



DOSSIER CASA

BLOCCO

STUDENTESCO

TORINO

L'Università degli studi di Torino conta ogni anno un enorme numero di iscrizioni di studenti provenienti da altre città del Piemonte, dell'Italia e anche dell'estero.

Appare dunque chiaro come intorno al polo universitario torinese si sia creato un mercato di notevoli dimensioni: **quello degli alloggi e residenze per studenti**.

L'obiettivo di questo dossier di BLOCCO STUDENTESCO è duplice: da un lato denunciare le problematiche esistenti nel settore abitativo per gli studenti e dall'altro fornire una guida informativa e pratica destinata agli studenti in cerca di casa.

Come in ogni altro ambito lucrativo si vengono a creare dei casi di speculazione e addirittura sfruttamento degli studenti che necessitano di casa.

Chi possiede una casa a Torino, soprattutto se vicino alle sedi universitarie, spesso non si fa scrupoli a pretendere affitti altissimi puntando sul fatto che i ragazzi hanno bisogno di una abitazione e che di norma dividono l'alloggio con altre persone e quindi la cifra astronomica viene divisa tra loro.

Oltre a questo il problema sta anche nelle forme contrattuali adottate dai proprietari di casa, che spesso sono al limite della legalità, quando non del tutto assenti.

La prassi dei contratti in nero è quanto mai diffusa e non costituisce alcun tipo di vantaggio per gli studenti.

L'Edisu (ente per il diritto allo studio universitario) cerca di dare un aiuto agli studenti in questo campo fornendo posti letto nei collegi universitari, assegnati tramite bandi. La normativa Edisu ed i bandi di concorso sono però molto complessi ed articolati ed in questo dossier cercheremo di renderne chiare le modalità di funzionamento.

Sono presenti moltissimi annunci di offerta di alloggi o posti letto sia sul web che nelle bacheche delle università. Molti di questi annunci permettono un contatto diretto con i proprietari di casa senza passare tramite le agenzie che possono costituire un notevole costo aggiuntivo alle spese per gli studenti fuori sede (la commissione media delle agenzie immobiliari è di 2 mensilità, quindi assumendo che 800 euro sia un canone di locazione ordinario, la cifra "sprecata" sarebbe di 1600 euro). Tuttavia come detto sopra nei contatti diretti bisogna prestare molta attenzione alla conclusione degli accordi con i locatari, sia a livello contrattuale che a livello di canone e fare in modo che non si approfitti degli studenti!

PARTE 1 – Locazioni Private

I) *Problematiche – A cosa fare attenzione*

Il settore delle locazioni private è senza dubbio molto fiorente, ma in quanto tale pieno di “squali” pronti ad approfittare degli studenti.

Gli annunci delle case private si trovano:

- sul web, in siti appositamente dedicati (es. www.bakeca.it, www.kijiji.it, ecc..)
- nelle bacheche delle facoltà
- nelle agenzie immobiliari

Queste tre opzioni non sono però ben distinte tra loro in quanto spesso le agenzie prendono gli annunci da internet o dalle università e si pongono (senza che sia stato loro richiesto) come intermediari. Oppure più semplicemente le agenzie stesse mettono gli annunci degli appartamenti nei posti sopra indicati.

Il consiglio è quello di evitare le agenzie perché sono un enorme costo aggiuntivo quasi sempre inutile.

Le agenzie normalmente hanno una commissione (di solito a carico degli inquilini) di 2 mensilità, il che significa che avendo un canone di affitto (medio) di 800 euro, l'agenzia prenderà 1600 euro per il proprio “lavoro”, che consiste nell'aver risposto al telefono e magari aver scritto i nomi su un contratto prestampato!

I soldi dati alle agenzie immobiliari, soprattutto quando si cercano case per un periodo breve (1, 3, 5 anni), non sono certo ammortizzabili nel tempo, quindi bisogna cercare di evitare i mediatori immobiliari!!

Negli annunci delle case di solito vengono fornite informazioni sommarie soprattutto in merito alle spese che eccedono il canone di affitto.

