



GUIDA AGLI AFFITTI PER FUTURE MATRICOLE (E NON SOLO)

Fuori sede: questi sconosciuti



Uno studio recente ha mostrato che in Italia gli alloggi o semplicemente i posti letto disponibili per gli studenti fuori sede, sono pochi rispetto alla reale percentuale degli studenti presenti nelle facoltà.

Diventa così di primaria importanza la necessità di trovare un alloggio perfetto che soddisfi ogni esigenza annua dello studente, oppure come accade in una elevata percentuale di casi, si è costretti a rinunciare alle proprie passioni per poter studiare vicino casa e risparmiare tempo e denaro, anche se

a spingere su questa direzione gioca già un ottimo ruolo lo sbarramento universitario a numero chiuso.

Il problema reale degli affitti-studenti infatti non consiste semplicemente nei costi elevati, ma piuttosto ad una serie di violazioni quali quello della sicurezza, spese extra, modalità contrattualistiche in nero che minano il diritto allo studio dei giovani universitari e gravano sul bilancio economico delle famiglie.

Bisogna premettere che non mancano di certo le informazioni ma spesso essendo troppe si finisce solo con il ritrovarsi confusi.

“Affittasi singola all inclusive, luminosa e balconata con vista mare, in appartamento appena ristrutturato, super accessoriato, dotato di tutti i comfort. Bagno, doppio servizio, lavanderia e cucina abitabile con frigorifero, forno microonde, lavatrice, lavastoviglie, zanzariere in tutta la casa e servizio ads!”.

Inizia così l'epopea del primo giorno della maggior parte degli studenti fuori sede. Muri e bacheche delle diverse facoltà tappezzate da annunci sovrapposti in carta bianca o colorata, foglietti con un annuncio centrale e numeri di cellulari tagliate a strisce... tutto questo solo per scegliere una tra le mille possibilità che la città offre, possibilità che il più delle volte si rivelano “topaie”.

Daniela Amenta

Come scegliere casa: consigli utili

Partite da voi stessi: non abbiate paura di chiedere informazioni e di controllare tutto l'intero appartamento.

Attrezzatevi: munitevi di cartine, mappe (soprattutto per chi non conosce la città) per evitare di girare a vuoto e gestire bene il tempo a disposizione.

Una volta attrezzati è bene localizzare immediatamente la vostra facoltà e valutare la zona migliore per voi e per le vostre esigenze. Presa consapevolezza di queste prime nozioni vediamo come scegliere l'appartamento o la stanza migliore (anche se aspirare alla stanza perfetta è un'utopia).



VADEMECUM fondamentale

Innanzitutto dovete conoscere l'ambiente ovvero lo spazio che vi permette di studiare al meglio (spesso si scelgono camere piccole e poco luminose e si finisce con il pagare a vuoto un affitto).

Conoscere le normative che regolano gli affitti-studenti è gradito da parte di tutti, in quanto girando parecchie zone e vedendo diversi appartamenti si incontreranno molti locatori che "diranno la sua" per evitare il fisco o risparmiare futuri danni. E' chiaro che ad ogni locatore interessa affittare l'appartamento o le camere tanto quanto allo studente di far un buon affare.



Informarsi sulle zone di vostro gradimento: ogni città ha chiaramente zone residenziali e meno residenziali. Oltre alla vicinanza alla facoltà scelta è chiaro che la sicurezza gioca la sua parte. **Vediamo cosa può essere importante valutare e ispezionare in un appartamento!**

la camera che il locatore vuole affittarvi: non esitate a valutare la sua luminosità, controllate lo stato effettivo dei mobili già presenti all'interno della camera (diversi sono i casi dove i letti o gli armadi in dotazione sono in cattive condizioni sin dall'inizio). Questo punto è da non sottovalutare perché una valutazione iniziale permette subito di far presente danni che diversamente in futuro potreste pagare voi per mancanza di credibilità da parte del locatore.

"Conoscere le normative che regolano gli affitti-studenti è gradito da parte di tutti, in quanto girando parecchie zone e vedendo diversi appartamenti si incontreranno molti locatori che "diranno la sua" per evitare il fisco o risparmiare futuri danni"

Inoltre accertatevi (soprattutto per chi presenta allergie) della presenza di muffe ai muri (questo è riscontrabile ad esempio in molte case del centro storico non ristrutturate).

Controllate il **funzionamento** delle finestre e degli avvolgibili presenti all'interno della camera.

Una volta valutato per bene ogni aspetto della camera siete in grado di fare il rapporto qualità-prezzo offerto dal vostro locatore. Se vi accontentate solo della valutazione della stanza potete continuare o decidere in merito all'esito della vostra visita. Se siete tipi più scrupolosi è consigliata una piccola ispezione anche al resto dell'appartamento (spesso il locatore evita o non lo ritiene importante).

COSA VALUTARE?

Le reali condizioni dell'appartamento: negli annunci si legge balconata, vista mare, ristrutturata. E' davvero così? Ecco a cosa serve controllare.

