!

Non è possibile rinnovare il contratto nè utilizzarlo per le "esigenze transitorie" degli studenti universitari. Per questo esiste già un apposita forma di contratto

Contratto Transitorio per Studenti Universitari

Durata: la durata del contratto va da un minimo di 6 fino ad un massimo di 36 mesi

Disdetta: una volta scaduto il contratto, questo si rinnova automaticamente per la medesima durata a meno che l'inquilino non decida di recedere. Il recesso deve essere comunicato al proprietario tramite lettera raccomandata R/R da inviarsi con preavviso di almeno 3 mesi prima della scadenza. Il proprietario, invece, non è legittimato a recedere prima della scadenza del contratto. In un contratto cointestato, è previsto il recesso unilaterale di ciascun inquilino ed il subentro (per la residua durata del contratto) di altro studente

Caratteristiche: questo tipo di contratto è destinato agli studenti universitari fuori sede, vale a dire coloro che sono iscritti ad un corso universitario e che hanno la propria residenza in un comune diverso rispetto a quello dov'è situata l'università. Per gli studenti universitari non è obbligatoria questa tipologia contrattuale, infatti si può anche optare per un contratto a canone libero, ma in questo caso la durata minima non potrà essere inferiore ai quattro anni

Canone: il canone minimo e massimo che lo studente può pagare, in base alla zona di residenza, è determinato dall'Accordo Territoriale per il territorio del Comune di Trento, così come per i contratti ad uso abitativo

NOTA BENE!

1. Solo nel caso di contratto stipulato nella forma prevista dall'Accordo Territoriale come accordo per studenti universitarie e quindi non con altre forme (es. contratto libero), la legge prevede il diritto dello studente di chiedere al locatore la restituzione delle somme versate in eccedenza rispetto al canone massimo previsto dall'Accordo Territoriale (vedi anche i contratti contrari alla legge)
2. Nel caso in cui il proprietario affitti singole stanze, il canone totale pagato dagli inquilini non può superare il canone massimo stabilito dall'Accordo Territoriale

Comodato

In base a questo tipo di contratto il proprietario dell'appartamento concede all'inquilino l'utilizzo gratuito dell'alloggio. Tuttavia può accadere che il proprietario chieda di simulare un contratto di comodato al fine di aggirare gli obblighi fiscali. In questo caso l'inquilino che riesca a provare il pagamento regolare dell'affitto (ad es: con ricevute di bonifici bancari), può agire in giudizio per chiedere che venga accertata la locazione e per ottenere la restituzione di tutte le somme pagate che eccedano il canone di locazione stabilito dall'Accordo Territoriale per il Comune di Trento

Adeguamento ISTAT

Ai contratti per studenti universitari viene applicato per legge l'adeguamento Istat: il canone viene aggiornato annualmente nella misura fissa del 75% della variazione dell'Indice dei prezzi al consumo.

Nei contratti a canone libero l'aumento annuale è contrattabile dalle parti e può arrivare anche al 100% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo, sempre che nel contratto sia prevista tale clausola, se non è prevista l'aumento non è dovuto.

Sublocazione e Clausola di Subentro

La sublocazione è il contratto attraverso il quale un inquilino subaffitta ad un altro inquilino l'intero immobile o parte di esso. Questa tipologia contrattuale viene generalmente utilizzata dagli studenti universitari, quando vi è un unico studente intestatario del contratto di locazione e gli altri coinquilini stipulano con lui un contratto di subaffitto. La finalità perseguita attraverso questo contratto è per gli studenti quella di potersi intercambiare nell'appartamento, per il proprietario quella di avere un unico referente responsabile dell'appartamento e del pagamento del canone di locazione.

Dunque prima di porre in essere un contratto di sublocazione occorre prestare particolare attenzione al fatto che:

1. La sublocazione è possibile solo previo consenso del proprietario, al quale quindi occorrerà inviare una comunicazione, attraverso raccomandata, che indichi dati del nuovo inquilino, la durata del contratto di sublocazione e quali stanze vengono sublocate; prima di procedere bisognerà attendere il nulla-osta del locatore;
2. generalmente i contratti di locazione prestampati contengono il divieto di sublocazione;
3. se è prevista la sublocazione invece occorre inviare al proprietario una comunicazione, attraverso lettera raccomandata, che indichi i dati del nuovo inquilino, la durata del contratto di sublocazione e quali stanze vengono sublocate;
4. quando si scioglie il contratto di locazione, viene meno anche il contratto di sublocazione.

