

**Appartamenti fatiscenti, molto diversi dalle foto a corredo degli annunci, e caparre non restituite sono alcuni degli inconvenienti in cui gli studenti alla ricerca di una casa rischiano di imbattersi. I consigli per una scelta sicura**

**Andrea Telara**

Case fatiscenti che non corrispondono alla descrizione dell'annuncio, foto su internet taroccate e caparre versate in anticipo, che non vengono restituite. Sono tante le fregature cui vanno incontro molti universitari che prendono un appartamento in affitto e restano vittime di proprietari avidi e, in certi casi, disonesti. Secondo stime recenti della Cgil e del sindacato degli inquilini Sunia, in Italia quasi tre quarti degli studenti fuori-sede è costretto a pagare l'affitto in nero (del tutto o in parte) e dà vita a un business di 1,5 miliardi di euro, su cui non viene pagato neppure un centesimo di imposte.

**I diritti delle matricole**

Eppure, come ha più volte sottolineato il Sunia, gli universitari alla ricerca di un tetto sono tutelati da alcune agevolazioni fiscali e protetti da regole ben precise. Innanzitutto, se il contratto è regolarmente registrato, i genitori dell'inquilino possono detrarre dalle tasse (cioè dall'irpef) il 19% del canone di locazione pagato, fino a un massimo di circa 500 euro all'anno. E' prevista inoltre una riduzione del 30% per l'imposta di registro che grava sul contratto. Chi non vuole perdere questi sconti sulle tasse è bene che eviti tutte le offerte di affitto in nero, anche quando la rata richiesta dal proprietario è più bassa rispetto alla media del mercato.

**Le precauzioni**

Per evitare brutte sorprese, invece, occorre seguire qualche semplice avvertenza e avere un po' di buon senso. Mai fidarsi delle inserzioni e delle foto pubblicate

# Universitari e affitti



## Attenti alle trappole

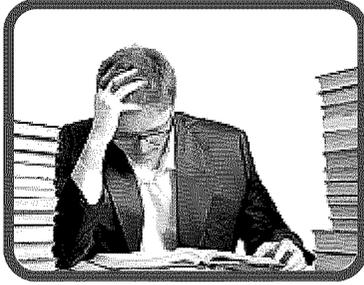
su internet. Meglio sempre visitare la casa e accertarsi per esempio del buon funzionamento degli impianti, prima di versare qualche acconto (come richiede invece qualche proprietario poco corretto).

Attenzione anche agli annunci delle agenzie di servizi che, so-

prattutto in alcune grandi città, promettono di assistere lo studente nella ricerca dell'immobile, senza offrire in realtà alcuna garanzia di successo. Infine, non va dimenticato che la caparra versata dall'inquilino quando entra in possesso dell'appartamento deve essere restituita dal proprie-

tario, al termine della locazione (a meno che non vi siano dei danni ai locali).

La somma di denaro deve essere maggiorata degli interessi legali (il 2,5% solo nel 2013) anche se alcune clausole del contratto (che sono nulle) stabiliscono regole diverse.



## Vietato entrare

Tra gli abusi subiti, le associazioni degli inquilini rilevano l'intrusione nell'appartamento dei proprietari (sempre senza permesso) o l'addebito delle spese condominiali. Si tratta di pratiche scorrette vietate dalla legge.



## Evasori a rischio

Una legge di due anni fa (D.lgs. 23/2011) ha introdotto sanzioni per i proprietari scoperti dal fisco ad affittare in nero. In tal caso, l'inquilino ha diritto a pagare un canone pari al triplo della rendita catastale, rivalutata ogni anno del 75% del tasso di inflazione.



## Contro gli abusi

Gli universitari in caso di abuso possono rivolgersi a un'associazione di consumatori o di inquilini come il Sunia, che difende anche i loro diritti. Da considerare anche le segnalazioni telefoniche al numero 117 della Guardia di Finanza.