Al momento del contatto diretto con il proprietario è importante informarsi bene su queste spese:

- *luce elettrica e gas*: se il contratto di fornitura rimane in capo al proprietario o se va attivato dagli inquilini e anche indicativamente il loro ammontare.

- *spese condominiali*: se sono a carico del proprietario o degli inquilini oppure ripartite tra i due. Nelle spese condominiali è sempre inclusa l'acqua!

- *Riscaldamento*: chiedere la tipologia (autonomo o condominiale). In caso di riscaldamento condominiale il costo del riscaldamento di solito è molto alto (1200 – 2000 euro all'anno) quindi bisogna informarsi se il costo è già compreso nel canone oppure no. In caso di impianto autonomo si paga in base al consumo effettivo.

- *Altre spese*: possono essere la Tassa Rifiuti, l'allacciamento a Internet ecc...

Gli alloggi destinati agli studenti spesso sono fatiscenti e destinati esclusivamente alla locazione per gli universitari perché sarebbe impensabile di vivere stabilmente in strutture simili.

Inoltre i proprietari degli alloggi cercano di trarre il massimo profitto magari adottando soluzioni contrattuali non idonee o addirittura in nero. A tutto questo si aggiunga che sovente questi locatari trattano gli inquilini in malo modo e senza alcun tipo di rispetto e ciò è emerso dalla nostra ricerca statistica.

Non vogliamo togliere nulla a coloro che si comportano invece in maniera corretta, e non sono pochi, ma intendiamo denunciare fermamente i comportamenti e gli atteggiamenti di coloro che a fronte della proprietà di qualche metro quadrato in zona universitaria ritengono di potersi comportare da principi.

(Mai come in questi casi è utile un intervento sociale poiché i frutti del libero mercato immobiliare hanno portato a risultati quantomeno discutibili!)

II) *Contratti di locazione*

Esistono diversi tipi di contratto per la locazione ad uso abitativo che saranno di seguito analizzati.

- Innanzitutto ci sono i contratti “di libero mercato”, ovvero contratti le cui condizioni sono scelte per libera volontà dalle parti (locatore e inquilino).

La durata di questi contratti è di 4 + 4 anni, cioè l'inquilino ha diritto di abitare nell'immobile per 4 anni e, salvo recesso, il contratto si rinnova tacitamente (quindi senza dover comunicare nulla al proprietario) per ulteriori 4 anni.

Il canone di affitto è libero, quindi stabilito dalle parti, e il locatore non gode di particolari vantaggi fiscali nella stipula di questo tipo di contratto.

Un consiglio è quello di verificare quali sono le *clausole di recesso anticipato dal contratto* ovvero informarsi su modi e tempi che occorrono per andare via dalla casa.

Normalmente il recesso della locazione va comunicato con lettera raccomandata al locatore con 6 mesi di anticipo.

- Altro tipo di contratto molto usato è il cosiddetto “contratto concertato” di cui esistono diverse nature. Il contratto concertato è il frutto di accordi raggiunti in sede locale tra le organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini.

Il contratto concertato può essere ad uso abitativo, ad uso transitorio e ad uso studenti universitari.

- a) contratto concertato ad uso abitativo: è detto anche “contratto agevolato” e ha una durata di 4 + 4 anni oppure di 3 + 2 anni. Garantisce agevolazioni fiscali

(riduzioni Irpef) al locatore e il canone d'affitto è stabilito in base ad accordi territoriali tra sindacati e proprietari di immobili.

- b) Contratto concertato ad uso transitorio: stipulabile solo in particolari condizioni del locatore o dell'inquilino (es. contratto di lavoro di 6 mesi in quella città). Durata minima 1 mese e massimo 18 mesi non rinnovabili.
- c) *Contratto ad uso studenti universitari:*
Durata: minimo 6 mesi e massimo 36 mesi
Canone: fissato dall'accordo territoriale tra organizzazioni sindacali, Università e associazioni degli studenti.

E' utile ricordare che la stipula di un contratto di locazione regolarmente registrato ha un costo di registrazione che non è sempre fisso ma si aggira tra i 180 e i 200 euro circa che vanno divisi a metà tra il proprietario e gli inquilini.

