

ATTO III: Conclusioni

Esiste una legge che tende a contrastare i contratti di affitto in nero (obbligando alla registrazione del contratto e prevedendo la possibilità di benefici fiscali per inquilini e proprietari che registrino il contratto), ma la realtà dimostra chiaramente che la legge non funziona: probabilmente gli incentivi per uscire dall'illegalità sono troppo esigui, infatti l'imposta di registro ammonta al 2% del canone annuo di affitto (esempio, per registrare un contratto da 1000 euro al mese si spendono 240 euro: una cifra non esattamente trascurabile per il proprietario, tantomeno per l'inquilino), mentre rimanere nell'illegalità consente al proprietario di poter chiedere un canone di affitto più elevato e non pagare le tasse.

Non essendo registrata una parte sostanziale dei contratti di affitto per studenti, perde di significato parlare di calmierazione degli affitti (infatti, la calmierazione può avvenire solo sui pochissimi contratti registrati!), quindi bisognerebbe agire in due sensi: da una parte si devono aumentare gli incentivi (sia per i proprietari che per gli inquilini) a registrare il contratto, dall'altra realizzare seri controlli sugli affitti (al momento inesistenti).

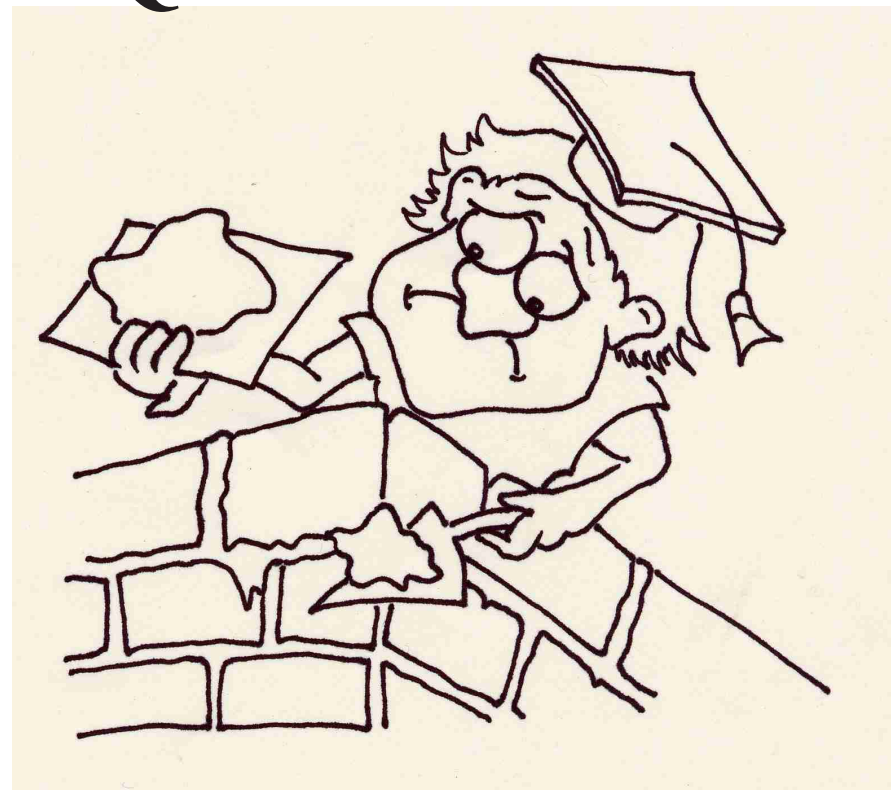
A livello locale pare che il Comune di Firenze abbia abbandonato questo settore, almeno a giudicare dal fatto che l'ultimo monitoraggio sulla situazione degli studenti risale al 1998. Invitiamo quindi il Comune ad aprire un tavolo di discussione con l'ARDSU, le associazioni della proprietà edilizia, le associazioni di inquilini e le associazioni studentesche dell'Ateneo, per cercare di capire quali possano essere le soluzioni a questi problemi e "promuovere specifici accordi locali per la definizione di contratti-tipo relativi alla locazione di immobili ad uso abitativo per studenti universitari" come la legge nazionale dà la possibilità di fare.

