



**Diritto
allo Studio
Universitario**



**Affitti
per studenti**





Azienda Regionale per il Diritto allo Studio Universitario

 www.dsu.toscana.it

 info@dsu.toscana.it

Articolazioni Organizzative Territoriali

Firenze

Viale A. Gramsci, 36 - 📍 055 22611 - ☎ 055 2261258

Siena

Via P. Mascagni, 53 - 📍 0577 292000 - ☎ 0577 222358

Pisa

Piazza dei Cavalieri, 6 - 📍 050 567111 - ☎ 050 562032

febbraio 2010 - aggiornato ottobre 2010

Progetto editoriale: S.Arpaia

Testi: S.Arpaia, E.Beisso, M.Carli, G.Menghini, E.Mignani, S.Petricci, D.Vecchi

Foto: E.Andreini, S.Arpaia, D.Vecchi

Si ringrazia per la collaborazione: Sicet - D.Cosci, Sunia - G.Corrieri, Unione Inquilini - V.Barachini

Affitti per studenti

Caro studente,

essere fuori sede può comportare una serie di difficoltà per la ricerca di un alloggio.

Sul mercato privato l'offerta di camere o appartamenti per studenti universitari è abbastanza ampia e diversificata per qualità e prezzi. A tale proposito l'Azienda Regionale per il Diritto allo Studio Universitario della Toscana ti fornisce informazioni e consulenze sulle diverse tipologie di contratto di affitto e si occupa della definizione di contratti tipo.

Con questo opuscolo ti presentiamo un vademecum sugli affitti per studenti universitari, un punto di partenza che ti possa aiutare ad orientarti nel panorama delle varie tipologie del contratto di locazione che ti troverai a stipulare, illustrando sinteticamente le diverse forme contrattuali previste dalla normativa in vigore e cercando di farti conoscere, almeno sommariamente, i tuoi diritti di inquilino-studente.

Il Direttore
Enrico Maria Peruzzi



I contratti di locazione

Nel nostro ordinamento le locazioni di immobili di proprietà privata sono regolate da un complesso di norme che possono determinare condizioni contrattuali molto diverse tra loro:

- il **Codice Civile** (artt. 1571-1614), che stabilisce le regole generali per la stipula del contratto di locazione, definendolo come “il contratto col quale una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa mobile o immobile per un dato tempo, verso un determinato corrispettivo”;
- la **legge 392/1978**, meglio conosciuta come legge dell'Equo canone, oggi in gran parte abrogata;
- la **legge 431/1998** e successivi decreti attuativi, che costituisce il principale punto di riferimento normativo per le locazioni ad uso abitativo;
- l'**Accordo Territoriale**, che detta ulteriori norme per i “contratti concordati” specifiche per il territorio al quale si riferisce.

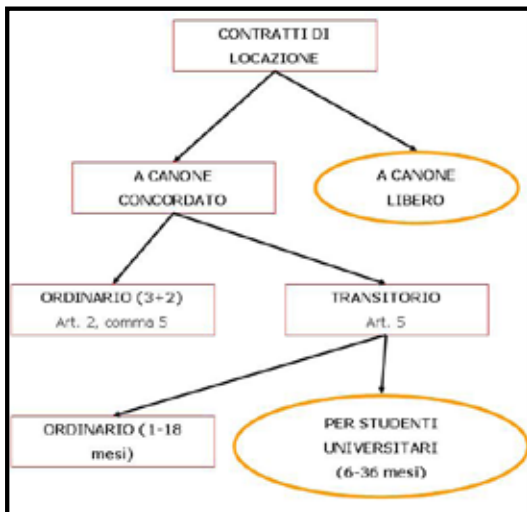
Contratto libero

Questa forma, completamente libera per quanto concerne le clausole del contratto, prevede come requisiti vincolanti unicamente la **forma scritta** e la **durata di 4 anni più 4** di rinnovo automatico.

Solo in casi particolari stabiliti dalla legge (431/98 art.3) il proprietario può rifiutare il rinnovo alla prima scadenza dando un preavviso di almeno 6 mesi.

Questo tipo di contratto, molto spesso preferito dai proprietari, non è fatto su misura per le esigenze specifiche degli studenti, perciò è meglio avvalersi, prima di firmarlo, dell'assistenza delle organizzazioni degli inquilini, le quali potranno assicurarsi almeno che:

- il contratto sia **intestato a tutti gli inquilini**, se fosse intestato a uno solo gli altri dovrebbero abitare nell'appartamento "in nero" oppure con un contratto di sublocazione che, oltre



ad essere difficile da gestire, non da diritto ad agevolazioni fiscali perché non previsto dalla legge 431/98;

- sia prevista la **possibilità di recesso** in qualunque momento e non solo “per gravi motivi” (la legge non li specifica, perciò potrebbe diventare difficile cambiare casa prima della scadenza del contratto), possibilmente con un periodo di preavviso di 2 o 3 mesi invece di 6;
- in caso di recesso di un solo studente sia **previsto il subentro** di un altro, altrimenti il proprietario potrebbe opporsi alla sostituzione e pretendere l'intero canone da chi rimane (si ricorda che il subentro è possibile solo fino a quando rimane almeno uno dei firmatari iniziali e che tutti gli inquilini sono obbligati “in solido” al pagamento, cioè non sono responsabili solo della propria quota, ma ciascuno per l'intero canone, perciò se uno va via gli altri non potranno scalare la sua parte);
- non sia inserita la clausola che prevede un **aumento del canone** in seguito a lavori straordinari, che potrebbe portare ad aumenti incontrollabili se il proprietario decidesse di eseguire migliorie anche non strettamente necessarie.

