

GUIDA AFFITTI

per studenti universitari



CGIL



INDICE

INTRODUZIONE

1. GLI STUDENTI UNIVERSITARI: I NUMERI DEI FUORI SEDE

Tasso di passaggio dalla scuola all'università nell'anno di diploma
Iscritti all'università per provenienza

2. I “COSTI” DELL'UNIVERSITÀ: SPESE E INCIDENZE SUI REDDITI

Principali voci di spesa annuali per studenti non pendolari

Le Tasse di iscrizione

Gli affitti

Le incidenze sui redditi delle famiglie

3. GLI AFFITTI: OFFERTE RICORRENTI E VIOLAZIONI DI TUTELE

Le offerte più ricorrenti e le violazioni di tutele e diritti

Il rebus di spese condominiali, riparazioni e manutenzione

4. LE POSSIBILI TUTELE DEI DIRITTI

I nuovi principi fissati con l'art. 1, comma 59, della L. 208/2015

Le regole da seguire

5. RIENTRARE NELLA LEGALITÀ OBBLIGHI E IMPOSTE DOVUTE

L'obbligo di registrazione del contratto di locazione

La registrazione in regime ordinario

La registrazione in caso di opzione per la cedolare secca

Imposte dovute con il regime della cedolare secca

La locazione parziale

6. LE DETRAZIONI LEGATE AI CANONI DI AFFITTO

Detrazione di imposta per gli inquilini a basso reddito

Detrazione di imposta per contratti a canone concordato

Detrazione per i giovani che vivono in affitto

Contratti di locazione per studenti universitari fuori sede

Detrazione per trasferimento per motivi di lavoro

CONTRATTO TIPO LOCAZIONE PER STUDENTI UNIVERSITARI

All. C al DM 16/01/2017 del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti

Circa 600mila studenti universitari si stabiliscono in altre città della propria o di altre regioni per proseguire il proprio percorso scolastico, in un contesto in cui sono andati progressivamente diminuendo gli studenti che dalle scuole superiori passano all'Università, dagli ultimi dati disponibili circa la metà.

Le spese da sostenere per gli studi, in Italia le terze più alte d'Europa, incidono pesantemente sui redditi delle famiglie, ed essere fuori sede in questa fase di crisi economica rischia di diventare una condizione riservata a sempre meno studenti

La maggior parte della spesa riguarda l'alloggio, che incide sul budget fino all'80%, tanto che il pendolarismo è spesso adottato come "strategia di sopravvivenza" da parte di studenti e famiglie in condizioni più svantaggiate, che non rinunciano a investire nella formazione, ma modificano scelte e comportamenti.

Il sistema di diritto allo studio universitario italiano, peraltro, offre posti letto in strutture organizzate solo per il 2% degli studenti fuori sede, contro il 10% di Francia e Germania e il 20% di Danimarca e Svezia.

Il mercato abitativo per gli studenti è caratterizzato da forti forme di elusione ed evasione fiscale. Dai monitoraggi effettuati periodicamente da CGIL e SUNIA, risulta che nel 50% dei casi il contratto è totalmente in nero, per la quota restante, metà dei contratti risultano registrati per una cifra inferiore a quella realmente pagata. Nella maggior parte dei casi non viene redatto un contratto o viene registrato con una durata minima, con la prospettiva di un rinnovo a canone rivedibile e possibilità di aumenti del canone.

In realtà esiste una normativa che disciplina i contratti per studenti universitari, la Legge 431/98, che prevede per gli universitari il diritto a canoni d'affitto "calmierati" stabiliti da un accordo tra le associazioni di categoria e il comune e la nullità di ogni patto che prevede durata e canone diversi da quanto stabilito dalla legge e dagli accordi sindacali, così come sia nullo ogni patto che consente aumenti illegittimi del canone.

La legge c'è ed è in vigore, ma spesso non viene applicata perché gli stessi studenti ne ignorano l'esistenza. Peraltro, nell'irregolarità, gli studenti si vedono negate opportunità e benefici fiscali che le normative danno se il contratto è sottoscritto e registrato. E' comunque possibile, rivolgersi ad agenzie create e controllate dagli enti locali e dalle associazioni di categoria. Altrimenti, c'è sempre il numero verde della Guardia di Finanza: il 117.

Risulta evidente come studiare diventi economicamente sempre meno sostenibile, soprattutto in quadro in cui il diritto allo studio sta divenendo quasi assente e l'accessibilità e la possibilità di scegliere liberamente cosa studiare e dove, viene di fatto negata a chi non può permetterselo.

GLI STUDENTI UNIVERSITARI

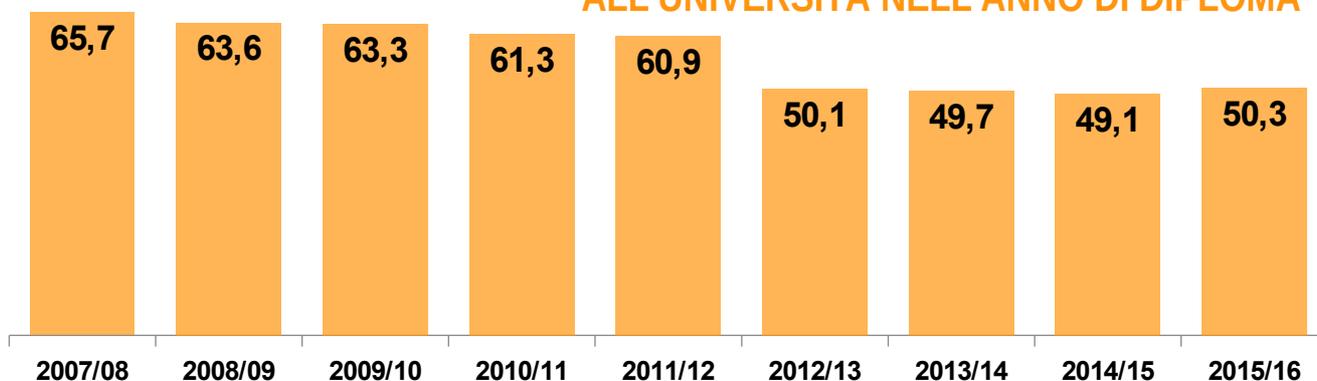
I NUMERI DEGLI STUDENTI FUORI SEDE

Il tasso di passaggio degli studenti dei diplomati della scuola superiore all'università è fortemente diminuito negli ultimi anni.