Quali sono dunque le possibili alternative al contratto di sublocazione?

L'ideale sarebbe che ogni inquilino avesse un proprio autonomo contratto di locazione (N° contratti x N° inquilini), di modo che tutti gli inquilini siano ugualmente responsabili dell'appartamento e contemporaneamente ogni inquilino goda dei medesimi diritti nei confronti del proprietario.

Tuttavia ciò non è sempre possibile. Prendiamo ad esempio i seguenti casi:

- si deve entrare in un appartamento dove c'è già un unico inquilino intestatario del contratto + N° coinquilini sub-locatori.
- si deve entrare in un appartamento dove c'è un unico inquilino intestatario del contratto e si è il solo coinquilino.

In questi casi si rende necessaria la scelta tra la stipula di un contratto di sublocazione e la stipula di un nuovo contratto per ciascun inquilino, alternativa quest'ultima che può sempre essere avanzata dal nuovo arrivato.

L'inserimento di una clausola di subentro nel contratto permette, durante il periodo di durata del contratto stesso, che uno o più dei primi contraenti (e poi anche i successivi) possano farsi sostituire da altri inquilini subentranti.

Il nuovo inquilino, subentrando nella posizione del precedente inquilino, deve accettare per intero le clausole del contratto principale, sottoscrivendo un accordo da allegare al contratto stesso, firmato per presa visione, anche dal proprietario.

L'inquilino subentrante sarà corresponsabile dell'appartamento con gli altri inquilini, nei confronti del proprietario.

L'inserimento di una clausola di subentro nel contratto permette, nella durata del contratto stesso, che uno o più dei primi contraenti (e poi anche i successivi) possano farsi sostituire da altri inquilini subentranti.

Il nuovo inquilino, subentrando nella posizione del precedente inquilino, deve accettare per intero le clausole del contratto principale, sottoscrivendo un accordo da allegare al contratto stesso, firmato per presa visione, anche dal proprietario.

L'inquilino subentrante sarà corresponsabile dell'appartamento con gli altri inquilini, nei confronti del proprietario.

ATTENZIONE!

la scelta tra l'utilizzo di un contratto di locazione e il ricorso ad una clausola di subentro va attentamente valutata a seconda del rapporto di conoscenza e di fiducia che intercorre tra gli inquilini!

la Stipula del Contratto

La tipologia contrattuale generalmente preferibile per lo studente universitario è il contratto transitorio per studenti, in quanto lo studente è vincolato per un lasso di tempo limitato, è garantito da eventuali recessi del proprietario ed inoltre il canone di locazione è calmierato ovvero fissato ad un prezzo massimo. È sconsigliabile stipulare contratti transitori “semplici” ed i contratti cosiddetti ad “uso foresteria”. I contratti “uso foresteria”, infatti, non esistono più: la legge li ha sostituiti con i contratti transitori.

Contratti Contrari alla Legge

Prima di stipulare un contratto di locazione è necessario essere consapevoli del fatto che la legge pone alcuni limiti espliciti circa il contenuto delle clausole che le parti (inquilino e proprietario) possono inserire:

- Il contratto deve essere scritto. In caso contrario si presume che le parti abbiano stipulato un contratto libero a durata quadriennale.
- È nullo ogni accordo scritto od orale, con il quale l'inquilino si impegni a pagare un affitto superiore a quello indicato nel contratto scritto e registrato. In questo caso l'inquilino può agire in giudizio, entro 6 mesi dal giorno in cui abbandona l'appartamento, per chiedere la restituzione delle somme pagate in eccesso. L'inquilino può anche semplicemente evitare di pagare la parte in nero dell'affitto e versare solo la somma che risulta da contratto.
- È nulla ogni clausola che preveda un canone superiore rispetto a quello definito dagli Accordi Territoriali in caso di contratti transitori. Anche in questo caso sarà possibile richiedere in giudizio la restituzione delle somme versate in eccedenza.
- È nulla ogni clausola che comporti un aggravio degli obblighi economici dell'inquilino, come ad esempio l'accollo di lavori straordinari, penali, interessi, cauzione superiore a 3 mensilità.