Tipologia	Contratto libero
Normativa	Art. 2, comma 1, L. 431/98
Forma	Scritta
Durata	8 anni (4 + 4) Solo 4 anni in casi particolari
Canone	Libero e secondo accordo tra le parti. Gli aggiornamenti sono decisi contrattualmente e possono arrivare fino al 100% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT
Deposito cauzionale	Non è superiore a 3 mesi di canone e produce interessi pari al tasso legale
Spese	La suddivisione è regolata dal Codice Civile e dalla legge 392/78, salvo diversi accordi contrattuali
Disdetta	L'inquilino deve dare un preavviso di almeno 6 mesi con raccomandata con ricevuta di ritorno, può farlo in qualunque momento se previsto dal contratto oppure per gravi motivi. Il proprietario deve comunicarla con raccomandata con ricevuta di ritorno almeno 6 mesi prima dello scadere della locazione; nel caso lo faccia alla prima scadenza di 4 anni deve motivarla
Rinnovo	Automatico, per altri 4 anni, se non c'è disdetta motivata del locatore. Allo scadere degli 8 anni se non c'è disdetta il rinnovo avviene alle stesse condizioni

Agevolazioni fiscali	Per il proprietario imposta sul reddito calcolata sull'85% del canone annuo percepito. Per l'inquilino varie possibilità.
Dov'è valido	In tutta Italia

Contratto concordato per studenti universitari

Questo tipo di contratto, previsto dalla legge 431/98 proprio per far fronte alle esigenze abitative degli studenti universitari, è riservato esclusivamente agli studenti iscritti a qualsiasi titolo all'Università che risiedono fuori dal comune.

Al contrario del contratto libero, questo è un contratto sia **transitorio**, quindi **la durata è variabile**, che **concordato** quindi **il canone è stabilito** nell'ambito dei valori previsti dall'accordo locale.



Il Decreto Ministeriale 30/12/2002 ha reso obbligatorio un modello di contratto valido in tutta Italia, ma che fa espresso riferimento agli accordi territoriali, perciò il calcolo del canone ed alcune clausole potranno essere diverse da un luogo ad un altro.

Tipologia	Contratto transitorio per studenti
Normativa	Art. 5 comma 2 L. 431/98
Forma	Scritta, sulla base di contratto tipo con ulteriori clausole previste dall'Accordo Territoriale
Durata	Da 6 mesi a 3 anni
Canone	Calcolato secondo i valori previsti negli accordi territoriali, è correlato alla zona, alle caratteristiche e allo stato manutentivo dell'alloggio, alle sue dimensioni, alla quantità e qualità del mobilio, alla durata. Aggiornamenti annuali in misura non superiore al 75% dell'indice ISTAT del costo della vita;
Deposito cauzionale	Non superiore a 3 mesi di canone, può essere sostituito da altra idonea garanzia. Non imputabile in conto canoni, produce interessi al tasso legale.
Spese	La suddivisione è regolata dalla tabella allegata al D.M. 30/12/02. Per le voci non considerate si fa riferimento all'accordo territoriale, leggi vigenti e usi locali
Disdetta	Solo da parte dell'inquilino, con preavviso secondo accordi contrattuali
Rinnovo	Automatico per uguale periodo, la disdetta alla prima scadenza può essere data solo dall'inquilino con preavviso di 3 mesi

Agevolazioni fiscali	Per il proprietario imposta sul reddito calcolata sul 59,5% del canone annuo percepito e agevolazioni ICI Per l'inquilino detrazione del 19% della spesa, imposta di registro calcolata sul 70% del canone.
Dov'è valido	Comuni sede di Università o corsi universitari distaccati e comuni confinanti



Contratto transitorio semplice

Il contratto transitorio semplice ha una **durata minima di 1 mese e massima di 18** ed è possibile stipularlo solo in base a determinate condizioni debitamente comprovate definite negli accordi territoriali.

Perchè uno studente universitario possa stipulare questo tipo di contratto è necessario che attesti la sua frequenza a corsi di studio della durata inferiore ai 6 mesi (ad es. gli Erasmus).

Tipologia	Contratto transitorio semplice
Normativa	Art. 5 comma 1 L. 431/98
Forma	Scritta, sulla base di contratto tipo con ulteriori clausole previste dall'Accordo Territoriale
Durata	Da 1 a 18 mesi
Canone	Concordato nelle aree metropolitane e comuni con esse confinanti (Firenze) e nei capoluoghi di provincia (Siena), libero negli altri comuni. Non previsto a Pisa. Non applicabili gli aggiornamenti.
Deposito cauzionale	Non superiore a 3 mesi di canone, può essere sostituito da altra idonea garanzia. Non imputabile in conto canoni, produce interessi al tasso legale.

Spese	La suddivisione è regolata dalla tabella allegata al D.M. 30/12/02. Per le voci non considerate si fa riferimento all' accordo territoriale, leggi vigenti e usi locali.
Disdetta	Non prevista, il contratto cessa automaticamente alla scadenza salvo casi particolari previsti dalla normativa.
Rinnovo	Non previsto.
Agevolazioni fiscali	Per il proprietario imposta sul reddito calcolata sull'85% del canone annuo percepito. Per l'inquilino da verificare caso per caso.
Dov'è valido	In tutta Italia, a condizioni diverse da un luogo all'altro



La registrazione del contratto di locazione

Il contratto di locazione deve essere registrato **entro 30 giorni** dalla data di stipula.

La registrazione può essere effettuata in qualsiasi ufficio dell'Agenzia delle Entrate (quindi non necessariamente nell'ufficio di competenza territoriale), ma è importante avere con sé:



- almeno due copie, con firma in originale, del contratto da registrare;
- marche da bollo da € 14,62 da applicare su originali e copie ogni 4 facciate di 100 righe;
- lo stampato meccanografico per la richiesta di registrazione - mod. 69 - (che si può scaricare dal sito internet o prendere negli uffici dell'Agenzia delle Entrate, compilarlo e consegnarlo contestualmente);
- l'elenco atti presentati per la registrazione (mod. RR, la cui compilazione è effettuabile contestualmente);
- ricevuta di pagamento dell'imposta (copia mod. F23 preso negli uffici dell'Agenzia delle Entrate, compilato con il codice tributo correttamente indicato e presentato in banca o alla posta per il pagamento).

Prima registrazione

I **bolli** sono di solito indicati nel contratto a carico del conduttore.