Bisogna leggere attentamente i contratti e fare attenzione se ci sono clausole poco chiare. Normalmente i contratti sono moduli prestampati in cui si scrivono solamente i dati della locazione, ma in caso contrario è bene prestare attenzione.

Caparra

È bene dedicare un po' d'attenzione a proposito della caparra, ovvero una somma di denaro che gli inquilini versano al proprietario come garanzia su eventuali danni cagionati all'alloggio (non assimilabili alla comune usura causata dall'uso) e che viene restituita in al termine della locazione.

La caparra normalmente corrisponde alla cifra di 2 mensilità. Sebbene questo importo è di fatto solo lasciato al locatore e quasi sempre restituito, volendo ci sono delle alternative all'utilizzo della caparra, su cui è bene essere informati e possono essere utilizzate:

- a) Fideiussione Bancaria: inserendo apposita clausola nel contratto di locazione si può evitare il versamento anticipato di una somma a garanzia per eventuali danni (la caparra appunto) è possibile utilizzare un istituto bancario come garante. sostanzialmente se al termine della locazione si sono verificati dei danni all'immobile o alle strutture interne ad esso nel caso sia arredato il proprietario può rivolgersi alla banca per chiedere il risarcimento e poi gli inquilini lo ripagheranno alla banca. Fare una fideiussione ha un costo di pratica di circa 100 euro.
- b) Garanzia Edisu: il funzionamento è simile a quello della fideiussione bancaria, salvo il fatto che a fare da intermediario è l'Edisu Regionale. L'istituto per il diritto allo studio fa da garante (fideiussore) per eventuali danni cagionati all'immobile dagli inquilini, rivalendosi poi entro 10 giorni su di essi. L'Edisu fa da garante solo se si adotta un contratto a canone concertato. (Dettagli nel bando, allegato C)

Sono allegati i modelli del *contratto di libero mercato* e quello *ad uso di studenti universitari*.

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE
URBANO AD USO ABITATIVO

Stipulato oggi <data>, in <luogo>

TRA:

Il Sig. <nome e cognome> nato a <luogo di nascita> il <data di nascita> domiciliato in <località> via <indirizzo> C.F.: <codice fiscale> denominato parte locatrice

E:

Il Sig. <nome e cognome> nato a <luogo di nascita> il <data di nascita> domiciliato in <località> via <indirizzo> C.F.: <codice fiscale> denominato parte conduttrice

Le parti convengono e stipulano:

- 1 - OGGETTO DELLA LOCAZIONE: appartamento sito in <località> via <indirizzo> composto di n. <num. vani> vani utili e di n. <num. accessori> accessori, riportato nel catasto urbano di <località> alla partita <partita> con la categoria <categoria>
- 2 - DURATA DELLA LOCAZIONE: anni 4 ai sensi dell'art. 2 legge 9 dicembre 1998, n. 431, a partire dal <data> con scadenza al <data>, rinnovabile per la stessa durata se non interviene disdetta, tramite raccomandata R.R., almeno sei mesi prima della scadenza.
- 3 - IMMISSIONE IN POSSESSO DEL LOCALE: la immissione nel possesso del citato locale è fatta in <data> con la consegna di n. <numero> chiavi.
- 4 - CANONE MENSILE: il canone mensile è pattuito in lire <importo>/euro <importo> da pagarsi dal <data> entro il giorno <numero> di ogni mese.
- 5 - MODALITA' DI PAGAMENTO: con bonifico bancario presso la banca indicata dal locatore, o assegno circolare/moneta contante da consegnarsi presso il domicilio del locatore, o a mezzo vaglia postale.
- 6 - AGGIORNAMENTO ISTAT: il canone dovrà essere aggiornato annualmente secondo gli indici dei prezzi al consumo accertati dall'ISTAT nella misura del <percentuale>.
- 7 - DESTINAZIONE D'USO: l'immobile sarà adibito esclusivamente ad uso abitativo del conduttore stipulante e dei suoi familiari con lui residenti: moglie <nome e cognome>; figli <nome e cognome>, <nome e cognome>,
- 8 - INADEMPIMENTO: il mancato pagamento di una sola mensilità costituisce motivo di risoluzione del contratto a norma dell'art. 1455 c.c.
- 9 - SPESE DI REGISTRAZIONE: sono divise a metà fra le parti come per legge, con onere a carico della conduttrice di provvedere alla relativa imposta.
- 10 - Per quanto non previsto si rinvia al codice civile e alla legge n. 431 del 9 dicembre 1998.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il locatore

Il conduttore

.....