Nell'anno accademico 2002/2003 oltre 72 studenti su 100, svolta la maturità, si immatricolavano in università. Dal 2003/2004 il dato è stato in calo, fino al 61,3% del 2010/2011 e al 60,9% del 2011/2012.

Gli effetti della Legge 240/2010 (cosiddetta "Legge Gelmini") si sono fatti sentire con immediatezza, successivamente al taglio dei finanziamenti all'università e alla liberalizzazione delle tasse universitarie del 2011: nel 2012/2013, in un solo anno, si è perso il 10% degli studenti che passava dalla scuola superiore all'università. L'ultimo dato disponibile è quello del 2015/2016: il 50,3% degli studenti delle scuole superiori passa all'università. In 13 anni si è passati dall'aver quasi 3 diplomati su 4 in università all'averne appena 1 su 2.

TASSO DI PASSAGGIO DALLA SCUOLA ALL'UNIVERSITÀ NELL'ANNO DI DIPLOMA



Un dato significativo, riguardante l'anno accademico 2015/2016, è il dato degli studenti che proviene da una regione diversa da quella in cui studia. Già il dato nazionale fotografa una situazione in cui il 75% degli studenti studia nella regione in cui risiede, mentre il 25% proviene da una regione diversa. Il dato, però, è disomogeneo sul territorio nazionale: varia dal 50% degli studenti residenti nella stessa regione del Trentino Alto-Adige al 98% della Sardegna.

Focalizzando l'attenzione sulla provenienza da altra provincia, invece, la situazione cambia: a livello italiano il 48% degli studenti studia nella stessa provincia in cui risiede, mentre il 52% proviene da una provincia diversa.

Negli anni la percentuale di studenti fuori sede è aumentata, anche se sta registrando una lieve flessione negli anni successivi al 2010/2011, con un nuovo aumento degli studenti pendolari. Nel 2003 il 22% degli studenti era fuori sede, il 55% erano studenti pendolari, il 23% erano studenti in sede. Nel 2011 i fuori sede sono diventati il 28,7%, i pendolari il 50,1% e gli studenti in sede il 21,2%.¹

ISCRITTI ALL'UNIVERSITÀ PER PROVENIENZA

	Residenti nella stessa provincia dell'Ateneo		Residenti in una provincia diversa		Di cui in diversa Regione		Totale
Abruzzo	13.577	28%	35.690	72%	21.051	43%	49.267
Basilicata	4.576	65%	2.454	35%	1.693	24%	7.030
Calabria	26.194	59%	17.855	41%	1.664	4%	44.049
Campania	120.692	66%	62.035	34%	13.561	7%	182.727
Emilia-Romagna	44.040	32%	92.712	68%	58.140	43%	136.752
Friuli-Venezia Giulia	11.162	40%	16.716	60%	8.303	30%	27.878
Lazio	131.237	54%	111.848	46%	83.522	34%	243.085
Liguria	19.157	62%	11.735	38%	5.346	53%	30.892
Lombardia	98.883	40%	148.930	60%	64.831	26%	247.813
Marche	14.668	33%	29.425	67%	15.229	35%	44.093
Molise	3.039	39%	4.660	61%	3.730	48%	7.699
Piemonte	53.201	52%	49.170	48%	26.873	26%	102.371
Puglia	52.879	65%	28.393	35%	4.959	6%	81.272
Sardegna	21.168	56%	16.837	44%	585	2%	38.005
Sicilia	71.206	61%	44.690	39%	7.173	6%	115.896
Toscana	34.442	32%	74.876	68%	32.018	29%	109.318
Trentino-Alto Adige	8.752	45%	10.802	55%	9.295	48%	19.554
Umbria	13.444	57%	10.160	43%	8.709	37%	23.604
Valle d'Aosta	772	66%	389	34%	389	34%	1.161
Veneto	36.371	35%	67.832	65%	23.374	22%	104.203
Italia	779.460	48%	837.209	52%	390.445	24%	1.616.669

Negli anni più recenti, in concomitanza al manifestarsi della crisi economica, il pendolarismo è stato adottato come una “strategia di sopravvivenza” da parte dei studenti e famiglie in condizioni socio-economiche svantaggiate, che non hanno rinunciato a investire nella formazione, ma hanno modificato scelte e comportamenti, continuando ad assegnare un valore centrale all’istruzione come vettore di mobilità sociale (sedi di studio più vicine anche se di minor prestigio, rinuncia al trasferimento a favore di una meno costosa mobilità giornaliera).

¹ VII indagine Eurostudent su “La condizione studentesca in Italia dagli anni novanta a oggi”.

I “COSTI” DELL'UNIVERSITÀ

SPESE PER FUORI SEDE E INCIDENZE SUI REDDITI

Le spese per gli studi in Italia risultano le terze più alte d'Europa. La maggior parte della spesa riguarda l'alloggio (62,5%) e il pagamento della contribuzione studentesca (21,5%)². Spese rilevanti sono inerenti a libri e materiali didattici (variano a seconda delle facoltà e degli atenei) ed al trasporto pubblico locale (in alcune città è prevista una tariffa agevolata per giovani e/o studenti, mentre in altre città esiste un'unica tipologia di abbonamento annuale).