Stipula

È consigliabile che ogni inquilino sia intestatario di un proprio contratto autonomo affinché:

- tutti gli inquilini siano responsabili dell'appartamento in ugual modo (ad esempio per quanto riguarda il canone di locazione ed eventuali danni), e al contempo ogni inquilino goda dei medesimi diritti nei confronti del proprietario;
- ogni inquilino possa disdire liberamente il proprio contratto senza condizionare gli altri inquilini;

- ogni inquilino possa vedersi immediatamente restituita la caparra al momento del rilascio dell'immobile.

Registrazione

Una volta stipulato, il contratto deve essere obbligatoriamente registrato. In caso contrario né l'inquilino né il proprietario potranno godere delle agevolazioni e delle detrazioni fiscali previste dalla legge

Quando

la registrazione deve essere effettuata, dal locatore se il contratto non è stato autenticato da un notaio, entro 30 giorni dal momento della stipula del contratto e deve essere in seguito rinnovata ogni anno; entro ulteriori 60 giorni deve darne comunicazione all'inquilino e all'amministratore del condominio. In caso di contratto pluriennale è possibile pagare subito anche le registrazioni successive, con la possibilità di ottenere il rimborso di quanto versato se si recede anticipatamente

Quanto

l'imposta di registro è pari al 2% del canone annuo, per quanto riguarda i contratti liberi quadriennali, mentre per quanto riguarda i contratti concordati, i contratti transitori ed i contratti transitori per studenti universitari l'imposta di registro è inferiore, in quanto calcolata solo sul 70% del canone annuo stabilito.

L'imposta deve essere pagata per metà dall'inquilino, che provvederà a versare la sua quota al locatore, una volta avvenuta comunicazione dell'avvenuta registrazione

Come

la registrazione del contratto, che si ricorda essere comunque un dovere del proprietario, può essere effettuata direttamente all'Agenzia delle Entrate oppure in via telematica. Per la registrazione cartacea è necessario portare due copie del contratto, una marca da bollo da 16 euro ogni 4 facciate di ciascuna copia, e la ricevuta di pagamento dell'imposta del registro (mediante Modulo F24) alla sede dell'Agenzia delle Entrate più vicina (a Trento in via Brennero 131).

La registrazione telematica invece consente di pagare tutte le imposte e registrare il contratto direttamente al sito web dell'Agenzia delle Entrate.

Canone, Detrazioni e Tasse

Canone

Contratto libero

Il prezzo dell'affitto è libero. La legge non pone alcun limite sull'entità del canone di locazione. Sarà compito dell'inquilino riuscire ad ottenere dal proprietario il più basso prezzo possibile!

Il prezzo dell'affitto non può variare per tutta la durata del contratto, salvo per l'aumento annuale in base alla variazione accertata dall'ISTAT (vedi par. 6). È importante riuscire ad ottenere nel contratto che questo aumento sia pari al 75% della variazione ISTAT, anziché al 100%.

Bisogna infine fare attenzione al fatto che non siano inserite nel contratto clausole che consentono di aumentare il canone a seguito di lavori straordinari.

Contratto concordato, transitorio e transitorio per studenti

per tutte e tre queste tipologie contrattuali il canone di locazione è calmierato: il suo valore è stabilito per il Comune di Trento da un Accordo Territoriale tra le associazioni di categoria ed il Comune stesso.

L'Accordo territoriale del Comune di Trento si trova su internet (www.sunia.it). In alternativa è possibile richiederne una copia presso l'UFFICIO RELAZIONI COL PUBBLICO (URP) di Trento (Via Belenzani 3/Via Mancini 2), oppure presso il SUNIA (c/o Cgil del Trentino, via dei Muredei 8).

ATTENZIONE!

Assicurati di fare riferimento all'accordo territoriale in vigore!

Detrazioni

Per poter usufruire delle detrazioni fiscali previste dalla legge, i contratti di locazione devono essere regolarmente registrati.