.....

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c. si approvano espressamente le clausole n. <numero clausole> che sono state rilette.

Il locatore

Il conduttore

.....

.....

Clausole aggiuntive che possono essere inserite nel contratto

A - RECESSO ANTICIPATO: la parte conduttrice ha/non ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto con un preavviso di almeno sei mesi, tramite raccomandata R.R..

-

B - CONDIZIONI DELL'IMMOBILE: Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali oggetto del presente contratto e di averli trovati adatti al proprio uso ed in buono stato di manutenzione riconoscendo che sono esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi abita. Si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato.

-

C - DIVIETO DI MIGLIORIE ED ADDIZIONI: ogni aggiunta o modifica che non possa essere tolta senza danneggiare l'immobile non potrà essere effettuata dal conduttore, senza il preventivo consenso scritto da parte del proprietario. Restano comunque a beneficio dell'immobile senza che nulla sia dovuto alla parte conduttrice, neanche a titolo di rimborso spese.

-

D - PITTURAZIONE: il conduttore provvede a sue spese alla pitturazione delle pareti e lascerà l'immobile alla scadenza nello stato in cui trovasi;

-

E - ONERI ACCESSORI: oltre al canone sono interamente a carico della parte conduttrice le spese relative al servizio di riscaldamento, la tassa per la rimozione dei rifiuti, quelle elencate dall'art. 9 della legge n. 392/1978 nonché, per patto espresso, il compenso dell'amministratore dello stabile e l'importo della polizza globale fabbricato. Il tutto nella misura del <percentuale> rispetto a quella risultante dai preventivi e rendiconti condominiali

-

F - MANUTENZIONE E RIPARAZIONI ORDINARIE DELLA COSA LOCATA: la parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e dovrà mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia.

Essa è tenuta ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati dalla sua negligenza nell'uso della cosa locata e delle apparecchiature ivi esistenti, nonché le piccole riparazioni di cui all'art. 1609 c.c. In esse rientrano, per patto espresso, quelle inerenti le parti degli impianti igienico-sanitari, elettrico, idrico, del gas, dell'acqua calda, di pertinenza esclusiva dell'immobile locato, nonché le riparazioni alle condutture idrauliche di scarico ed alle conseguenziali opere di ripristino nonché la manutenzione periodica degli infissi interni ed esterni.

Quando la cosa locata ha bisogno di riparazioni che non sono a carico della parte conduttrice, quest'ultima è tenuta a darne tempestiva comunicazione scritta alla parte locatrice medesima.

La parte conduttrice dovrà consentire, previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare locata alla parte locatrice, all'amministratore o a loro incaricati.

-

G - DIVIETO DI SUBLOCAZIONE O CAMBIO D'USO: è fatto espresso divieto di sublocazione totale o parziale, di immettere nell'alloggio persone estranee al nucleo

familiare del conduttore, indicati al punto <8>, di modificare l'uso convenuto o cedere il contratto.

-

H - REGOLAMENTO CONDOMINIALE: la parte conduttrice è obbligata a rispettare e a far rispettare ai propri familiari e/o dipendenti, le norme del regolamento condominiale e quelle che venissero deliberate dall'assemblea del condominio.

-

I - AUTORIZZAZIONE COMUNICAZIONE DATI (ai sensi della Legge 675/96): La parte conduttrice autorizza espressamente il locatore a fornire i propri dati personali all'amministratore dello stabile o a terzi per adempimenti riguardanti il rapporto locativo o comunque ad esso collegati.