Zona bagno: non abbiate timore a controllare l'effettivo funzionamento dei rubinetti, delle docce o perdite di ogni singolo sanitario (questo da la possibilità di far presente subito i danni che come nel caso delle stanze potrebbe creare un problema futuro tra voi e il locatore).

Zona cucina: innanzitutto noterete subito le condizioni igienico-sanitarie. Nella maggior parte delle case studenti sono già presenti diversi elettrodomestici (non esitate a chiederne il funzionamento direttamente ai coinquilini già presenti o al locatore - nel caso in cui vi è possibile valutate le condizioni di persona).

Una particolare attenzione vogliamo focalizzarla sul fatto che nonostante siano studenti ad affittare camere o appartamenti con regolare contratto, molti locatori cercano di "sdeviare" o "mostrare superiorità" su questo discorso. Cosa intendiamo dire?...Non abbiate timore ad affermarvi all'interno dell'appartamento come "padroni" e per tanto con regolare contratto e denaro mensile versato, il locatore non ha nessun diritto di entrare senza preavviso o con chiavi proprie all'interno dell'appartamento di sua proprietà. Del resto quando un appartamento è abitato da famiglie nessun "padrone di casa" viene a farvi visita o entra a qualsiasi ora del giorno. Il fatto di essere studenti non costruisce muri davanti alle leggi sulla privacy.



Daniela Amenta

Contratto: farlo o non farlo?

Una volta trovata la propria dimora in cui trascorrere l'anno accademico non resta altro che colmare il dubbio amletico: **Contratto o non Contratto?**

Cosa significa avere un contratto per uso abitativo, *gli studenti universitari godono di un trattamento differenziato*, ossia il legislatore nel '98 ha introdotto una disciplina particolare per i contratti ad uso abitativo locati dagli studenti fuorisede, vediamo nei suoi punti salienti.



Il contratto ha una durata che parte dai 6 mesi fino al massimo di 36, con opzione per il rinnovo; la condizione fondamentale per la stipula è che il contratto venga fatto ad uno studente iscritto ad un corso di laurea con sede nel comune dove si trova l'immobile e che abbia la residenza in un'altra città.

In quanto locatore (cioè affittuario) può *recedere il contratto* nei seguenti casi:

- 1) per motivi molto gravi
- 2) dopo aver inviato una lettera raccomandata con almeno sei mesi di preavviso, ma solitamente basta un preavviso anche di 3 mesi, dipende dall'accordo sottoscritto.

Se invece l'inquilino (conduttore) decide di lasciare prima del termine è bene trovare un altro inquilino che completerà il contratto. In caso contrario nel contratto ci sarà presente una clausola ad hoc per recedere e che prevederà un costo a spese dell'inquilino.

Il canone di locazione (alias l'affitto) può essere aggiornato una volta l'anno ed è fissato dall'accordo territoriale tra organizzazioni sindacali, Università e associazioni degli studenti.

Attenzione però: l'aumento che viene imposto *non deve superare il 75%* dell'indice pubblicato dall'ISTAT circa l'aumento dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Se avete bisogno di un contratto molto lungo ma il padrone di casa tentenna è bene ricordare che con un contratto 3+2 si può richiedere al comune la riduzione dell'aliquota ICI sugli immobili concessi in locazione.

Controllate prima di firmare se il contratto contiene tutti i dati attinenti all'immobile e soprattutto le condizioni, fatele presente al proprietario perché questi può, a fine contratto, trattenere parte o l'intera caparra data a garanzia dell'arredo.

Le spese di bollo e ricevute conseguenti, sono a carico dell'inquilino.

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia all'inquilino. Questo corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà.

Sono previste agevolazioni fiscali per il proprietario.

Non stipulare un contratto è illegale e inoltre non si ha alcuna tutela e garanzia sulla permanenza in affitto nell'immobile scelto.



GUIDA AGLI AFFITTI PER FUTURE MATRICOLE (E NON SOLO)

ISTRUZIONI PER L'USO

UNA RAPIDA E BREVE GUIDA PER ORIENTARSI
NEL MONDO DEGLI AFFITTI.
IL COLORE DI OGNI ETICHETTA È UN
INDICATORE RELATIVO AL PREZZO
DI QUESTI ULTIMI

- AFFITTI MOLTO ALTI (SOPRA 250 EURO)
- AFFITTI MEDIO ALTI (200 - 250 EURO)
- AFFITTI MEDIO BASSI (170 - 200 EURO)
- AFFITTI BASSI (SOTTO 170 EURO)

OGNI INDICATORE PER ZONA È ACCOMPAGNATO
DA UNA BREVE DESCRIZIONE DELLA ZONA
STESSA,
INTESA COME VIVIBILITÀ,
VICINANZA O LONTANANZA DAL CENTRO,
DALLA PROPRIA
FACOLTÀ E FORNITURA DI SERVIZI.

Per consultare la mappa di Catania clicca [QUI](#)