L'**imposta di registro** è pari al 2% del canone annuo, ma con importo minimo di € 67,00. Il pagamento compete in parti uguali al locatore e al conduttore, ma entrambi rispondono in solido dell'intera somma.

Per i contratti concordati l'imposta di registro è calcolata sul 70% dell'importo del canone annuo, anche in questo caso con un minimo di € 67,00.

Registrazione per gli anni successivi

Ogni anno, alla scadenza dei 12 mesi, dovrà essere pagata la sola imposta di registro, esclusi i bolli e senza il tetto minimo di € 67,00, direttamente in banca o alle poste.

Subentro o risoluzione anticipata

In caso di subentro, per la registrazione è dovuta l'imposta fissa di € 67,00 a carico dei soli inquilini, di solito da dividere in parti uguali tra lo studente che lascia e quello che subentra.

Se il contratto viene disdetto o decade prima della scadenza, l'imposta si paga nella misura fissa di € 67,00.

Le agevolazioni fiscali

Le spese sostenute dallo studente per il pagamento del canone di locazione danno diritto ad un **rimborso fiscale** da richiedere con la dichiarazione dei redditi dell'anno successivo a quello in cui le spese sono state effettuate.

Quanto di seguito riportato si riferisce alla dichiarazione annuale riferita ai redditi dell'anno precedente, pertanto verificate in futuro le variazioni che potranno essere introdotte in quest'ambito.

Il tipo di agevolazione spettante è diverso a seconda che lo studente abbia o meno la residenza anagrafica nell'appartamento che ha preso in affitto.

Se è **residente** ha diritto al rimborso di:

- **€ 300** se il suo reddito complessivo non supera € 15.493,71;
- **€ 150** se il suo reddito complessivo non supera € 30.987,41;
- **€ 991,60** (per i primi 3 anni dalla stipula del contratto) se ha un'età tra 20 e 30 anni, il suo reddito complessivo non supera € 15.493,71 e non risiede con i genitori.

Per redditi superiori non si ha diritto ad alcun rimborso. Le cifre suddette vanno rapportate alla

quota di titolarità del contratto e al numero di giorni nei quali si è stati residenti.

Esempio:

studente di 31 anni con reddito di € 15.000 = € 300;
contratto intestato a tre persone = € 300/3 = € 100;
180 giorni di residenza = € 100 x 180/365 = € 49.

Per ottenere la detrazione occorre inoltre che lo studente sia intestatario di un contratto di locazione stipulato ai sensi della legge 431/98 ed abbia un **reddito proprio**. Il familiare di cui lo studente è a carico non può usufruirne.

Se è **studente fuori sede** per avere diritto alla detrazione devono essere rispettate tutte le seguenti condizioni:

- lo studente deve essere **intestatario** di un contratto di locazione stipulato ai sensi della legge 431/98 (oppure di un contratto di ospitalità o di un atto di assegnazione in godimento o locazione, stipulato con enti per il diritto allo studio, università, collegi universitari legalmente riconosciuti, enti senza fine di lucro e cooperative);
- lo studente deve essere **iscritto** ad un corso di laurea presso una università ubicata in un comune diverso da quello di residenza e distante da quest'ultimo almeno 100 Km e comunque in una provincia diversa;
- **l'immobile** affittato si deve trovare nello stesso comune sede dell'università o in un

comune limitrofo.

L'agevolazione è a carico dei genitori e saranno questi a chiedere il rimborso. Si ha diritto ad una **detrazione pari al 19%** della spesa effettivamente sostenuta nell'anno, con un tetto di € 2.633, corrispondente ad un **rimborso massimo di € 500** ($2633 \times 19\% = € 500$).



L'accordo territoriale

La legge 431 del 1998 ha previsto che in sede locale le organizzazioni rappresentative dei proprietari e degli inquilini si riunissero per concordare tra loro condizioni contrattuali che tenessero conto della specificità del mercato abitativo della propria zona, nell'ambito dei principi stabiliti dalla legge.

Per la parte che riguarda i contratti per studenti l'accordo è sottoscritto anche dalle organizzazioni rappresentative degli studenti e dall'Azienda per il Diritto allo Studio Universitario.

Il decreto ministeriale del 30.12.2002 ha stabilito che i contratti per studenti possono essere stipulati nei comuni sede di Università (o corsi universitari distaccati) e nei comuni confinanti. Lo stesso decreto ha stabilito anche che lo studente deve essere residente in un comune diverso da quello dove ha sede l'Università.

L'accordo a Pisa

Nel 2004 è stato stipulato un accordo, tutt'ora valido, integrato e modificato ad aprile 2010 da un nuovo accordo sottoscritto dalla rappresentanza studentesca.

L'accordo del 2010 prevede contratti transitori

per studenti universitari ritenendo tali gli iscritti a qualsiasi titolo a università o istituti di alta formazione, compresi gli assegnisti di ricerca che sono nella categoria da non più di 5 anni, dimoranti nel territorio dei **Comuni di Pisa, San Giuliano Terme e Cascina.**

In particolare, l'accordo prevede:

- il contratto riguarda la **locazione dell'intero appartamento**. È vietata qualsiasi forma di locazione parziale dell'alloggio o posto letto;
- in caso di recesso di uno studente, in presenza di almeno uno degli iniziali firmatari, il contratto resta in vigore ed è **ammesso il subentro** di un altro studente che accetta tutte le clausole contrattuali esistenti con comunicazione scritta al proprietario; l'atto di subentro nel contratto deve essere registrato con addebito dell'imposta fissa di registro e di bollo suddiviso in misura del 50% cadauno tra lo studente che rilascia l'immobile e lo studente subentrante;
- qualora tutti gli originali conduttori fossero sostituiti da **studenti subentranti** questi ultimi dovranno stipulare un nuovo contratto;
- la possibilità di **recesso con preavviso di un mese**;
- in considerazione degli usi locali per cui spesso i contratti di fornitura di acqua, luce e gas rimangono intestati al proprietario, può essere inserita la clausola che prevede il **pagamento delle spese condominiali e**

delle forniture con una quota forfettaria

pari a 1/12 delle spese annuali sostenute nell'anno precedente, salvo conguaglio a fine esercizio. Sono comunque a carico dello studente le spese condominiali e dei servizi, la Tarsu, il canone televisivo, le utenze telefoniche e la manutenzione dell'impianto autonomo di riscaldamento;

- il canone deve essere corrisposto in via solidale da tutti gli inquilini studenti che potranno tra loro suddividere pro quota l'importo complessivo.