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI NATURA TRANSITORIA PER LE ESIGENZE ABITATIVE DEGLI STUDENTI UNIVERSITARI
ai sensi dell'art. 5, comma 2, della legge 9 dicembre 1998, n.431

Il/La Sig./Soc. (1) <nome e cognome e dati>, di seguito denominato/a locatore <denominazione>
(assistito/a da (3) <denominazione>, in persona di <nome e cognome>)

CONCEDE IN LOCAZIONE

al/alla Sig. (1) <nome e cognome e dati>, di seguito denominato/a conduttore <denominazione>
identificato/a mediante (2) <denominazione>, (assistito/a da (3) <nome e cognome>
in persona di <nome e cognome>.)

che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in via <via> n. civico <num. civico> piano <piano> scala <scala> int. <interno>
composto di n. <num. vani> vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (cantina, autorimessa singola, posto
macchina in comune o meno, ecc.: indicare quali) <indicare gli accessori>.
non ammobiliato/ammobiliato come da elenco a parte, sottoscritto dai contraenti.

TABELLE MILLESIMALI

Proprietà <proprietà> riscaldamento <riscaldamento> acqua <acqua> altre <altre informazioni>.

COMUNICAZIONE

ex art. 8, terzo comma, D.L. 11 luglio 1992, n. 333
(convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359)

Codice fiscale del locatore: <codice fiscale>

Estremi catastali identificativi dell'unità immobile <estremi catastali>

Documentazione amministrativa e tecnica sicurezza immobiliare <documentazione>

Certificato di collaudo e certificazione energetica <certificato di collaudo>

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1) il contratto è stipulato per la durata di mesi <num. mesi> (4) dal <data> al <data>;

2) alla prima scadenza il contratto si rinnova automaticamente per uguale periodo se il conduttore non comunica al locatore disdetta almeno tre
mesi prima della data di scadenza del contratto;

3) ai sensi di quanto previsto dall'articolo <articolo> dell'Accordo ai sensi dell'art. 5, comma 3, legge n. 431/1998 tra <nomi> depositato il <data>
presso il Comune di <comune> le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore/i espressamente ha
l'esigenza di abitare l'immobile per un periodo non eccedente i <periodo max> (3) frequentando il corso di studi di <materia di studio> presso
l'Università di <località> ;

4) il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto per gravi motivi previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno 3 mesi
prima. Tale facoltà è consentita anche ad uno o più dei conduttori firmatari e 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;

5) l'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore;

6) il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto;

7) secondo quanto stabilito dall'Accordo di cui al punto 3) è convenuto in lire <importo lire> /euro <importo euro>, che il conduttore si obbliga a
corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario ovvero <modalità di pagamento> in n. <num. rate> rate eguali
anticipate di lire <importo lire> ciascuna, scadenti il <data>. Tale canone è stato determinato dalle parti sulla base dell'applicazione dei seguenti
criteri e parametri: secondo quanto stabilito dall'art. <articolo> dell'Accordo: <criteri e parametri>;

8) il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del
conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di
quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55,
legge 27 luglio 1978, n. 392;

9) il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne
abbiano - motivandola - ragione;

10) il conduttore dichiara di aver visitato la casa locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto e - così - di prenderla in consegna ad ogni
effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento della medesima custode. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità
immobiliare locata nello stato medesimo 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 della consegna dello stesso con la firma del
presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. ' in ogni caso vietato al conduttore di
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'art. 1590 c.c. di quanto segue <oggetto verbale di consegna> ovvero come da allegato Verbale di Consegna;

11) il conduttore non potrà 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;

12) il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei
dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi;

13) a garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del
contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di lire <importo lire> / euro <importo euro> pari a <num. mensilità> mensilità del canone,
non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al conduttore al termine di ogni anno di locazione.
Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e
dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

ALTRE FORME DI GARANZIA

<forme di garanzia>

14) per gli oneri accessori le parti faranno applicazione della 'Tabella oneri accessori' allegata all'Accordo di cui al punto 3).

In ogni caso sono interamente a carico del conduttore le spese - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria
manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo
dei pozzi neri e delle latrine nonché alle forniture degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito, saranno a carico del
conduttore nella misura del 90%.