Studenti fuori sede

Hanno la possibilità di detrarre il costo dei canoni d'affitto dal proprio reddito, oppure da quello di un familiare, se lo studente è a suo carico. In particolare per il **contratto concordato ad uso abitativo**, l'inquilino, se occupa l'immobile come

abitazione principale, ha diritto ad una detrazione IRPEF di euro 495,80 annui se tra i 20 e 30 anni è raddoppiata ad euro 991,60, se l'immobile in questione sia diverso in particolare per il percepisce un reddito annuo lordo fino ad euro 15.493,71 (per i giovani di età compresa dall'abitazione principale dei genitori del giovane intestatario del contratto), se supera tale reddito e fino a euro 30.987,41, la detrazione sarà di euro 247,90. L'agevolazione spetta per i primi 3 anni del contratto. In caso invece di **contratto concordato ad uso transitorio per studenti universitari**, lo studente o il familiare di cui lo stesso risulta fiscalmente a carico, potranno portare in detrazione il 19% dei canoni effettivamente pagati, calcolato su un importo massimo di euro 2.633,00 annui, purché l'università si trovi in un comune distante almeno 100 Km da quello di residenza dello studente, che tale comune di residenza si trovi in una provincia diversa da quella in cui è situata l'università e che il contratto di locazione sia stipulato o rinnovato a canone "convenzionale" ai sensi della Legge 431/1998, cioè conforme a quanto stabilito dall'Accordo Territoriale.

La cedolare secca

Dal 7 aprile 2011 c'è la possibilità per i proprietari di immobili, di optare, ai fini della dichiarazione dei redditi derivanti da locazioni immobiliari, per l'applicazione della c.d. cedolare secca. Il sistema di tassazione, introdotto dall'art. 3 del D.Lgs. n. 23/2011, qualora adottato, esclude per tutta la durata del periodo della locazione:

- la tassazione IRPEF (secondo le ordinarie regole a scaglioni) e delle addizionali, del reddito derivante dalla locazione;
- il pagamento dell'imposta di registro sulle registrazioni, risoluzioni e proroghe dei contratti (in genere pari al 2% del canone pattuito);
- l'assolvimento dell'imposta di bollo (nella misura di 16,00 euro per foglio), anche sulle eventuali risoluzioni e proroghe.

Ai fini della determinazione dei redditi derivanti da locazioni immobiliari il sistema di tassazione con cedolare secca prevede:

- una aliquota del 21% per contratti d'affitto a canone libero;
- una aliquota ridotta al 10% per i contratti di locazione a canone concordato, in Comuni con mancanza di soluzioni abitative o densamente popolati, per contratti di locazione a studenti universitari, e nei Comuni in cui vi sono state calamità naturali. Tale aliquota, che è stata introdotta dall'art. 4 del D.L. 102/2013 con efficacia retroattiva all'imposta per l'anno 2013, si applica anche alle locazioni transitorie disciplinate dalla legge 431/98. Si evidenzia che il 2017 sarà l'ultimo anno in cui si potrà beneficiare dell'aliquota al 10%, che, salvo proroga, nel 2018 tornerà al 15%.

In virtù del sistema di tassazione opzionale l'inquilino non dovrà più:

- corrispondere la sua parte di imposta di registro (in genere il 50%);
- subire l'aumento del canone di locazione, compreso quello previsto per l'adeguamento agli indici di aggiornamento ISTAT;
- pagare l'imposta di bollo.

L'opzione per la cedolare secca deve essere esercitata dai proprietari degli immobili entro i termini previsti per la registrazione del contratto di locazione (entro 30 giorni dalla data della stipula del contratto). L'opzione per la cedolare secca non produce alcun effetto se il locatore non ha dato PREVENTIVA comunicazione al conduttore con LETTERA RACCOMANDATA.

Regime IRPEF. In caso di mantenimento del regime IRPEF, avverrà la determinazione della base imponibile, con deduzione forfetaria dal canone di locazione del 5% (fino al 31.12.2012 era del 15%) e per i contratti agevolati un'ulteriore detrazione del 30%. Per i contratti di locazione a canone concordato, riguardanti immobili che si trovano in uno dei Comuni "ad elevata tensione abitativa", è prevista una riduzione del 30% della base imponibile sulla quale calcolare l'imposta di registro.