Il calcolo del canone

Il canone di locazione viene calcolato prendendo in considerazione i seguenti elementi dell'appartamento:

- la **zona** della città in cui si trova;
- le sue **caratteristiche**;
- la **superficie**;
- la dotazione di **mobilio**;
- la valutazione del **mercato immobiliare**;
- la **durata** del contratto. Se superiore ai 18 mesi si applica il 75% dell'aggiornamento ISTAT. Se inferiore a 12 mesi il canone avrà una riduzione del 10%.

La zona

Secondo l'accordo del 2004 nel comune di Pisa sono state individuate **cinque zone omogenee**:

- **pregio** - alloggi che si affacciano per il 50%

delle finestre sui lungarni, Lungarno Simonelli, Lungarno Pacinotti, Lungarno Mediceo, Lungarno Buozzi, Lungarno Sonnino, Lungarno Gambacorti, Lungarno Galilei, Lungarno Fibonacci, lungomare di Marina di Pisa

- **zona A** - S. Antonio, S. Martino, S. Maria fino alla ferrovia, S. Francesco fino a Via De Amicis, Via Batteli, Via di Gello, Via Tino da Camaino, Via Rindi; zona delimitata dalla Via Aurelia, Via Ippica, Via F. Tesio, Via T. Rook, Via del capannone, Via delle Cascine; Marina di Pisa, Tirrenia
- **zona B** - S. Marco, S. Giusto fino alla SGC FI-PI-LI e la zona delimitata dalla linea ferroviaria; Porta Fiorentina, zona Stazione delimitata da Via Da Sangallo e Via C. Battisti; zona compresa tra Via Moro, Via Livornese fino al ponte del CEP e l'Arno; Barbaricina fino alle Cascine (escluso quanto indicato nella zona A); zona impianti sportivi fino Via di Campaldo, Via Pietrasantina, Via del Marmigliano, Via U. Rindi fino a Via Piave e Via Contessa Matilde; zona compresa tra Via di Gello, Via Lucchese, Via Paparelli; zona Pratale, Don Bosco, parte delimitata ad ovest delle mura e l'Arno e ad est da Via Luzzatto e Via Nenni; zona S.Michele e Porta a Piagge fino a Via Cisanello, Via di Padule, Via R. Grassi e Via Puglia fino all'Arno; La Vettola fino alla SGC FI-PI-LI, Calambrone
- **zona C** - Porta Nuova, I Passi, Pisa Nuova, Cisanello, Riglione, Oratoio, Putignano,

Sant'Ermete, San Giusto a sud della SGC FI-PI-Li, Porta a Mare, Luicchio, CEP, San Piero

- **zona D** - parte esterna compresi Ospedaletto e Coltano

Per la definizione delle zone si è tenuto conto di vari fattori, tra cui la presenza di servizi e dotazione di infrastrutture, la posizione topografica e i valori del mercato unitariamente forniti dalle agenzie immobiliari.

Le zone di Putignano, Riglione, Oratoio, San Piero, Marina, Tirrenia, Calambrone, La Vettola fino alla SGC FI-PI-LI, eccessivamente distanti dalle Facoltà universitarie, avranno un coefficiente correttivo di 0,9.

La tipologia

Gli immobili, che devono essere consegnati con gli impianti a norma di legge ed efficienti, sono stati classificati in tre tipologie in base alle proprie caratteristiche:

TIPO A - Sono gli alloggi che, oltre alle caratteristiche stabilite per quelli di tipo B, sono stati edificati o completamente ristrutturati negli ultimi 10 anni e che possiedono almeno 2 delle seguenti caratteristiche:

- rifiniture di particolare pregio;
- dotazione di doppi servizi igienici;
- sistemi di condizionamento d'aria;
- dotazione di spazi esterni ad uso esclusivo

- (garage, terrazze, logge, cantine ecc.);
- dotazione di spazi per uso parcheggio con effettiva disponibilità;
 - dotazione di giardini ad uso esclusivo di superficie superiore al 30% della superficie utile dell'unità immobiliare.

Agli alloggi con 3 o più caratteristiche si applicano i valori compresi tra il valore massimo e il valore medio della forcella; a quelli con 2 caratteristiche si applicano i valori compresi tra il valore medio e il valore minimo della forcella.

TIPO B - L'alloggio deve essere dotato delle seguenti caratteristiche:

- riscaldamento completo di elementi radianti, efficiente e a norma;
- servizio igienico all'interno dell'alloggio, con almeno 4 elementi sanitari, fornito di finestra o aerazione forzata;
- impianto idrico idoneo ed efficiente;

Agli alloggi con oltre 25 anni di vetustà dalla data di costruzione o di completa ristrutturazione si applicano i valori compresi tra il valore medio e il valore minimo della forcella.

Qualora ci sia almeno una rifinitura di pregio per gli alloggi di TIPO B, possono essere conteggiati aumenti del 5% del canone. Per rifiniture di pregio si intendono:

- giardino esclusivo con superficie superiore all'alloggio;

- doppi servizi come indicati al TIPO A;
- presenza di sistemi di condizionamento d'aria.
- ascensore (solo per unità immobiliari poste oltre il terzo piano fuori terra).

TIPO C - L'alloggio deve essere dotato delle seguenti caratteristiche minime:

- servizio igienico all'interno dell'alloggio, con almeno 2 elementi sanitari, fornito di finestra o aerazione forzata;
- impianto idrico idoneo ed efficiente.

Agli alloggi con oltre 50 anni di vetustà dalla data di costruzione o di completa ristrutturazione si applicano i valori compresi tra il valore medio e il valore minimo della forcella.

Se è presente un solo servizio igienico con meno di 2 elementi o se è all'esterno si applica una riduzione del 50% rispetto al valore minimo.