Il pagamento di quanto sopra deve avvenire - in sede di consuntivo - entro due mesi 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
presso il locatore (o presso il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese
effettuate, anche tramite le organizzazioni sindacali.

In una col pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore verserà una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza
risultante dal consuntivo dell'anno precedente;

15) il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle delibere 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, sulla
delibere 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 condòmini) i conduttori si riuniscono in apposita
assemblea convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori;

- 16) il conduttore - in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi esclusivamente 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 potrà pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve eccezioni di legge;
- 17) nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'unità immobiliare locata il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi, oppure con le seguenti modalità: <modalità>;
- 18) le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore.
- Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponderà la quota di sua spettanza, pari alla metà. Le parti potranno delegare per la registrazione del contratto una delle organizzazioni che hanno prestato assistenza per la stipula del presente contratto;
- 19) 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;
- 20) qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto;
- 21) 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 (legge 31 dicembre 1996, n. 675);
- 22) per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alla Convenzione Nazionale ex art. 4, comma 1, legge n. 431/1998 del <data>, al decreto del Ministro dei lavori pubblici di concerto con il Ministro delle finanze di cui all'art. 4, comma 2, legge n. 431/1998 del <data>, all'Accordo tra <parti> di cui all'art. 5, comma 3, legge n. 431/1998 depositato il <data> presso il Comune di <comune> (eventualmente al decreto del Ministro dei lavori pubblici di concerto con il Ministro delle finanze di cui all'art. 4, comma 3, legge n. 431/1998 emanato il <data>) alle disposizioni del Codice Civile, della legge 27 luglio 1978, n. 392, della L. 9 dicembre 1998, n. 431 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali;
- 23) le parti di comune accordo potranno adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione e esecuzione del presente contratto la Commissione di Conciliazione stragiudiziale paritetica istituita tra <parti> nell'ambito dell'Accordo di cui al punto 3) (eventualmente al decreto de Ministro dei lavori pubblici di concerto con il Ministro delle finanze di cui all'art. 4, comma 3, legge n. 431/1998 emanato il <data>) alle disposizioni del Codice Civile, della L. 27 luglio 1978, n. 392, della L. 9 dicembre 1998, n. 431 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali;
- 24) altre pattuizioni <altre pattuizioni>

Letto, approvato e sottoscritto

....., li

Il locatore

Il conduttore

.....

.....

A mente dell'art.1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 7), 8), 10), 11), 12), 13), 16), 19), 20), 21), 22) e 24).

Il locatore

Il conduttore

.....

.....

SOTTOSCRIVONO IN SEGNO DELLA PRESTATATA ASSISTENZA

I rappresentanti sindacali

.....

.....

PARTE 2 – Dormitori Edisu

L'Edisu fornisce agli studenti universitari c.d. "fuori sede" la possibilità di vedersi assegnare posti letto all'interno delle proprie strutture.

I collegi della Edisu sono ubicati nelle città in cui sono presenti poli universitari quindi Torino (circa 1600 posti letto) , Cuneo (26) , Mondovì (43) , Piemonte Orientale (circa 130), Novara (61).

Per l'assegnazione dei posti letto bisogna seguire le istruzioni indicate nel relativo Bando della Edisu relativo alla "Assegnazione Benefici" per l'anno scolastico in corso.

Per poter accedere al servizio abitativo Edisu è necessario presentare domanda con il modulo reperibile presso le sedi Edisu o sul sito internet della Edisu Piemonte.

I requisiti per poter accedere al servizio abitativo sono gli stessi necessari per la richiesta di assegnazione delle borse di studio e sono indicati nel Bando di cui sopra.

Analizziamo ora i principali punti del Bando per il servizio abitativo/borsa di studio

Requisiti per l'assegnazione dei benefici Edisu

Le condizioni economiche dello studente sono individuate tramite la presentazione del modello ISEE (indicatore situazione economica equivalente).

Il modello ISEE indica il reddito del nucleo familiare e si può fare calcolare **gratuitamente** da un CAF (centro di assistenza fiscale) convenzionati con l'INPS. I CAF ci sono presso le Acli, i sindacati oppure ci sono dei Caf autonomi gestiti da commercialisti ecc...