PRINCIPALI VOCI DI SPESA ANNUALI PER STUDENTI NON PENDOLARI

	Minimo	Massimo
Tassa d'iscrizione e regionale	500,00	2.000,00
Libri e materiali di supporto	300,00	1.000,00
Trasporti	200,00	500,00
Affitto	1.500,00	5.400,00
Pasti	1.000,00	2.000,00
Altre spese per la casa	400,00	1.000,00
Totale spese essenziali	3.900,00	11.900,00

TASSA D'ISCRIZIONE: Tasse e contributi universitari devono, per legge, rispettare il criterio della proporzionalità rispetto all'ISEE. La contribuzione studentesca nel suo complesso comprende anche, per gli studenti non idonei alla borsa di studio, il pagamento della Tassa Regionale per il Diritto allo Studio Universitario. L'Italia ricopre il terzo posto in Europa per le tasse più alte: dal 2008 al 2015, la tassa media in Italia è passata da 924 a 1248 euro: 325 euro in più in 7 anni. Dall'anno accademico 2017/2018 è stata introdotta la no-tax area su tutto il territorio nazionale per gli studenti con valore ISEE inferiore a 13.000 euro, in corso con gli studi e fino a un anno fuori corso. In alcune università la no-tax area è stata implementata con soglie più alte. Viste alcune criticità riguardanti l'implementazione dei nuovi regolamenti sulla contribuzione studentesca, potrebbero esserci aumenti sulle altre fasce di reddito e, soprattutto, lievi o assenti variazioni per quanto riguarda la contribuzione media³.

TASSAZIONE MEDIA

2008/09	2009/10	2010/11	2011/12	2012/13	2013/14	2014/15	2015/16
924	1003	1027	1051	1075	1112	1161	1248

² Indagine comparata a livello europeo “Eurostudent V, 2012-2015”

³ Fonte: Unione degli Universitari, Inchiesta sulla tassazione media dei singoli atenei italiani (elaborato dati MIUR per l'anno accademico 2013/2014).

AFFITTO : la spesa legata all'alloggio è la più consistente per gli studenti fuori sede. Le città con gli affitti più cari⁴ risultano Milano e Roma.

CANONI RILEVATI NEI GRANDI CENTRI		Settembre 2017				
		Milano	Roma	Firenze	Bologna	Napoli
Posto letto	Minimo	200,00	200,00	200,00	200,00	150,00
	Massimo	350,00	350,00	250,00	300,00	220,00
Camera singola	Minimo	250,00	300,00	250,00	230,00	180,00
	Massimo	450,00	500,00	350,00	350,00	330,00

CANONI RILEVATI IN CENTRI DI MEDIA DIMENSIONE		Settembre 2017				
		Padova	Pavia	Pisa	Urbino	Perugia
Posto letto	Minimo	160,00	150,00	180,00	150,00	130,00
	Massimo	200,00	200,00	220,00	200,00	150,00
Camera singola	Minimo	200,00	200,00	230,00	180,00	140,00
	Massimo	300,00	350,00	380,00	330,00	300,00

LE INCIDENZE SUI REDDITI DELLE FAMIGLIE

Le spese essenziali indifferibili per uno studente fuori sede, incidono sui bilanci delle famiglie, valutando gli indici di accessibilità minima (facoltà umanistiche in atenei più piccoli, con costi dei libri e materiali più contenute, sistemazione in camere condivise) e massima (facoltà scientifiche in atenei dei centri maggiori e sistemazione in camere singole), da un minimo dell'11,90% nel nord-ovest ad un massimo del 17,30% nelle isole, nel secondo da un minimo del 36,40% nel nord-ovest ad un massimo del 52,70% delle isole.

INCIDENZE DEI COSTI SUI REDDITI DELLE FAMIGLIE			
	Reddito familiare⁵	Incidenze	
		Minimo	Massimo
Nord-ovest	32.654	11,90	36,40
Nord-est	31.888	12,20	37,30
Centro	31.016	15,60	38,40
Sud	24.699	15,80	48,20
Isole	22.572	17,30	52,70

4 Fonte: SUNIA.

5 Fonte: Reddito familiare netto per fonte principali di reddito e ripartizione territoriali, ISTAT, 2011.

ABITARE” PER I FUORI SEDE

AFFITTI: OFFERTE RICORRENTI E VIOLAZIONI DI TUTELE

Dai canoni illustrati appare evidente come la spesa principale per un studente fuori sede sia quella della casa. Così come il prezzo del contratto di affitto sia legato a doppio filo al diritto allo studio.

E questo nonostante sia in vigore una normativa che tutela i diritti degli studenti fuori sede. È la Legge 431 del 1998, che prevede per gli universitari il diritto a canoni d'affitto “calmierati” e stabiliti da un accordo tra le associazioni di categoria e il comune. Ogni città ha una tabella in cui vengono riportate, zona per zona, il canone minimo e il canone massimo che il proprietario può esigere. Oltre a dover attestare il proprio status di studente, l'altra condizione per avere diritto a una tariffa inferiore al prezzo di mercato è che il contratto abbia una durata minima di 6 mesi e una massima di 36 mesi.

La legge 431/98 stabilisce che sia nullo ogni patto che prevede una durata e un canone diversi da quanto stabilito dalla legge e dagli accordi sindacali, così come sia nullo ogni patto che consente aumenti illegittimi del canone.