Le fasce di oscillazione

Tenendo conto contemporaneamente della tipologia e della zona di ubicazione dell'alloggio si ottengono le fasce di oscillazione, cioè i valori mensili massimi e minimi per metro quadro, nel cui ambito si determina il canone.

I valori riportati in tabella, espressi in €/mq al mese, equivalgono in euro a quelli stabiliti in lire nel 1999, devono quindi essere incrementati secondo le variazioni ISTAT da allora intervenute.

	Tipo A		Tipo B		Tipo C		
	Con 2 caratteristiche	Oltre 2 caratteristiche	Più di 25 anni	Meno di 25 anni	Più di 50 anni	Meno di 50 anni	
Pisa	Pregio	10,00-11,25	11,26-12,50	7,50-8,75	8,76-10,00	5,50-6,25	6,26-7,00
	Zona A	9,25-10,25	10,26-11,25	6,50-7,50	7,51-8,50	5,00-5,75	5,76-6,50
	Zona B	7,50-8,13	8,14-8,75	5,50-6,50	6,51-7,50	4,50-5,13	5,14-5,75
	Zona C	6,50-7,25	7,26-8,00	5,00-5,75	5,76-6,50	4,00-4,63	4,64-5,25
	Zona D	6,00-6,75	6,76-7,50	4,50-5,00	5,01-5,50	3,00-3,75	3,76-4,50
S.Giuliano Terme	Zona A	7,00-7,75	7,76-8,50	6,00-6,50	6,51-7,00	3,50-4,25	4,26-5,00
	Zona B	6,50-6,75	6,76-7,50	5,00-5,50	5,51-6,00	3,00-3,75	3,76-4,50
	Zona C	5,50-6,00	6,01 - 6,50	4,50 - 4,87	4,88-5,25	2,50-3,25	3,26-4,00
	Zona D	5,00-5,75	5,76-6,50	4,00-4,50	4,51-5,00	2,00-2,75	2,76-3,50
Cascina	Zona A	6,00-6,75	6,76-7,50	4,75-5,50	5,51-6,25	3,00-3,75	3,76-4,50
	Zona B	5,75-6,38	6,39-7,00	4,50-5,25	5,26-6,00	3,00-3,62	3,63-4,25
	Zona C	5,00-5,63	5,64-6,25	4,25-4,88	4,89-5,50	2,75-3,50	3,51-4,25
	Zona D	4,75-5,38	5,39-6,00	4,00-4,63	4,64-5,25	2,25-3,13	3,14-4,00
	Zona E	4,00-4,25	4,26-4,50	3,25-3,50	3,51-3,75	2,25-2,63	2,64-3,00

La superficie convenzionale

La superficie da considerare per il calcolo del canone è data dalla somma dei seguenti elementi:

- l'intera superficie utile dell'unità immobiliare;
- lo 0,60 della superficie utile delle autorimesse singole;
- lo 0,30 della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- lo 0,25 della superficie utile di balconi, terrazze, cantine ed altri simili accessori;
- lo 0,10 della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore.

Alla superficie interna utile si applicano i seguenti **coefficienti correttivi**:

Superficie interna utile	Coefficiente correttivo	Limiti massimo*-minimo**
fino a mq 45	1,20	mq 49,60*
da 45,1 a 70 mq	1,10	mq 70*
da 70,1 a 110 mq	1,00	mq 110*
oltre 110 mq	0,90	mq 110**

L'arredo

Si applica una maggiorazione del 10% qualora l'alloggio sia ammobiliato con i seguenti arredi:

- nella **cucina**: un tavolo e sedie, mobile con stoviglie, frigorifero, lavabiancheria, cucina economica;

- nelle **camere**: per ogni studente almeno un letto con comodino (o mobile con analoghe funzioni), un armadio, una scrivania con sedie, una libreria e una lampada da tavolo.

Questo è l'arredamento minimo perché un appartamento si possa definire ammobiliato. Se mancano questi elementi essenziali non viene applicata alcuna maggiorazione.

Si applica una maggiorazione del 15% qualora l'alloggio, oltre agli arredi suddetti, sia dotato anche di due dei seguenti tre elementi: un divano e/o due poltrone, apparecchio televisivo.

Ogni maggiorazione si applica sul canone base agevolato.

L'accordo a Firenze

A Firenze l'accordo territoriale è stato firmato il 25 novembre 2004, con integrazioni interpretative approvate in data 11 gennaio 2005. L'accordo territoriale per studenti è applicabile nel Comune di **Firenze e nei comuni limitrofi**.

Il calcolo del canone

Il canone di locazione viene calcolato prendendo in considerazione i seguenti elementi dell'appartamento:

- **ubicazione** sul territorio
- classificazione delle **caratteristiche**
- la **superficie**
- la dotazione di **mobilio**

- la **durata** del contratto

La zona

Secondo l'accordo del 2004, nel comune di Firenze sono state individuate **sei zone omogenee**:

- pregio
- centro
- intermedia A
- intermedia B
- periferica A
- periferica B

La tipologia

Gli immobili sono stati classificati in 3 tipologie in base alle proprie caratteristiche.

TIPO A - Immobile con le seguenti caratteristiche:

- appartamento completamente risanato o ristrutturato negli ultimi 10 anni alla data di stipula del contratto, ai sensi dell'art. 4, comma 2 lett. C) e D) della L.R.T. 52/99;
- appartamento edificato negli ultimi 10 anni dalla data di stipula del contratto, esclusi quelli di edilizia convenzionata con convenzione in corso e non decaduta e di edilizia sovvenzionata.
- unità immobiliari che hanno tutte le seguenti caratteristiche:
 - riscaldamento completo di elementi radianti, efficiente ed a norma;
 - servizio igienico con almeno 4 apparecchi, fornito di finestra o areazione forzata;
 - impianto idrico idoneo ed efficiente;