L'indicatore ISEE deve essere inferiore a 19.153,00 euro per poter accedere ai benefici.

L'ISEE indica i redditi ed il patrimonio facenti riferimento all'anno passato. Sono calcolati quindi al 31/12 dell'anno solare trascorso.

Casi particolari:

- Se uno studente da almeno 2 anni ha residenza diversa da quella del nucleo familiare ed un reddito non inferiore ai 7.500 euro deve presentare il modello ISEEU, cioè un ISEE integrato con ulteriori criteri ed ottenibile solo dai CAF convenzionati con la Edisu.
- Se il nucleo familiare dello studente è composto dal solo studente (es. orfano) deve presentare il modello ISEEU

È inoltre necessario tenere presente che oltre ai requisiti economici di cui sopra sono necessari dei requisiti di **merito** per potere **rinnovare** la richiesta dei suddetti benefici.

Tali requisiti sono ordinariamente una media ponderata di 24/30 e un numero minimo di CFU da conseguire che varia da situazione a situazione.

Va segnalato inoltre che gli studenti Extra – UE iscritti al primo hanno diritto al 15% dei posti letto assegnati ad ogni ateneo per gli iscritti al primo anno.

Come si presenta una domanda per servizio abitativo?

Nel caso in cui sia la prima volta che si richiede il servizio abitativo, è necessario compiere questi passaggi:

- Andare sul sito della Edisu (www.edisu.piemonte.it) e registrarsi nella sezione servizio abitativo. Così si otterrà il codice utente.
- Compilare la domanda apposita che si trova in tale sezione del sito e spedirla on line
- Stampare il modulo con la domanda, firmarlo e spedirlo alla Edisu assieme ad una fotocopia di un documento di identità e alla documentazione richiesta.

Se invece la domanda va solamente *rinnovata*, lo studente sarà in possesso di un codice PIN che la Edisu assegna a coloro che hanno già presentato domanda negli anni passati e dovrà compilare ed inviare esclusivamente on line la domanda autenticandosi tramite il suddetto PIN.

Scadenze:

le scadenze di presentazione delle domande variano dalla tipologia dello studente e variano di anno in anno. Nel bando Edisu all'art 13 sono presenti nel dettaglio le tabelle con le scadenze.

Graduatorie e Assegnazione

L'Edisu formula delle graduatorie con cui assegna le borse di studio ed il servizio abitativo. Cosa molto importante è che è **necessario controllare se si è vincitori** del bando perché non si riceve alcun tipo di comunicazione da parte dell'Edisu.

Le graduatorie sono formulate con tali criteri:

- Per gli studenti dei primi anni si suddividono i benefici tra gli Atenei (ma non si distingue tra le facoltà) e a parità di condizione economica (ISEE) si assegna il beneficio a quello con *età inferiore*
- Per gli anni successivi invece la suddivisione dei benefici avviene per Ateneo, per facoltà e anche per corso di studi e vengono privilegiati gli studenti in base al *merito*.

POSTI LETTO

In base alle sopraccitate graduatorie vengono stabiliti coloro i quali hanno diritto al posto letto presso le strutture Edisu.

Va segnalato subito che i collegi hanno un periodo di fruizione limitato:

- Non sono accessibili nelle festività, quindi è necessario fare attenzione al calendario dei collegi (in ogni caso una struttura normalmente rimane aperta per ospitare chi ha necessità di fermarsi).
- Nel collegio si può alloggiare solitamente solo per un periodo di 10 mesi, cioè la durata media di un anno universitario
- Se ci si laurea è necessario lasciare il collegio entro i 10 giorni successivi dal conseguimento della laurea.

ACCETTAZIONE

Estremamente importante è il fatto che una volta verificato di essere idonei al servizio abitativo e avere vinto il posto letto bisogna **formalizzare l'accettazione del posto letto** nei giorni ed ore stabiliti di anno in anno dal bando Edisu.