Secondo la legge 431/98, il contratto può essere sottoscritto anche da un gruppo di studenti. Se uno dei locatari decide di cambiare casa, basta che ci sia il consenso del proprietario e dal contratto verranno tolti, o sostituiti, il suo nome e la sua firma. I proprietari che affittano alle condizioni stabilite dalla legge hanno diritto ad agevolazioni fiscali, alcune tipologie di studenti a detrazioni.

il recesso anticipato del contratto da parte dell'inquilino deve essere espressamente previsto dal contratto. Il contratto tipo allegato E/F al D.M. 30/12/2002 prevede un recesso con preavviso di tre mesi per gravi motivi: è consigliabile, in sede di trattativa, riuscire a prevedere un termine minore di preavviso senza la condizione dei “gravi motivi”.

La legge c'è ed è in vigore, ma spesso non viene applicata perché gli stessi studenti ne ignorano l'esistenza.

Al contrario, chi ha un contratto già in corso deve leggerlo attentamente e verificare che il canone e le clausole corrispondano alla normativa nazionale. Chi sta cercando casa, deve chiedere sempre in modo esplicito al proprietario il rispetto della legge 431/98.

E' comunque possibile, rivolgersi ad agenzie create e controllate dagli enti locali e dalle associazioni di categoria. Altrimenti, c'è sempre il numero verde della Guardia di Finanza: il 117.

LE OFFERTE PIÙ RICORRENTI E LE VIOLAZIONI DI TUTELE E DIRITTI

- contratti in assoluto nero non scritti né registrati;
- contratti di tipo libero ma non registrati senza limite di canone;
- contratti transitori irregolari o intestati al genitore e non registrati;
- affitto ad un titolare e sub-affitti collegati;
- diritto al subentro di altri studenti negato al contraente con la sola possibilità, riservata esclusivamente al proprietario di nuovi inserimenti spesso condizionati da richieste di aumento in nero;
- affitto posti letto con violazione delle norme sugli affittacamere e alberghiere, di regole e condizioni urbanistiche e procedurali e senza le autorizzazioni pubbliche richieste per questo tipo di attività;
- 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;
- alloggi solo per periodo invernale in località a vocazione turistica;
- irregolarità di acollo sugli inquilini delle spese condominiali;
- ricorso a prestazioni di agenzie immobiliari scelte dal proprietario e onerose per l'inquilino, che spesso utilizzano moduli di contratti con clausole vessatorie e non informano sui vantaggi fiscali e di durata delle tipologie di contratto concordato previste dalla legge;
- alloggi precari e privi di dotazioni minime sia impiantistiche che di qualità, privi della certificazione prevista e dalle varie normative sulla sicurezza degli impianti domestici e condominiali;
- richiesta di onerose garanzie aggiuntive (assicurazioni, fidejussioni, depositi cauzionali di oltre tre mensilità)

IL REBUS DI SPESE CONDOMINIALI, RIPARAZIONI E MANUTENZIONE

- violazione di qualsiasi garanzia in merito alla trasparenza ed al controllo delle spese condominiali⁶;
- mancata consegna di rendiconti e preventivi condominiali;
- previsione di una somma aggiuntiva al canone, normalmente molto onerosa, non giustificata da reali spese documentate;
- previsione di una somma aggiuntiva per utenze non giustificate da regolari bollette;
- mancata riparazione e sostituzione degli elettrodomestici, delle dotazioni, e dei mobili presenti negli alloggi con mobilio;
- violazione dell'obbligo del proprietario di eseguire manutenzioni straordinarie e riparazioni previste dagli artt. 1576 e seguenti del c.c...

6 art. 9, L. 392/78, Tab. Allegato D, D.M. 16/01/2017, Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, Accordo SUNIA/Confedilizia su ripartizione oneri del 2014.

LE POSSIBILI TUTELE DEI DIRITTI

LA SALVAGUARDIA DELLE TUTELE

I contratti irregolari e illegittimi consentono il più delle volte la parziale o totale evasione fiscale e producono la nullità del contratto impedendo l'applicazione delle detrazioni e deduzioni previste dalla legge a vantaggio dei proprietari e degli inquilini in regola.

Purtroppo dopo le sentenze 50/2014 e 169/2015 della Corte Costituzionale che hanno annullato la normativa prevista dal D.Lgs. 23/2011, art. 3, non è possibile per l'inquilino richiedere alla Agenzia delle Entrate di regolarizzare direttamente il contratto illegittimo, che fino a queste sentenze consentiva l'avvio di una nuova locazione con canone limitato a tre volte la rendita catastale e durata quadriennale.

I NUOVI PRINCIPI FISSATI CON L'ART. 1, COMMA 59, DELLA L. 208/2015

Successivamente è nuovamente intervenuto il Parlamento con l'art. 1, comma 59, della L. 28/12/2015 n. 208, che, per salvaguardare le tutele dei casi di contratti illegittimi e comunque stipulati al di fuori della regolamentazione della L. 431/98 ha fissato i nuovi principi inseriti nel testo dell'art. 13 della L. 431/98 stessa.

- nullità di ogni patto volto a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto o registrato.
- obbligo a carico del locatore (proprietario) di provvedere alla registrazione nel termine perentorio di trenta giorni, con successiva comunicazione all'inquilino e all'amministratore condominiale dell'avvenuta registrazione.
- nullità di ogni patto che limiti la durata legale del contratto.
- nullità di ogni patto volto a riconoscere al locatore un canone superiore a quello previsto dagli accordi territoriali.
- diritto dell'inquilino a richiedere la restituzione delle somme indebitamente versate.
- diritto dell'inquilino, in caso di accertamento della locazione e delle precedenti violazioni da parte del Giudice, a corrispondere esclusivamente un canone non superiore al minimo di quello determinato sulla base degli accordi territoriali tra sindacati degli inquilini e associazioni della proprietà.