- impianto elettrico a norma;
- ascensore per unità immobiliari poste oltre il 3° piano fuori terra, in immobile di oltre 4 piani;
- ambienti a norma secondo le vigenti leggi e regolamenti, comprese le deroghe ammesse da regolamenti edilizi in vigore alla data di stipula del contratto d'affitto;
- infissi ed affissi efficienti con chiusura atta a garantire la tenuta agli agenti atmosferici;
- sistema di condizionamento d'aria;
- rifiniture di particolare pregio;
- doppi servizi igienici, con secondo servizio dotato di almeno 3 apparecchi;
- spazi esterni ad uso esclusivo (terrazze, giardini...) superiori al 30% della superficie utile dell'unità immobiliare di cui sono pertinenze e con superficie non inferiore a 20 mq;
- spazi per uso parcheggio con effettiva disponibilità, relativamente alle sole unità immobiliari poste nelle zone di cui alle lettere e) e d) art. 18, Legge 392/78;

TIPO B - Sono gli alloggi dotati di:

- riscaldamento completo di elementi radianti, efficiente e a norma o consentito dalle vigenti leggi;
- servizio igienico con almeno 4 apparecchi, fornito di finestra o areazione forzata;
- impianto elettrico a norma o consentito dalle vigenti norme;
- impianto idrico idoneo ed efficiente
- ascensore per unità immobiliari oltre il 3° piano fuori terra, in immobile di oltre 4 piani;

- ambienti a norma secondo le vigenti leggi e regolamenti, comprese le deroghe ammesse dai regolamenti edilizi in vigore alla data di stipula del contratto d'affitto, e dotato di spazi di servizio e pavimentazione integra o comunque in condizioni normali;
- infissi ed affissi efficienti con chiusura atta a garantire la tenuta agli agenti atmosferici;
- citofono o apriporta efficienti salvo delibere condominiali;

Si considerano di tipo B1, per il solo Comune di Firenze mentre per gli altri Comuni le seguenti caratteristiche fanno parte della fascia B, gli alloggi dotati di tutti gli elementi di tipo B (tranne il primo punto) purché dotati di:

- riscaldamento a corpi scaldanti quali stufe e simili, efficiente e a norma o consentito da leggi vigenti;
- superficie dell'alloggio per non oltre il 30% interrato

TIPO C - Alloggi che non presentano almeno 2 delle caratteristiche indicate nella tipologia B con esclusione dell'ascensore e del citofono/apriporta.

Le fasce di oscillazione

Tenendo conto della tipologia e della zona di ubicazione si ottengono le fasce di oscillazione, cioè i valori mensili massimi e minimi per metro quadro, nel cui ambito si determina il canone concordato tra le parti. I valori riportati in tabella sono espressi in euro e riguardano il Comune di Firenze.

Valori medi espressi in €/mq al mese

TIPOLOGIA	ZONA CENTRO	ZONA DI PREGIO	ZONA INTERMEDIA A	ZONA INTERMEDIA B	ZONA PERIFERICA A	ZONA PERIFERICA B
microzone	1-2-3	4-5-6-12-25-30	13-14-16-17-26-27	9-10-11-15-18-19	7-8-20-23-24	21-22-28-29
A MAX	10,40	11,36	10,00	9,09	8,81	8,53
A MIN	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
B MAX	8,50	10,33	8,40	8,26	8,01	7,75
B1 MAX	6,78	7,50	7,12	7,12	6,65	6,65
B1 MIN	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
C MAX	5,50	6,62	5,40	5,40	5,40	4,60
C MIN	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00

La superficie convenzionale

La superficie convenzionale dell'alloggio, sulla base della quale viene determinato il canone di locazione, è data dalla somma dei seguenti elementi:

- l'intera superficie utile dell'unità immobiliare (per superficie utile si intende l'area effettivamente calpestabile escludendo da tale calcolo i palchi morti, le intercapedini fra i soffitti e tutte le aree con altezza inferiore a cm.180);
- lo 0,50 della superficie utile delle autorimesse singole;
- lo 0,30 della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- lo 0,25 della superficie utile di balconi, terrazze, cantine, palchi morti ed altri accessori simili;
- lo 0,15 della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- lo 0,10 della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

Gli importi della tabella di cui all'art. 5 dell'accordo territoriale sono incrementati fino ad un massimo del 15% per gli alloggi con superficie utile pari o inferiore a 45 metri quadri e fino ad un massimo del 10% per gli alloggi aventi superficie da metri 45,01 a 100.

L'arredo

Se l'appartamento è ammobiliato come quasi sempre avviene per gli alloggi affittati a studenti è prevista una maggiorazione fino al 15% da graduarsi in relazione alla quantità e qualità dell'arredo.

Si considera completamente arredata l'unità immobiliare dotata dei seguenti mobili:

- **camera:** letto con comodino, armadio, scrivania con sedie, lampada da tavolo, libreria;
- **cucina:** tavolo con sedie, mobile con stoviglie, angolo cottura;
- **elettrodomestici:** lavatrice, frigorifero, televisore.

L'accordo a Siena

Il nuovo Accordo Territoriale, firmato a Siena il 21 maggio 2009, riguardante i contratti relativi alle locazioni di immobili adibiti ad uso abitativo ha determinato i principi per la stipula del contratto tra locatore e locatario tra i quali l'individuazione di zone omogenee per la definizione del minimo e del massimo contrattuale, le fasce di canone, le tipologie di alloggi per la definizione dei corrispettivi, i criteri per la determinazione della superficie convenzionali e infine la disciplina dei contratti per gli studenti universitari.