Dopo aver effettuato l'accettazione del posto letto avviene l'ASSEGNAZIONE dello stesso. Lo studente deve presentarsi presso il collegio Edisu per cui ha fatto richiesta entro i termini comunicati dall'Edisu (tramite mail oppure nella lettera data in sede di accettazione) portando:

- Documento di identità
- Autocertificazione di assenza malattie infettive
- Ricevuta di pagamento del *deposito cauzionale* di € 150

Deposito Cauzionale: serve come risarcimento per eventuali danni causati al collegio. Il pagamento va effettuato entro 48 ore dall'ingresso nella residenza ed esclusivamente su un apposito bollettino precompilato consegnato dal collegio.

La cauzione viene restituita entro 60 giorni dal termine della fruizione del servizio di posto letto se non ci sono stati danni.

Segnaliamo inoltre che coloro i quali non si presentano per l'assegnazione sono considerati **rinunciatori!**

REGOLAMENTO:

Coloro che accedono alle residenze Edisu sono tenuti a rispettare il regolamento dei collegi, consultabile on line sul sito della Edisu Piemonte.

CASI PARTICOLARI

- Gli studenti che risultano **idonei** all'assegnazione di servizio abitativo, ma a cui il posto non è stato assegnato (per esempio perché sono esauriti).
- Gli studenti che non hanno richiesto il servizio abitativo.
- Gli studenti che hanno rinunciato al posto letto in sede di accettazione on line o chiamata pubblica.

Hanno diritto ad una borsa di € 1600 ovvero la cifra che l'Edisu calcola come il costo di 10 mesi presso un proprio collegio e che tali studenti non usufruendo del servizio hanno diritto a percepire.

Per ottenere tale cifra lo studente deve fare la **autocertificazione di domicilio per studenti fuori sede**, cioè dimostrare che ha l'onere di pagare una casa nella città universitaria per un *periodo non inferiore a 10 mesi*.

Lo studente deve presentare inoltre gli estremi del contratto di locazione intestato o contestato con cui dimostra il domicilio.

Informazioni sui dormitori

Le strutture fornite dalla Edisu sono economicamente vantaggiose per chi si trova in basse fasce di reddito, altrimenti, nel caso in cui si riesca ad accedere nonostante il reddito alto, i costi mensili diventano molto alti, al punto che conviene sicuramente affittare un appartamento.

All'interno dei collegi le strutture possono essere fatiscenti e inoltre bisogna mettere in conto alcune spese iniziali da compiere quando la camera viene assegnata. La camera è spoglia ed è solitamente dotata solamente di un letto, un piccolo armadio ed un tavolo. Spesso c'è la necessità di dare il bianco o di installare mensole, portare mobili ecc..

I servizi igienici (salvo casi eccezionali) di solito sono in comune tra 2 o più persone (a volte anche di un intero piano).

Per quanto riguarda la "cucina":

- Alcuni collegi sono annessi ad un ristorante Edisu, dove i pasti per le fasce di reddito basse costano 2,50 euro.

- Altri collegi hanno cucine in comune per tutto il collegio, quindi ognuno fa la propria spesa e a turno si usano i fornelli per cucinare e poi i pasti si consumano in una sala da pranzo comune.

Osservazioni e critiche

Il servizio abitativo fornito da Edisu è complessivamente buono, ma ci sono alcuni fattori da valutare.

Innanzitutto è piuttosto *complessa la normativa* di assegnazione dei posti letto e fortemente burocratizzata.

In secondo luogo è da notare come il servizio sia caratterizzato da sprechi clamorosi che emergono solo in parte dalla lettura del bilancio della Edisu.

Il bilancio infatti è molto generico nelle voci e non del tutto trasparente nella lettura.

Non appare chiaro, per esempio, che una struttura come il collegio di Mondovì è uno spreco notevole: la struttura è grande rispetto all'uso che se ne fa: ci sono infatti circa **40 posti di cui ne vengono utilizzati circa la metà!**

I soldi investiti in tale realtà potrebbero sicuramente essere utilizzati per la ristrutturazione di altre strutture, come alcuni collegi di Torino, che sono decisamente da ristrutturare e che probabilmente non sono adeguati a canoni di sicurezza soddisfacenti.