Questa norma è stata ritenuta costituzionale dalla Corte con la sua pronuncia n. 87/2017.

LE REGOLE DA SEGUIRE

In concreto la regola principale che l'inquilino ed il proprietario devono seguire è verificare la regolarità del contratto da sottoscrivere.

E' assolutamente necessario, ai fini della regolarità e del diritto alle detrazioni, per entrambi le parti, utilizzare per la stipula del contratto, il modello "Contratto di locazione transitoria per studenti universitari, Allegato C al D.M. 16/01/2017 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti".

Nei contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari soggetti a registrazione va inserita una clausola con la quale il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione sull'attestazione della prestazione energetica degli edifici (Ape), comprensiva dell'attestato stesso. Inoltre, una copia dell'attestato deve essere allegata al contratto, tranne che nei casi di locazione di singole unità immobiliari (DI 145/2013, articolo 1, comma 7).

E' opportuno prendere visione del regolamento condominiale e in particolare dei divieti ed obblighi che l'inquilino deve rispettare, in materia di molestie e immissioni, disturbi della quiete, uso dei beni comuni che potrebbero provocare situazioni di risoluzione del contratto.

**PRIMA DI STIPULARE UN CONTRATTO È NECESSARIO VERIFICARE,
CON LE PROPRIE ASSOCIAZIONI,
A QUALI CONDIZIONI SI È NELLA LEGALITÀ,
SI POSSONO AVERE BENEFICI E VANTAGGI FISCALI,
SI PUÒ LIMITARE IL CONTENZIOSO E LA LITIGIOSITÀ.**

**PER CONTATTARE LE NOSTRE ORGANIZZAZIONI
CERCA NEI SITI LA SEDE LOCALE:**

CGIL www.cgil.it

SUNIA www.sunia.it

UDU [www.unionedegli universitari.it](http://www.unionedegliuniversitari.it)



RIENTRARE NELLA LEGALITÀ

OBBLIGHI DI REGISTRAZIONE E IMPOSTE DOVUTE

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 questionari a una vasta platea di soggetti, tra i quali gli universitari. Attraverso tale attività, la Guardia di Finanza riesce ad acquisire notizie in merito alla durata del contratto e agli importi. Lo studente interpellato è tenuto a rispondere ai questionari in modo fedele, per non incorrere nelle sanzioni previste per legge ed evitare di esporsi a controversie con il locatore. Sarebbe auspicabile che ogni studente, a supporto di quanto dichiarato, precostituisca prove documentali (pagamenti in assegni, bonifici, vaglia postali), o testimoniali (assistenza di amici in occasione dei pagamenti). E' pure consigliabile che in caso 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.

L'OBBLIGO DI REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Il nuovo testo dell'art. 13 della L. 431/98 ha stabilito che "è fatto carico al locatore di provvedere alla registrazione del contratto nel termine perentorio di trenta giorni, dandone documentata comunicazione, nei successivi sessanta giorni, al conduttore e all'amministratore del condominio, anche ai fini dell'ottemperanza agli obblighi di tenuta dell'anagrafe condominiale di cui all'art. 1130, n. 6, del Codice civile. Quindi la registrazione dei contratti di locazione è un obbligo del locatore.

Il contratto può essere registrato telematicamente, attraverso Fisconline o Entratel, oppure presso qualsiasi ufficio dell'Agenzia, sia in regime ordinario che quando si sceglie il regime della cedolare secca.

LA REGISTRAZIONE IN REGIME ORDINARIO

Quando non è possibile (o non si sceglie) il regime fiscale della cedolare secca, per la registrazione dei contratti sono dovute:

- l'imposta di registro, pari al 2% del canone annuo, moltiplicato per le annualità previste;
- l'imposta di bollo, pari, per ogni copia da registrare, a 16 euro ogni 4 facciate scritte del contratto e, comunque, ogni 100 righe.

Le spese di bollo sono a carico del conduttore, quelle di registro si dividono al 50% tra le due parti (art. 6 contratto allegato E/F D.M. 30/12/2012). Il locatore provvede alla registrazione.

LA REGISTRAZIONE IN CASO DI OPZIONE PER LA CEDOLARE SECCA

La “cedolare secca” è una modalità di tassazione dei canoni d'affitto alternativa a quella ordinaria e che, a certe condizioni, può essere scelta dal locatore. Consiste nell'applicare al canone annuo un'imposta fissa, in sostituzione di Irpef e relative addizionali, imposta di registro e di bollo.

Scegliendo la cedolare secca il locatore rinuncia, per il periodo della durata dell'opzione, alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto, a qualsiasi titolo (incluso quello per adeguamento Istat), con rinuncia da comunicare al conduttore con lettera raccomandata.

Non è valida la raccomandata consegnata a mano. In caso di più conduttori, l'opzione va comunicata a ciascuno di essi.

IMPOSTE DOVUTE CON IL REGIME DELLA CEDOLARE SECCA

Tipo di contratto	Imposta sostitutiva	Imposte non dovute
per contratti a canone libero	21% del canone annuo	
per contratti a canone concordato e per studenti universitari relativi alle abitazioni che si trovano: ■ nei Comuni ad alta tensione abitativa (individuati dal Cipe) ■ nei Comuni con carenze di disponibilità abitative (*) ■ nei Comuni per i quali è stato deliberato stato d'emergenza a seguito del verificarsi di eventi calamitosi, nei 5 anni precedenti il 28 maggio 2014 (data di entrata in vigore della legge di conversione del DL 47/2014),	10% del canone annuo per il quadriennio 2014-2017; 15% dal 2018	Irpef Addizionale regionale e Addizionale comunale (per la parte derivante dal reddito dell'immobile) Imposta di registro (compresa quella su risoluzione e proroga del contratto) Imposta di bollo (compresa quella, se dovuta, su risoluzione e proroghe)

Resta l'obbligo di versare l'imposta di registro per la cessione del contratto.