Il calcolo del canone

Il canone di locazione viene calcolato prendendo in considerazione i seguenti elementi dell'appartamento:

- **ubicazione** sul territorio
- classificazione delle **caratteristiche**
- la **superficie**
- la dotazione di **mobilio**
- la **durata** del contratto

La zona

Secondo l'accordo del 2009, nel comune di Siena sono state individuate **tre zone omogenee**:

- **centro storico**, che comprende tutta l'area entro la cinta muraria della città;
- **semicentrale**, cioè tutte le aree comprese tra le mura di cinta e l'immediato suburbio, ad esempio: San Prospero, Saragino, Cappuccini, Marciano, Uncinello, Stazione Ferroviaria, Vico Alto, Viale Bracci, Scacciapensieri, Malizia, Ravacciano, Madonnina Rossa, Due Ponti, Str. di Busseto, Derna, Valli, Coroncina, Massetana Romana, Colonna San Marco, Pescaia, Via Ricasoli, Via Vittorio Emanuele, Viale Cavour, Palazzo dei Diavoli, Via Celso Cittadini, Via Quinto Settano, Via Sansedoni, Via Bernardo Tolomei, Petriccio, Acquacalda, Policlinico, San Miniato, Stellino, Montarioso;
- **periferica**: Bottega Nuova, Malafrasca, Ponte a Bozzone, Vico d'Arbia, Pieve al

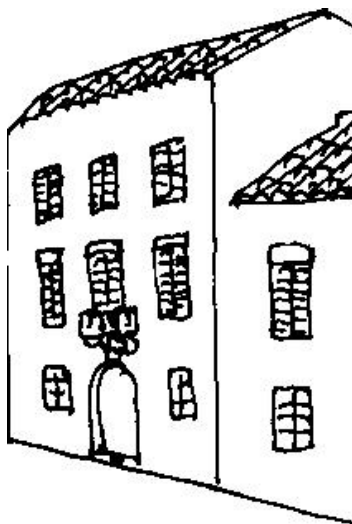
Bozzone, Presciano, Taverne d'Arbia, Ruffolo, l'Abbadia, Isola d'Arbia, Costafababri, Costalpino, Volte Basse, S. Andrea, S. Rocco a Pilli, Terrenzano, Montalbucco, Casciano delle Masse.

La tipologia

Gli immobili sono stati classificati in tre tipologie in base alle proprie caratteristiche.

Alloggio normale

- buona conservazione, intendendo l'alloggio di nuova costruzione o integrale ristrutturazione avvenuta entro 30 anni;
- riscaldamento singolo;
- servizi igienici completi (doccia e/o vasca da bagno ecc.);
- cantina;
- garage, posto auto, verde (escluso il Centro Storico).



Alloggio medio

- conservazione media;
- costruzione o

- ristrutturazione effettuata oltre 30° anno;
- riscaldamento centralizzato;
- servizi igienici incompleti;
- mancanza di garage, posto auto (escluso il Centro Storico).

Alloggio scadente

- conservazione scadente dello stabile e dell'alloggio;
- costruzione o ristrutturazione integrale effettuata oltre il 50° anno;
- riscaldamento centralizzato;
- servizi igienici incompleti, con solo lavabo e WC;
- mobili insufficiente
- mancanza di garage, posto auto (escluso il Centro Storico).

Le fasce di oscillazione

Tenendo conto sia della tipologia che della zona di ubicazione dell'alloggio si ottengono le fasce di oscillazione, cioè i valori mensili massimi e minimi espressi in Euro per metro quadrato, nel cui ambito si determina il canone concordato tra le parti.

I valori riportati in tabella sono quelli stabiliti dall'Accordo Territoriale del 2009, i quali devono essere incrementati annualmente nella misura del 75% della variazione ISTAT.

Valori minimo - massimo espressi in €/mq al mese

ZONE/CONDIZIONI	NORMALE	MEDIO	SCADENTE
CENTRO STORICO	8.40 – 7.56	7.14 – 6.42	6.30 – 5.67
SEMICENTRALE	7.56 – 6.80	6.42 – 5.77	5.67 – 5.10
PERIFERICA²	6.72 – 6.04	5.71 – 5.13	5.04 – 4.53

² Per gli alloggi che si trovano nei comuni di Asciano, Castelnuovo Berardenga, Monteriggioni, Monteroni d'Arbia e Sovicille si applicano gli stessi valori mensili massimi e minimi della zona periferica.

L'Accordo Territoriale prevede che:

- per gli alloggi con Superficie Convenzionale tra 40 e 60 mq. i valori in €/mq al mese si incrementano del 15%;
- per gli alloggi con Superficie Convenzionale inferiore ai 40 mq., i valori in €/mq al mese si incrementano del 25%.

La superficie convenzionale

Per stabilire la superficie convenzionale del singolo alloggio, espressa in mq, si deve tenere conto dei seguenti criteri:

- a. la superficie calpestabile al netto dei muri perimetrali ed interni;
- b. la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali quali: soffitte, cantine, garage e la superficie di balconi, terrazze e simili sarà computata nella misura del 30%;
- c. la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare verrà computata nella misura del 20% e comunque sino e non oltre alla superficie interna dell'alloggio;
- d. la superficie dell'area scoperta in uso condominiale verrà computata per il 2% della singola quota millesimale assegnata all'alloggio;
- e. è detratto il 30% della superficie dei vani con altezza utile inferiore a metro 1,70.

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità di cui alle lettere b), c), d), e) entrano nel computo della superficie utile sino a un massimo pari alla metà della superficie interna dell'alloggio di cui alla lettera a).

L'arredo

In virtù dello stato dell'arredo presente all'interno dell'alloggio si stabilisce la percentuale di maggiorazione del canone contrattato per ogni fascia di oscillazione e in rapporto alle zone omogenee.

Alloggio completamente ammobiliato

(maggiorazione del 25%):

- camera: un letto, armadio, scrivania e sedia, lampada da tavolo, libreria;
- cucina: mobili per derrate alimentari, tavolo con sedie, angolo-cottura;
- elettrodomestici : lavatrice, lavastoviglie, attrezzature per cucina, televisore;
- doppi servizi completi.