Per chi cerca alloggio: COSA FARE

- 1) Cercare di stipulare sempre contratti regolari e registrati (quelli previsti per studenti sono i più convenienti): **rispettare la legge permette alla legge di tutelarci**
- 2) Sapere che con un contratto regolare è possibile fare domanda per il contributo alloggi presso l'ARDSU
- 3) Per chi avesse già un contratto (o accordo verbale) di locazione non regolare o non registrato è bene sapere che esistono associazioni per inquilini che possono aiutare a risolvere eventuali problemi.

ATTENZIONE: un contratto a nero non costa meno di uno regolare, è solo più facile da trovare! L'affittuario, non registrando il contratto, aumenta il suo guadagno eludendo le tasse e impedisce a noi studenti di essere tutelati dalla legge. Non state al loro gioco!

DI QUESTO PASSO...



...ecco gli alloggi per gli studenti

Ci proponiamo di analizzare la situazione degli alloggi per gli studenti dell'Università di Firenze e trarre alcune conclusioni. La questione è tutt'altro che semplice: tutti i 20000 studenti fuori sede nella nostra città sanno bene quanto duro sia trovare una sistemazione sostenibile. Naturalmente il problema a livello nazionale è il sempre minor finanziamento verso l'università pubblica (FFO degli atenei) e il diritto allo studio (tagli alle Regioni), ma a livello locale ci sono delle responsabilità? Che cosa è possibile fare?

Con questo breve opuscolo intendiamo informare gli studenti sulla questione in modo da poter agire insieme per invertire la tendenza ad andare verso un'Università per pochi, per un diritto allo studio per tutti.



ATTO I: La situazione

a) I costi

Si registra come la barriera dei costi dell'abitare, per oltre il **70%** degli intervistati costituisca il deterrente ed il fattore che determina la scelta del pendolarismo. Il **96%**, tra gli studenti che hanno deciso di non abitare più a Firenze, dopo averlo fatto i primi anni, dichiara che nonostante ne abbia bisogno, la loro scelta è stata indotta dai costi insostenibili degli affitti. I costi medi variano **dalle 210 euro alle 250 euro per una doppia e tra 280 euro fino a 350 euro per una singola**, ma non sono comunque rari casi molto sopra la media.

b) Il mercato e l'illegalità

Nel mercato studentesco si osserva una situazione al limite della legalità: il **36%** degli studenti dichiara di essersi accordato con il proprietario senza un vero e proprio contratto, mentre l' **11%** paga una cifra diversa da quella registrata nel contratto, il **18%** è sicuro che il proprio contratto non sia registrato e un quarto di chi non ha un contratto non ha nemmeno un accordo sulla durata della locazione. Inoltre si riscontra una fortissima precarietà: circa il **60%** abita con accordi o contratti limitati ad un anno e comunque, tra tutti gli intervistati, il **25%** non sa specificare che tipologia di contratto è stata usata. A Firenze, nel 1998, è stato calcolato un giro d'affari di 43 miliardi di lire all'anno per i soli affitti a studenti tenendo conto di una media di 378.000 lire a posto letto, considerando che ora tale media si aggira sulle 260 euro; tale giro d'affari è oggi stimabile intorno ai **30 milioni di euro** all'anno, dei quali più di un terzo non viene dichiarato. Basterebbe raccogliere le tasse evase per cinque anni dai soli contratti degli studenti a Firenze, per costruire e mantenere una casa dello studente da 200 posti.

c) Le soluzioni

Le tre soluzioni al caro affitti preferite dagli studenti intervistati sono: usufruire del contributo affitto assegnato dell'ARDSU, se si è borsisti non assegnatari di alloggio presso cds, aumento dei posti nelle case dello studente e la costruzione di residenze studentesche con servizi comuni. Tra chi preferisce l'aumento dei posti nella casa dello studente si concentrano coloro che pagano gli affitti più bassi e chi viene da molto lontano, mentre la soluzione dell'aumento del contributo affitto è preferita soprattutto dai pendolari (si consideri che più si abita lontano più è facile entrare nella casa dello studente).