(*) Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia e comuni confinanti; gli altri comuni capoluogo di provincia.

LOCAZIONE PARZIALE

E' possibile scegliere la cedolare secca anche se si affitta una singola camera dell'abitazione, ma va considerato che, nel caso siano locate, con diversi contratti, più porzioni di un'unità abitativa con un'unica rendita (per esempio, più stanze della stessa abitazione), tutti i redditi di locazione debbono essere tassati allo stesso modo.

I VANTAGGI FISCALI

LE DETRAZIONI LEGATE AI CANONI DI AFFITTO

Le detrazioni legate ai canoni d'affitto corrisposti, per contratti di locazione stipulati ai sensi della legge 431/98, sono diverse e hanno differenti potenziali beneficiari.

DETRAZIONE DI IMPOSTA PER GLI INQUILINI A BASSO REDDITO

Per i contratti di locazione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale, stipulati o rinnovati a norma della L. 431/98, spetta all'inquilino una detrazione pari a:

- 300,00 euro se il reddito complessivo non supera 15.493,71 euro;
- 150,00 euro, se il reddito è compreso tra 15.493,71 e 30.987,41 euro.

Se il reddito complessivo è superiore a 30.987,41 euro, non spettano detrazioni.

DETRAZIONE DI IMPOSTA PER CONTRATTI A CANONE CONCORDATO

Per i contratti di locazione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale stipulati sulla base di appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale (cosiddetti "contratti convenzionali" ai sensi della legge del 9 dicembre 1998 n. 431) spetta una detrazione di:

- 495,80 euro, se il reddito complessivo è inferiore a 15.493,71 euro;
- 247,90 euro, se il reddito è compreso tra 15.493,71 e 30.987,41 euro.

Se il reddito complessivo è superiore a 30.987,41 euro, non spettano detrazioni.

DETRAZIONE PER I GIOVANI CHE VIVONO IN AFFITTO

I giovani di età compresa tra i 20 e i 30 anni, che stipulano un contratto di locazione ai sensi della legge 431/98, per l'unità immobiliare da destinare a propria abitazione principale, hanno diritto a una detrazione pari a 991,60 euro. Il beneficio spetta per i primi tre anni e a condizione che:

- l'abitazione locata sia diversa dall'abitazione principale dei genitori o di coloro cui sono affidati
- il reddito complessivo non superi 15.493,71 euro.

Nella determinazione del reddito complessivo va compreso anche il reddito dei fabbricati locati assoggettato a cedolare secca. Il requisito dell'età è soddisfatto qualora ricorra anche per una parte del periodo d'imposta in cui si intende fruire della detrazione.

CONTRATTI DI LOCAZIONE PER STUDENTI UNIVERSITARI FUORI SEDE

Anche il contratto di locazione stipulato dagli studenti iscritti ad un corso di laurea presso una università ubicata in un Comune diverso da quello di residenza permette di fruire di un'agevolazione fiscale.

La detrazione spetta nella misura del 19%, calcolabile su un importo non superiore a 2.633 euro. Gli immobili oggetto di locazione devono essere situati nello stesso comune in cui ha sede l'università o in comuni limitrofi, distanti almeno 100 Km da quello di residenza e, comunque, devono trovarsi in una diversa provincia. I contratti di locazione devono essere stipulati o rinnovati ai sensi della L. 431/98.

La detrazione si applica anche ai canoni relativi ai contratti di ospitalità, nonché agli atti di assegnazione in godimento o locazione, stipulati con enti per il diritto allo studio, università, collegi universitari legalmente riconosciuti, enti senza fine di lucro e cooperative. Per i contratti di sublocazione, la detrazione non è ammessa.

La detrazione spetta anche se le spese sono state sostenute per familiari a carico. Le diverse detrazioni devono essere ragguagliate al periodo dell'anno in cui ricorrono le condizioni richieste e non possono essere cumulate.

Se la detrazione risulta superiore all'imposta lorda, diminuita delle detrazioni per carichi di famiglia e delle altre relative a particolari tipologie di reddito, spetta un credito pari alla quota della detrazione che non ha trovato capienza nell'Irpef.

Dal 2012 la detrazione spetta anche per canoni derivanti da contratti stipulati dagli studenti iscritti a corsi di laurea presso università estere, in uno Stato dell'Unione europea o in uno dei Paesi aderenti all'Accordo sullo spazio economico europeo.

DETRAZIONE PER TRASFERIMENTO PER MOTIVI DI LAVORO

A favore del lavoratore dipendente che ha trasferito la propria residenza nel comune di lavoro o in un comune limitrofo e ha stipulato un contratto di locazione, è prevista una detrazione di:

- 991,60 euro, se il reddito complessivo non supera i 15.493,71 euro
- 495,80 euro, se il reddito è compreso tra 15.493,71 e i 30.987,41 euro.

La detrazione spetta a condizione che il nuovo comune si trovi ad almeno 100 chilometri di distanza dal precedente, comunque al di fuori della propria regione e la residenza sia stata trasferita da non più di tre anni dalla richiesta della detrazione.

La detrazione può essere fruita nei primi tre anni in cui è stata trasferita la residenza. Ad esempio, se il trasferimento della residenza è avvenuto nel 2014 può essere operata la detrazione in relazione ai periodi d'imposta 2014, 2015 e 2016. Se durante il triennio in cui spetta la detrazione il contribuente cessa di essere lavoratore dipendente, egli perde il diritto alla detrazione a partire dall'anno d'imposta successivo a quello nel quale non riveste più questa qualifica.