Il Canone RAI in Bolletta

Il canone di abbonamento alla televisione è dovuto da chiunque abbia un apparecchio televisivo e si paga una sola volta all'anno e una sola volta a famiglia, a condizione che i familiari abbiano la residenza nella stessa abitazione.

Dal 2016 (articolo 1, commi da 152 a 159, della legge n. 208 del 2015):

- è stata introdotta la presunzione di detenzione dell'apparecchio televisivo nel caso in cui esista un'utenza per la fornitura di energia elettrica nel luogo in cui una persona ha la propria residenza anagrafica
- i titolari di utenza elettrica per uso domestico residenziale effettuano il pagamento del canone mediante addebito nella fattura dell'utenza di energia elettrica. Questi utenti, quindi, non potranno più pagare tramite bollettino postale.

Anche i residenti all'estero devono pagare il canone se detengono un'abitazione in Italia dove è presente un apparecchio televisivo.

Attenzione: per famiglia anagrafica si intende un insieme di persone legate da vincoli di matrimonio, unione civile, parentela, affinità, adozione, tutela o da vincoli affettivi, coabitanti ed aventi dimora abituale nello stesso comune (articolo 4 del D.P.R. n. 223/1989)

Esonero

Trovi tutte le informazioni sul pagamento ed esonero del Canone RAI sul sito www.unionedegliuniversitari.it

Controlli e Sanzioni

Attraverso la condivisione e l'incrocio dei dati informatici inerenti la registrazione dei contratti, le utenze (acqua, luce, gas, rete telefonica), l'erogazione del servizio di smaltimento rifiuti urbani, l'accesso alle biblioteche, le richieste alle A.S.L. per il medico di base ecc., la Guardia di Finanza seleziona situazioni anomale degne di approfondimento. I proprietari degli immobili ed i potenziali inquilini possono essere invitati a dichiarare con appositi questionari se hanno dato o ricevuto una casa in affitto ed a quali condizioni. La risposta ai questionari è obbligatoria pena l'irrogazione di pesanti sanzioni pecuniarie (fino a 2.065 euro) in caso di mancata risposta o di false dichiarazioni. Anche nel caso in cui tutto apparisse in regola, le possibilità di incorrere in un controllo sono elevate. La Guardia di Finanza provvede, inoltre, al controllo delle informazioni indicate nelle domande di partecipazione al bando unico dei concorsi 2017/2018, al fine di verificarne la corrispondenza con i dati effettivi.

Sanzione per omessa registrazione del contratto: Oltre all'obbligo di versare l'imposta di registro evasa, è prevista l'applicazione di una sanzione amministrativa il cui importo può variare dal 120% al 240% dell'imposta dovuta. La sanzione è dovuta solidalmente dai contraenti (locatore/inquilino).

Sanzione per canone non dichiarato o dichiarato in misura inferiore: La sanzione prevista per l'omessa indicazione nella dichiarazione dei redditi dei canoni di locazione è stata raddoppiata. Si applica dal 240 al 480 % dell'imposta dovuta, con un importo da un minimo di 1.936 ad un massimo di 7.745 euro. Il parziale occultamento del canone determina, oltre all'accertamento dell'imposta di registro evasa, una sanzione amministrativa il cui ammontare può variare dal 200% al 400% della maggiore imposta dovuta. Inoltre, in caso di omessa registrazione del contratto, salva documentata prova contraria, si presume l'esistenza del rapporto di locazione anche nei 4 anni antecedenti.

Come Regolarizzare un Contratto in nero?

1. Munirsi della seguente documentazione:

- copia del contratto non registrato e/o di una eventuale scrittura privata;
- ricevute del pagamento del canone di locazione (es. biglietti sottoscritti dal proprietario o eventuali bonifici effettuati);
- documentazione relativa all'intestazione e/o al pagamento dei consumi delle utenze (luce, acqua, gas, telefono etc.);
- documentazione relativa al pagamento di ulteriori spese accessorie, come ad esempio le spese condominiali.

