

Benvenuto\a a Roma,

una città che recentemente è stata definita come una delle migliori capitali europee dove vivere (City 23\10\09). La città dove ha sede l'università più grande d'Europa per numero di iscritti, probabilmente è per questo che sei qui, e probabilmente è per questo che cerchi casa.

Nonostante La Sapienza sia così grande (e le altre due università in realtà non siano da meno) non offre adeguati servizi ai suoi studenti. Non troverete un ufficio per aiutarvi nella ricerca degli affitti a prezzi agevolati, non troverete notizie sulle tipologie contrattuali, né tantomeno sui vostri diritti.

Nella città di Roma, il 70% degli studenti fuorisede stipula contratti in nero e, del restante 30%, solo il 10% ha un contratto con introiti regolarmente dichiarati dal locatore; il restante 20% ha un contratto sconosciuto all'erario e che spesso contiene clausole vessatorie nei confronti degli studenti (dati dell'inchiesta G.d.F., "domus aurea"). Il numero di borse di studio disponibili è assolutamente insufficiente. Su 82000 studenti fuori sede, infatti, 10000 sono quelli considerati idonei e meritevoli della borsa, ma solo 450 di loro ottengono l'alloggio (dati della delibera 110/2005 del Comune di Roma).

Roma è una città universitaria, molti dei suoi quartieri stanno cambiando proprio per la presenza di nuovi residenti, come gli studenti fuorisede, Roma, come tante altre città universitarie, trae vantaggio da questa presenza. Librerie, copisterie, ristoranti, locali, pub e non solo, vivono sia del nostro lavoro (precario e in nero) sia della nostra voglia di fare, uscire, costruire.

Eppure a noi, come studenti e lavoratori precari, non viene riconosciuta nessuna possibilità di usufruire di servizi, né tantomeno un sussidio per il reddito, quindi siamo costretti a gravare, almeno in parte, sulle nostre famiglie durante tutto il nostro percorso di studi.

Date queste premesse, abbiamo deciso di dare una risposta, seppur parziale, alla drammatica situazione del contesto abitativo degli studenti nella città di Roma, occupando uno stabile al Pigneto in Via Fortebraccio 30 in disuso da oltre quindici anni dando vita a Point Break "Studentato Occupato e Autogestito", in diretta continuità con le rivendicazioni del movimento dell'Onda. Point Break, occupato l'8 Luglio, da un centinaio di studenti e precari, è una possibile via d'uscita materiale ed immediata dalla precarietà abitativa. Questa risposta vorrebbe essere l'inizio di un percorso più largo che vorrebbe delineare delle soluzioni immediate e generalizzabili, non solo per pochi studenti.

Abbiamo deciso di scrivere un piccolo manuale informativo sulle tipologie contrattuali che spesso ci troviamo di fronte: il "contratto 4+4", il "contratto transitorio" e il gettonatissimo "contratto in nero". Un piccolo manuale di autodifesa che affiancherà il lavoro che faremo attraverso lo sportello di consulenza legale.

Le varie tipologie contrattuali:

In primis è bene ricordare che colui che concede in locazione è il locatore, colui che paga il canone e conduce il locazione l'immobile è il conduttore.

Il contratto 4+4: è un contratto a canone libero ossia, in linea di principio i contraenti (locatore e conduttore), possono concordare la somma che vogliono, nella realtà per stabilire il canone tengono conto dell'andamento del mercato immobiliare (che si regola in base ai requisiti dell'immobile grandezza, piano, quartiere ecc.).

Durata: Il contratto ha la durata di 4 anni e si rinnova automaticamente per altri quattro, tranne che, per dei casi tassativamente stabiliti dalla legge (detti casi di necessità, art.3 431/1998), il locatore non voglia rientrare in possesso dell'immobile allo scadere del primo quadriennio. Per la scadenza del secondo quadriennio il locatore non è tenuto ad indicare nessun motivo se non quello di voler rientrare nel possesso dell'immobile. Il locatore, in ogni caso (4 o 8 anni), se vuole rientrare in possesso dell'immobile deve inviare disdetta, a mezzo lettera raccomandata, non oltre sei mesi prima della scadenza del contratto medesimo. Quindi se il contratto ha data di inizio 01/06/2009, la scadenza del primo quadriennio (art.3 Legge 431/98) è per il 30/05/2013, la lettera di disdetta deve essere inviata entro il 30/11/2008, quindi sei mesi prima. La scadenza per il secondo quadriennio è per il 30/05/2017, la lettera di disdetta deve essere inviata entro il 30/11/2016, quindi sei mesi prima.

Diritto di Recesso: Il conduttore (inquilino) ha diritto di recesso in qualsiasi momento ove ricorrano gravi motivi, che avviene tramite lettera raccomandata inviata almeno 6 mesi prima.

Alla Scadenza del contratto (alla fine degli 8 anni) può accadere:

- 1) il rinnovo a nuove condizioni
- 2) la rinuncia espressa al rinnovo
- 3) rinnovo tacito alle medesime condizioni

Registrazione: Il locatore deve registrare il contratto ma le spese devono essere equamente divise tra le parti

Il contratto transitorio per studenti: per soddisfare le esigenze abitative di studenti fuorisede è possibile stipulare una diversa tipologia di contratto in alternativa al 4+4. Per usufruire di questa tipologia contrattuale due sono le condizioni:

1. lo studente deve essere necessariamente fuorisede e questa condizione deve essere espressa nel contratto.
2. il comune dove è locato l'immobile deve essere sede di università, o sede distaccata, o comune limitrofo.