Si riporta di seguito il testo del contratto tipo della locazione abitativa per studenti universitari introdotto come allegato C al DM 16/01/2017 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti. Questo dovrà essere utilizzato in tutti gli Accordi territoriali, tra Associazioni degli Inquilini e della Proprietà, che verranno stipulati a seguito dell'introduzione del nuovo Decreto. Nelle fasi di passaggio dal vecchio (DM 30/12/2002) al nuovo Decreto (DM 16/01/2017) va verificato con attenzione l'accordo territoriale di riferimento. Va anche considerato che il nuovo Decreto ha introdotto la possibilità di attestazione della rispondenza dei contenuti economici e normativi del contratto di locazione all'Accordo territoriale di riferimento, da parte delle organizzazioni sindacali degli inquilini e delle associazioni della proprietà.

LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 3)

III/La (1) di seguito denominato/a locatore (assistito/a da (3)..... in persona di) concede in locazione a (2) di seguito denominato/ a conduttore, identificato/ a mediante (4) (assistito/ a da (3)in persona di), che accetta, per sé e suoi aventi causa,

A) l'unità immobiliare posta in via n. piano scala int. composta di n. vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) non ammobiliata/ammobiliata (5) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

B) una porzione dell'unità immobiliare posta in via n. piano scala int. composta di n. vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) il cui utilizzo è regolato nel seguente modo: (6) non ammobiliata/ammobiliata (5) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

- a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare :
- b) prestazione energetica:.....
- c) sicurezza impianti
- d) tabelle millesimali: proprietà riscaldamento acqua altre

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1 (Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di mesi (7), dalal
 Alla prima scadenza il contratto si rinnova automaticamente per uguale periodo se il conduttore non comunica al locatore disdetta almeno un mese e non oltre tre mesi prima della data di scadenza del contratto.

Articolo 2 (Natura transitoria)

Secondo quanto previsto dall'Accordo territoriale stipulato ai sensi dell'articolo 5, comma 3, della legge n. 431/98, tra depositato il presso il Comune di, le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'immobile frequentando il corso di studi di presso(8)

Articolo 3 (Canone)

A. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale definito tra e depositato il presso il Comune di, ovvero dell'accordo integrativo sottoscritto tra(9) in data, è convenuto in euro, che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero, in n. ... rate eguali anticipate di euro ciascuna, alle seguenti date.....(5)

B. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 4, della legge n. 431/1998, è convenuto in euro....., importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero, in n. ... rate eguali anticipate di eurociascuna, alle seguenti date..... (5)

Articolo 4 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa (5) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro pari a n. ... mensilità del canone (10), non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine della locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Altre forme di garanzia: (11)

Articolo 5 (Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l'Allegato C. In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione – anche tramite organizzazioni sindacali – presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente. (12) Sono interamente a carico del conduttore le spese relative ad ogni utenza (energia elettrica, acqua, gas, telefono e altro).

Per le spese di cui al presente articolo, il conduttore versa una quota di euro..... (13), salvo conguaglio.

Articolo 6 (Spese di bollo e di registrazione)

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore – che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà – e all'amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 della legge 431 del 1998. Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo. (14)

Articolo 7 (Pagamento)

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge n. 392/78.

Articolo 8 (Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore. Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

Articolo 9 (Recesso del conduttore)

Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno tre mesi prima. Tale facoltà è consentita anche ad uno o più dei conduttori firmatari ed in tal caso, dal mese dell'intervenuto recesso, la locazione prosegue nei confronti degli altri, ferma restando la solidarietà del conduttore recedente per i pregressi periodi di conduzione. Le modalità di subentro sono così concordate tra le parti:

Articolo 10 (Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e – così – di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna altresì a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue: ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna (5).

Articolo 11 (Modifiche e danni)

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Articolo 12 (Assemblee)

Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

Articolo 13 (Impianti)

Il conduttore – in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata – si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore in caso di inosservanza autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.

Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, ai sensi della normativa del D.lgs 192/05, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.

Articolo 14 (Accessi)

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano – motivandola – ragione.

Nel caso in cui il locatore intenda vendere o, in caso di recesso anticipato del conduttore, locare l'unità immobiliare, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:

Articolo 15 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

La Commissione di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore.

L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione", Allegato E, al citato decreto.

La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 16 (Varie)

A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto. Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (d.lgs n. 196/03). Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed agli Accordi di cui agli articoli 2 e 3.

Altre clausole

Letto, approvato e sottoscritto
....., li

Il locatore
Il conduttore

A mente degli articoli 1341 e 1342 del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 2 (Natura transitoria), 4 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia), 5 (Oneri accessori), 7 (Pagamento, risoluzione), 9 (Recesso del conduttore), 10 (Consegna), 11 (Modifiche e danni), 13 (Impianti), 14 (Accessi), 15 (Commissione di negoziazione paritetica), 16 (Varie) del presente contratto.

Il locatore
Il conduttore

NOTE

(1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Se il contratto è cointestato a più persone riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

(2) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Se il contratto è cointestato a più persone riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti. Per le Aziende per il diritto allo studio indicare: sede, codice fiscale, nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

(3) L'assistenza è facoltativa.

(4) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98.

(5) Cancellare la parte che non interessa.

(6) Descrivere la porzione locata. Precisare altresì che il conduttore avrà l'uso condiviso di servizi e spazi comuni, che il locatore si riserva la residua porzione con facoltà di localarla e che il canone di cui all'art. 2 è stato imputato in proporzione alla sua superficie.

(7) La durata minima è di sei mesi e quella massima di trentasei mesi.