Alloggio parzialmente ammobiliato e/o con mobilia scadente (maggiorazione del 15%)

Tali percentuali si riducono in rapporto alla vetustà di almeno tre dei seguenti elementi: caldaie per riscaldamento e/o produzione di acqua calda, scaldabagno, areatori, forno, frigorifero, lavatrice, lavastoviglie, televisore

Canone concordato: qualche esempio

Esempio 1

BILOCALE DI 35 MQ IN VIA DEI ROSSI	35 X
SUPERFICIE INFERIORE A 60 MQ	1,25 X
IN CONDIZIONI NORMALI	8.40 X
COMPLETAMENTE AMMOBILIATO	1,25 =
TOTALE	€ 459

Esempio 2

APPARTAMENTO DI 80 MQ A SAN MINIATO	80 X
IN CONDIZIONI NORMALI	7.56 X
PARZIALMENTE AMMOBILIATO	1,15 =
TOTALE	€ 695

Esempio 3

APPARTAMENTO DI 55 MQ A MONTALBUCCIO	55 X
SUPERFICIE INFERIORE A 60 MQ	1,15 X
IN CONDIZIONI MEDIOCRI	5.71 X
COMPLETAMENTE AMMOBILIATO	1,25 =
TOTALE	€ 451

- Vetustà fino a 8 anni di tutti i componenti: percentuale massima.
- Vetustà da 9 a 12 anni: riduzione del 5%.
- Vetustà da 13 a 15 anni: riduzione del 10%.
- Vetustà oltre i 15 anni: ulteriore riduzione del 1% per ogni anno di vetustà oltre il 15°.

Glossario

Affitto - questa espressione è riservata dal codice civile esclusivamente alle ipotesi in cui oggetto del contratto è una cosa, mobile o immobile, avente carattere produttivo (si pensi, per esempio, a terreni coltivabili o esercizi commerciali).

Canone - detto popolarmente *affitto*, somma di denaro pagata periodicamente dal conduttore al locatore secondo le scadenze definite dal contratto, in cambio del godimento dell'immobile ceduto in locazione.

Conduttore - detto anche *locatario*, è l'inquilino, cioè colui che prende in consegna l'immobile e si impegna a corrispondere un determinato canone. Il termine indica una delle due parti del contratto, che possono essere costituite da più persone (es. coppia di coniugi, gruppo di studenti) che si obbligano in solido, cioè unitariamente, nei confronti della controparte contrattuale.

Deposito cauzionale - comunemente chiamato *caparra* o *cauzione*, è una somma di denaro richiesta dal locatore come garanzia per eventuali danni all'appartamento o all'arredo causati dal conduttore. Deve essere specificato nel contratto e non può essere superiore a tre mensilità di canone.

Equo canone - termine introdotto dalla L. 392/78 per indicare i criteri di calcolo della misura massima del canone nei contratti di locazione per

uso abitativo.

Locatore - colui che cede in godimento l'immobile (normalmente è il proprietario dell'immobile, ma potrebbe anche essere l'usufruttuario o, comunque, colui che ne ha la piena disponibilità).

Locazione - contratto con il quale una parte (tecnicamente definita *locatore*, ma nota anche come *padrone di casa*, *proprietario* o simili) si obbliga a far godere un bene all'altra (tecnicamente *conduttore* o *locatario*, anche se, nel linguaggio corrente, è spesso chiamato *inquilino* o *affittuario*), per un periodo di tempo determinato, in cambio di un corrispettivo in denaro (tecnicamente definito *canone*).

Oneri accessori - spese per i servizi comuni (spese condominiali) e per quelli del singolo alloggio (le bollette di energia elettrica, gas, acqua ecc.)

Patti in deroga - questo termine si riferisce ad un tipo di contratto introdotto da un articolo della L. 359/92, oggi abrogato, che consentiva di stabilire il canone di locazione in base ad accordi tra le parti in deroga all'equo canone (L. 392/78).

Subentro - consiste nella sostituzione di uno dei conduttori con un'altra persona. È possibile solo durante il periodo di validità del contratto e a condizione che rimanga almeno uno dei primi firmatari, nel momento in cui venissero tutti

sostituiti il contratto decade automaticamente. Se la possibilità di subentro è stata prevista nel contratto è sufficiente una comunicazione scritta al locatore, in caso contrario è necessario chiedere il suo esplicito consenso. Si dovrà sottoscrivere un accordo, da allegare al contratto e da registrare all' Agenzia delle Entrate, firmato anche dal locatore, in cui il subentrante si impegna ad accettare per intero le clausole del contratto stesso e la sua durata residua.



Normativa

Legge 20.07.1978, n. 392 (stralcio) - Disciplina delle locazioni di immobili urbani. Titolo I Del contratto di locazione.

Legge 9.12.1998, n. 431 - Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo. Testo coordinato ed aggiornato con le modifiche introdotte dal D.Lgs. 18 febbraio 2000, n. 47, dalla Legge 8 febbraio 2001, n. 21, dalla Legge 8 gennaio 2002, n. 2 e dal D.L. 13 settembre 2004, n. 240.

Decreto Ministeriale 30.12.2002 - Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, Dipartimento per le opere pubbliche e per l'edilizia, Direzione generale per l'edilizia residenziale e le politiche abitative

Decreto Ministeriale 10.03.2006 - Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti

Decreto Ministeriale 10.03.2006 - Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti

Legge Regionale della Toscana n. 42/2000
integrata dalla L.R. n. 14/2005 e Regolamento attuativo n°18/2001 in materia di affittacamere in Toscana

Accordi Territoriali

- Comune di Pisa - Accordo territoriale per i contratti di locazione agevolati e transitori del 27.04.2010
- Comune di Firenze - Accordo territoriale sulle locazioni abitative del 25.11.2004 e successive modifiche del 11.01.2005
- Comune di Siena - Accordo territoriale per i contratti delle locazioni di immobili adibiti ad uso abitativo del 21.05.2009

DSU Toscana - Servizio Informazione Orientamento Cultura

Pisa - Lungarno A. Pacinotti, 32

📞 050 540026 - ✉ casa.pi@dsu.toscana.it

🕒 da lunedì a venerdì 10:00 - 13:00

martedì, giovedì 15:00 -17:00

Firenze - Viale A. Gramsci, 36

📞 055 2261314 - ✉ casa.fi@dsu.toscana.it

🕒 lunedì, mercoledì, venerdì 9:00 - 13:00

martedì, giovedì 15:00 -17:00

Siena - Via P. Mascagni, 53

📞 0577 292839 - ✉ casa.si@dsu.toscana.it

🕒 da lunedì a venerdì 9:00 - 13:00

martedì, giovedì 15:00 -17:00