2. Recarsi presso il Reparto della Guardia di Finanza più vicino

Nella circostanza verrà redatto un verbale di ricezione esposto nel corpo del quale l'interessato esporrà:

- da quanto tempo risiede nel Comune in cui è ubicata l'abitazione locata "in nero" ed i motivi della sua permanenza;
- se la locazione riguarda l'intero immobile oppure una sua porzione (stanza, posto letto);
- l'importo, la periodicità e le modalità di pagamento del canone;
- se è stato registrato un contratto con canone di locazione "fittizio";
- le generalità, se conosciute, del proprietario, del locatore o della persona cui viene corrisposto il canone;
- l'eventuale presenza di contratti di subaffitto;
- intestatari delle utenze domestiche di energia elettrica, acqua, riscaldamento, telefono;
- presenza di eventuali mediatori.

3. Fasi successive alla presentazione dell'esposto:

Sulla scorta delle informazioni acquisite, la Guardia di Finanza provvede a constatare tutte le irregolarità connesse alla locazione "in nero" dell'esposto presentato, potrà ottenere sia la riconduzione della locazione conforme a quelle prevista dal contratto concordato transitorio per studenti universitari, sia la restituzione delle eventuali maggiori somme pagate in precedenza (ove ciò sia dimostrabile) rispetto al dovuto. In ogni caso sarà il Giudice, a seguito di apposita istanza del conduttore, a decidere l'eventuale misura dei canoni dovuti, a patto che il conduttore stesso decida di denunciare l'affitto in nero non oltre i sei mesi dall'eventuale abbandono dell'abitazione in locazione. Al fine di agevolare la presentazione degli eventuali esposti verrà istituita l'apposito indirizzo di posta elettronica

helpaffitti.trento@gdf.it

Consigli Pratici per lo Studente Inquilino

- Consultare i bandi di accesso ai benefici (borsa e alloggio) offerti dall'Opera Universitaria di Trento o dall'Università per gli studenti fuori sede
- Non dare credito a proposte poco credibili accettando un contratto di affitto via e-mail o via telefono, senza prima verificare l'ubicazione della casa, suoi pregi e difetti
- **Non pagare in nero** perché non c'è alcuna agevolazione e comporta potenziali "pericoli" sia per l'affittuario che per lo studente
- Non affidarsi a scritture private perché non hanno alcun valore legale
- Non dare denaro a nessuno in cambio della sola promessa di un aiuto nella ricerca di una casa
- Ogni contratto di locazione deve essere scritto
- Ogni contratto di locazione deve essere registrato presso l'Ufficio del Registro
- Il contratto va intestato a tutti i conduttori e non solamente ad uno di essi
- Tutti i conduttori rispondono dell'adempimento del contratto di locazione
- Non esistono contratti di locazione di durata annuale (o comunque di qualunque durata inferiore ai quattro anni) il cui canone sia libero. Non esistono contratti transitori diversi da quelli indicati nelle pagine precedenti
- Nel caso in cui un contratto venga definito "a canone concordato" va verificato che questo rispetti i valori minimi e massimi indicati dagli accordi territoriali in vigore al momento della firma del contratto. È possibile la verifica on-line all'indirizzo www.comune.trento.it > Homepage > Aree tematiche > Tributi, canoni e tariffe comunali > Contratti affitto agevolati, o le associazioni di studenti, proprietari e inquilini
- Prima di firmare un contratto di locazione è bene che le parti verifichino la ripartizione delle spese di manutenzione (piccola, ordinaria e straordinaria) e che venga esibito al conduttore un bilancio delle spese condominiali sostenute