Viene sottolineato comunque che l'integrazione del canone tramite un contributo affitto, può risolvere specifici casi, ma è vincolato alla disponibilità di risorse pubbliche (molto scarse) e non incide sul nodo dell'illegalità e su quello dei mercati concorrenziali.

Fonte: "Indagine sulla residenzialità studentesca" dell'Osservatorio Casa del Comune di Firenze fatta nel 1998. Questa ricerca è stata effettuata su un campione rappresentativo di 1134 studenti, pari 4,5% della popolazione studentesca residente a Firenze e non appartenente alla provincia di Firenze, Prato e Pistoia, perché questi ultimi studenti sono ritenuti "pendolari inevitabili".



N.B.: questo è l'ultimo monitoraggio sul tema delle residenze degli studenti a Firenze ed è stato pubblicato e dimenticato (dal 1998) dal Comune, che non solo non ha prodotto nessuna specifica azione in merito, ma ha anche smesso di monitorare la situazione!!!

ATTO II - La legge sugli affitti

Il 30 dicembre 1998 è entrata in vigore una nuova legge sugli affitti (legge 9 dicembre 1998 numero 431). La legge prevede la possibilità di stipulare diversi tipi di contratto di locazione:

- un contratto di durata non inferiore a 4 anni, con canoni di affitto concordato liberamente dalle due parti
- un contratto di durata non inferiore a 3 anni con condizioni contrattuali definiti in base ad accordi e stipulati in sede locale tra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni degli inquilini maggiormente rappresentative
- un contratto di tipo transitorio (di durata, quindi, inferiore) stipulabile solo in casi specifici per soddisfare particolari esigenze delle due parti

Un particolare tipo di contratto transitorio è il **contratto per studenti: legge 9 dicembre 1998 num 431 art. 5 comma 3**

"è facoltà dei comuni sede di Università o corsi universitari distaccati eventualmente d'intesa con comuni limitrofi, promuovere specifici accordi locali per la definizione [...] di contratti-tipo relativi alla locazione di immobili ad uso abitativo per studenti universitari. Agli accordi partecipano, [...], le aziende per il diritto allo studio e le associazioni degli studenti [...]"

Consideriamo nello specifico questo tipo di contratto:

- Il contratto è della durata massima di 36 mesi ed è automaticamente rinnovabile a vantaggio dell'inquilino, nel senso che la prima scadenza il proprietario non può recedere.
- esistono degli accordi a livello nazionale (convenzione nazionale 8 febbraio '99) e sono possibili accordi a livello locale tra i comuni, le associazioni degli studenti, le aziende per il diritto allo studio ecc... a cui ogni contratto di locazione per studenti deve conformarsi in termini di durata, di entità del canone di affitto ecc...
- per quanto riguarda la forma del contratto è obbligatorio l'uso di uno schema tipo di contratto, allegato al decreto ministeriale 5/3/99 e recepito dagli accordi territoriali
- la registrazione del contratto è obbligatoria: l'imposta di registro viene pagata annualmente ed è pari al 2% del canone annuo di affitto (è molto, fate il conto...), per metà a carico del proprietario, per metà a carico dell'inquilino. Se il contratto non viene registrato allora esso non è valido (il proprietario non può, a esempio, richiedere un eventuale provvedimento di sfratto); quindi ne il proprietario ne l'inquilino possono usufruire delle agevolazioni fiscali a cui potrebbero avere diritto. Se il contratto è registrato allora l'inquilino può usufruire di due tipi di agevolazioni: contributo affitti erogato dall'ARDSU (nel caso se ne abbia il diritto) e l'abbattimento al 70% dell'imponibile su cui calcolare l'imposta di registro; anche il locatore in questo caso può usufruire di agevolazioni fiscali (che ora non stiamo a descrivere).

Fonte: legge 431 del 9 dicembre 1998; analisi SUNIA - CGIL