Il contratto può essere stipulato da: uno studente, un gruppo di studenti, gli enti per il diritto allo studio, ma anche dai genitori

Durata: non inferiore a 6 mesi non superiore a 3 anni

Alla Scadenza del contratto può accadere:

- 1) rinnovato alle medesime condizioni
- 2) rinnovo a nuove condizioni
- 3) rinnovo tacito alle medesime condizioni

Diritto di Recesso: il conduttore ha diritto di recedere dal contratto in qualsiasi momento per motivi gravi, con un preavviso di tre mesi. Se recede un singolo studente da un contratto di un gruppo di studenti non si modificano le condizioni nei confronti degli altri studenti.

Il locatore, invece, non può recedere dal contratto prima della sua scadenza naturale, deve necessariamente aspettare la naturale scadenza del contratto.

Il contratto transitorio per studenti è un contratto calmierato i cui criteri di calcolo del canone sono definiti stati definiti da accordi territoriali locali tra le associazioni di inquilini, le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, le associazioni di studenti, gli enti per il diritto allo studio, e altre cooperative o enti a scopo non lucrativo presenti sul territorio. I parametri per la definizione del canone tengono in considerazione il quartiere dove si trova l'immobile, il piano a cui è situato, la sua grandezza, e così via.

E' importante farsi rilasciare al momento della stipulazione del contratto un verbale di consegna, documento che contiene la descrizione analitica dello stato di conservazione dell'immobile, sottoscritto dal conduttore.

Cosa deve essere scritto su un contratto:

o meglio i suoi elementi costitutivi

- i dati anagrafici del locatore e del conduttore.
- la durata minima del contratto
- le modalità di rinnovo
- le facoltà di recesso del conduttore
- aggiornamento annuale ISTAT del canone d'affitto.
- indicazione analitica dei dati dell'immobile (ubicazione, caratteristiche, condizioni al momento della locazione).
- clausole relative alla morosità (cioè cosa accade quando si paga in ritardo l'affitto).
- ammontare del deposito cauzionale (che non può superare le tre mensilità).
- ripartizione delle spese per la manutenzione ordinaria (che spetta agli inquilini) e la manutenzione straordinaria (che spetta al proprietario), eventuali oneri accessori.
- eventuali altri accordi (ad esempio la possibilità del padrone di casa di visitare l'immobile)

Cosa fare se si paga un canone “al nero”

Si è nero quando non si ha un contratto valido. Chi concede in locazione (affitta) in nero commette un illecito, ed è quindi perseguibile dalla legge.

E' importante riuscire a provare che il rapporto che intercorre tra conduttore e locatore è un rapporto di locazione e non un rapporto di ospitalità (comodato d'uso). Per questo, essendo nel processo civile essenziali le prove, soprattutto scritte, è importante riuscire: ad avere le ricevute del pagamento del canone, o se il proprietario non vi rilascia ricevuta pagare tramite vaglia postale, ad intestarsi i contratti delle utenze, o qualsiasi altra prova valida che attesti la locazione.

Il giudice una volta provato il rapporto di locazione oneroso ordina l'applicazione delle condizioni del contratto di anni 4+4 con un canone calmierato, e se il canone pagato risulta essere maggiore del canone “concordato”, in via giudiziale è possibile essere rimborsati delle differenze.

Può anche accadere di avere un contratto con pagamento in nero solo di una parte del canone, anche in questo caso è necessario avere delle prove del pagamento in nero (ricevute, vaglia...). Dimostrata la differenza di canone, il giudice può farvi rimborsare la somma non dovuta da contratto, oppure se

non si hanno le prove lo studente potrà prendere a pagare quanto indicato sul contratto non pagando la parte in nero.

Lo sportello:

In questi tre mesi di lavori di autorecupero all'interno dello stabile abbiamo deciso di lasciare uno spazio per creare uno sportello sulla questione abitativa.

Uno sportello, all'interno di Point Break, per dare una risposta non solo alle esigenze di chi ci vive, ma soprattutto per dar voce alle rivendicazioni degli studenti e dei precari ad una casa dignitosa.

Uno sportello attraverso cui giovani, studenti e precari possano conoscere e rivendicare i loro diritti in quanto conduttori.

Uno sportello che vuole dare esecuzione al comma 3 dell'articolo 9 della nuova legge regionale sul diritto allo studio (L.R. 18 Giugno 2008) che parla di “*assistenza agli studenti che denunciano situazioni di locazione non regolare*”, ma che parta dal basso, vista anche l'incapacità degli strumenti “ufficiali” messi in atto per contrastare queste situazioni.

Uno sportello autogestito dagli studenti a cui si affiancano avvocati che, in maniera gratuita, offrono le loro consulenze. Uno sportello che in qualsiasi momento, prima della firma del contratto, durante la stipula o in assenza dello stesso può fornirvi informazioni e aiuto legale.

Quindi non abbiate paura dei vostri contratti: possono essere armi taglienti!

Martedì e venerdì dalle ore 14:00 alle ore 16:00

a Point Break – studentato occupato in via Fortebraccio 30, Pigneto.

tel: 3279858603

mail: pointbreak@uniriot.org