nell' anno precedente, così da poterne comprendere l'entità

- Prima di prendere possesso dell'immobile locatore e conduttore redigono l'inventario delle cose mobili (oggetti d'arredo, elettrodomestici etc.) e ne verificano la funzionalità: nel caso in cui si verificano danneggiamenti o un cattivo funzionamento degli impianti che compongono l'immobile, il conduttore deve segnalarlo immediatamente al locatore
- Il conduttore ha il diritto di farsi rilasciare una ricevuta (quietanza di pagamento) ogni qualvolta paga il canone e la quota di spese condominiali, con la precisa indicazione di quanto versato e a quale titolo; non è richiesta l'emissione della ricevuta quando il canone viene versato con bonifico bancario e la causale ne riporta gli estremi
- Il **deposito cauzionale (c.d caparra)** è la somma che i proprietari richiedono all'inquilino come garanzia contro eventuali danni arrecati all'appartamento: esso NON può essere superiore a 3 mensilità del canone, e deve essere restituita al momento del rilascio dell'immobile, a meno che l'inquilino non abbia arrecato dei danni alla struttura o alle cose contenute nell'immobile
- Nel contratto di locazione deve essere fissata la scadenza per il pagamento del canone; se dopo 20 giorni dalla scadenza stabilita l'affitto non è stato ancora pagato, il proprietario può richiedere lo sfratto. Quando si esegue il pagamento conviene effettuarlo attraverso bonifico bancario, o altro mezzo che consenta di avere prova del versamento effettuato. Se si paga direttamente in contanti è opportuno richiedere al proprietario una ricevuta firmata e datata
- Uno dei problemi più frequenti in relazione ai contratti di locazione è comprendere come ripartire le **spese condominiali** fra proprietario e inquilino. La legge stabilisce che spettano all'inquilino 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 dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, e le spese relative alle parti comuni; Le spese per il servizio portineria sono a carico dell'inquilino per il 90%, tuttavia è possibile prevedere nel contratto una percentuale inferiore. Per ciò che concerne le spese relative alle riparazioni queste sono a carico del proprietario, che è responsabile anche per tutti i difetti e i guasti dell'immobile e degli impianti; spettano invece all'inquilino soltanto le spese di piccola e ordinaria manutenzione. Nel caso in cui le spese accessorie vengano pagate al proprietario, il versamento deve avvenire entro 2 mesi dalla richiesta. In ogni caso è opportuno ricordare che:
 1. la soluzione migliore per evitare problemi con il proprietario consiste nel precisare contrattualmente l'esatta ripartizione delle spese;
 2. nel caso in cui le spese siano incluse nel contratto di locazione (ovvero quando le spese vanno pagate direttamente al proprietario), il proprietario deve indicare in maniera specifica le singole spese (energia elettrica, acqua etc.) e la percentuale dovuta da ogni studente;

3. l'inquilino può chiedere di vedere i documenti giustificativi delle varie spese (ricevute, fatture etc.) inviando lettera raccomandata entro 2 mesi dalla richiesta di pagamento;
 4. se l'inquilino vuole contestare una richiesta di pagamento spese che non indichi in maniera specifica le varie voci del pagamento, dovrà farlo con lettera raccomandata entro 2 mesi dalla richiesta stessa. In caso contrario l'inquilino che non paga potrà essere considerato inadempiente;
 5. l'inquilino ha diritto di voto nelle assemblee condominiali quando si delibera in relazione alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria;
- La quota TASI a carico dell'inquilino è stabilita dal Comune
 - Uno dei diritti principali dell'inquilino è il diritto alla cosiddetta “**inviolabilità di domicilio**”. In altre parole il proprietario di casa non ha il diritto di entrare nel domicilio dell'inquilino senza il suo permesso. Può tuttavia entrare qualora dia all'inquilino un congruo preavviso. L'inquilino ha inoltre il diritto di sostituire a sue spese la serratura dell'appartamento.

Link Utili

Unione degli Universitari - UDU Trento

web www.udutrento.it

fb fb.com/udutrento

mail udu.trento@gmail.com // studentiper.affitti@gmail.com

Unione degli Universitari - UDU

web www.unionedegliuniversitari.it

Comando Regionale della Guardia di Finanza di Trento

web www.gdf.it/reparti/territorio/trentinoalloadige

mail helpaffitti.trento@gdf.it

telefono 117

Università degli Studi di Trento

web www.unitn.it

Opera Universitaria

web www.operauni.tn.it



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



POLITICHE GIOVANILI
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



**TAVOLO ASSOCIAZIONI
UNIVERSITARIE TARENTINE**



UDU TRENTO

Unione degli Universitari

**UNIONE DEGLI
UNIVERSITARI**