(8) Indicare il corso di laurea o di formazione post-laurea (quali master, dottorati, specializzazioni o perfezionamenti) in un comune diverso da quello di residenza, presso Università, o sedi universitarie distaccate, e comunque di istituti di istruzione superiore, disciplinati dal Regio decreto 31/08/1933 n. 1592 e dalla legge 21/12/1999 n. 508.

(9) Indicare i soggetti sottoscrittori dell'Accordo integrativo (Proprietà, Gestore, Cooperativa, Impresa di costruzione, Comune, Associazioni della proprietà edilizia e Organizzazioni dei conduttori).

(10) Massimo tre mensilità.

(11) Indicare fidejussione bancaria o assicurativa, garanzia di terzi o altro.

(12) Per le proprietà di cui all'art. 1 commi 5 e 6 del DM del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ex art. 4 comma 2 della legge 431/98, e comunque per gli immobili posti in edifici non condominiali, utilizzare la seguente formulazione sostitutiva dell'intero articolo: Sono a carico del conduttore, per le quote di competenza esposte all'articolo 4, le spese che in base alla Tabella oneri accessori, Allegato D, al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2 della legge n. 431/98 – e di cui il presente contratto costituisce l'Allegato C – risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella la locatrice e il conduttore dichiarano di aver avuto piena conoscenza. In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione – anche tramite organizzazioni sindacali – presso il locatore (o il suo amministratore, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

La locatrice dichiara che la quota di partecipazione dell'unità immobiliare locata e delle relative pertinenze al godimento delle parti e dei servizi comuni è determinata nelle misure di seguito riportate, che il conduttore approva ed espressamente accetta, in particolare per quanto concerne il riparto delle relative spese:

- a) spese generali
- b) spese ascensore
- c) spese riscaldamento
- d) spese condizionamento
- e)
- f)
- g)

La locatrice, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento nel regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle spese predette, dandone comunicazione tempestiva e motivata al conduttore. Le nuove quote, così determinate, vengono applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello della variazione intervenuta. In caso di disaccordo con quanto stabilito dalla locatrice, il conduttore può adire la Commissione di negoziazione paritetica di cui all'articolo 6 del decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, e costituita con le modalità indicate all'articolo 14 del presente contratto. Sono interamente a carico del conduttore i costi sostenuti dalla locatrice per la fornitura dei servizi di riscaldamento/raffrescamento/condizionamento dei quali l'immobile risulta dotato, secondo quanto previsto dalla Tabella di cui al presente articolo. Il conduttore è tenuto al rimborso di tali costi, per la quota di sua competenza. Il conduttore è tenuto a corrispondere, a titolo di acconto, alla locatrice, per le spese che quest'ultima sosterrà per tali servizi, una somma minima pari a quella risultante dal consuntivo precedente. E' in facoltà della locatrice richiedere, a titolo di acconto, un maggior importo in funzione di documentate variazioni intervenute nel costo dei servizi, salvo conguaglio, che deve essere versato entro sessanta giorni dalla richiesta della locatrice, fermo quanto previsto al riguardo dall'articolo 9 della legge n. 392/78.

Resta altresì salvo quanto previsto dall'articolo 10 di detta legge. Per la prima annualità, a titolo di acconto, tale somma da versare è di euro, da corrispondere inrate alle seguenti scadenze:

- aleuro
 - aleuro
 - aleuro
 - al euro,
- salvo conguaglio.

(13) indicare: mensile, bimestrale, trimestrale ecc.

(14) Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca non sono dovute imposte di bollo e registro, ivi compresa quella sulla risoluzione.

CGIL, SUNIA e Unione degli Universitari da anni portano avanti battaglie comuni per tutelare uno dei diritti fondamentali ed inalienabili della persona, quello allo studio, oggi sempre più a rischio per gli alti costi e la scarsità di tutele.

Soluzioni devono essere ricercate in un progetto complessivo di diritto allo studio, all'interno del quale devono essere individuate anche forme di sostegno abitativo per gli studenti fuori sede, altrimenti il concetto stesso di mobilità studentesca rischia di scomparire nel nostro paese bloccando ulteriormente le sue possibilità di sviluppo ed evoluzione sociale. Tra le priorità:

- Ampliare il parco alloggi pubblico per studenti in tutte le città universitarie, in particolare in quelle a più alta densità abitativa, per portarla almeno ai livelli degli altri Paesi Europei. Soluzioni possono essere individuate anche nell'ambito dei programmi volti alla riqualificazione di aree urbane degradate, prevedendo quote di alloggi in locazione per gli studenti fuori sede. Particolare attenzione deve essere prestata alla possibilità di riutilizzo degli edifici confiscati alle mafie, battaglia culturale oltre che vertenziale.
- Rifiutare la Legge 338/2000 per l'edilizia residenziale universitaria, aumentando gli stanziamenti, semplificando le procedure, perfezionando i criteri esistenti di partecipazione al bando.
- Aumentare la diffusione delle agenzie create e controllate dagli enti locali e dalle associazioni di categoria per far incontrare domanda e offerta di abitazioni per studenti. Queste garantiscono rispetto della legge e assistenza allo studente per qualsiasi controversia sul contratto.
- Istituire un fondo nazionale di sostegno all'affitto per gli studenti universitari fuori sede indirizzato alle famiglie con redditi medio-bassi. La CGIL ha stimato che un fondo di 80 milioni circa sarebbe sufficiente ad attribuire un contributo all'affitto a circa 100 mila studenti fuori sede, riducendo la spesa abitativa dal 20% al 30%
- Combattere l'illegalità del settore e verificare la regolarità dei contratti: 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.
- Stabilizzare un sistema di vantaggio fiscale per le famiglie degli studenti fuori sede, che incida significativamente sulla contrazione dei costi complessivi.