

# guida all'abitare a Padova

dello Sportello Affitti



*Comune  
di Padova*

iniziativa promossa con il  
contributo del Comune di Padova



4	<b>Glossario dell'affittuario</b>
10	<b>Tutto sui contratti</b>
11	<b>Gli alloggi pubblici</b>
12	<b>SOS truffe</b>
14	<b>Contatti dello Sportello Affitti</b>

# Glossario dell'affittuario

Che tu sia un fuori sede, un pendolare o uno studente lavoratore la situazione non cambia: trovare un alloggio a Padova è sempre più complesso, soprattutto in questo periodo di emergenza abitativa. Non solo si fa fatica a trovare casa, ma ci si muove in una giungla di contratti disparati, non tutti regolari, e si può incappare in truffe o discriminazioni. **Con questa breve guida ti forniremo un po' di nozioni base per muoverti nel mercato di alloggi privato e pubblico.**

Partiamo da alcune definizioni e alcune informazioni basilari sugli affitti in ambito abitativo, che nel linguaggio tecnico e nei contratti che firmerete vengono chiamati "locazioni". La legge dello Stato che disciplina questa materia è la n. 431/1998.

**Locatore/proprietario:** è la persona che ha la proprietà della casa e che la affitta, ricevendo in cambio il pagamento del canone;

**Affittuario/conduuttore/locatario/inquilino:** ovvero chi prende la casa in affitto e a cui spetta il godimento della stessa in cambio del pagamento del canone;

**Canone:** è la somma di denaro pagata periodicamente dal conduuttore al locatore a titolo di corrispettivo per il godimento della casa oggetto del contratto di locazione;

**Contratto di locazione abitativa:** è l'accordo scritto con cui il locatore si obbliga a mettere una casa a disposizione del conduuttore per un determinato periodo di tempo, in cambio del pagamento del canone (mensile) da parte del conduuttore. Deve essere firmato da entrambe le parti, che si accordano sull'entità del canone e sulla durata del contratto, nel rispetto dei vincoli di legge.

**Recesso:** è l'atto con cui una delle parti si svincola dal contratto prima della scadenza. Nei contratti di locazione abitativa è un diritto esclusivo del conduuttore, che è considerato la parte "debole" del contratto e

che necessita di più tutele. Per svincolarsi dal contratto il conduttore deve però informare il locatore con un preavviso scritto tramite lettera raccomandata; questa disdetta deve essere inviata con tot mesi di anticipo, che variano in base al tipo di contratto di locazione.

**Detrazione:** quando la legge prevede una detrazione d'imposta significa che il contribuente (chi paga le tasse, quindi lo studente se è autonomo o il suo nucleo familiare se è a carico) può ridurre le proprie imposte di una determinata spesa che ha sostenuto durante l'anno. Per risparmiare è quindi importante sapere che la legge prevede una detrazione d'imposta per i contratti di locazione degli studenti fuori sede: quando l'università è distante più di 100 km dal Comune di residenza si può sottrarre il 19% dei canoni pagati dall'ammontare dell'imposta, fino a un massimo di € 500.

**Non solo definizioni, proviamo a spiegarti anche alcune situazioni complesse con cui potresti scontrarti:**

**La registrazione:** il contratto di locazione abitativa deve essere registrato presso l'Agenzia delle Entrate da parte del locatore. Se il contratto non viene registrato per la legge è nullo: conviene sempre quindi chiedere conferma al locatore dell'avvenuta registrazione. Le spese per la registrazione (imposta di bollo) vanno equamente divise tra le parti (metà al locatore, metà ai conduttori). Fatevi sempre dare una copia del contratto firmato e registrato, è vostro diritto ed è utile averlo sempre a portata di mano.

**Il subentro:** il conduttore, con il consenso del locatore, può far subentrare al suo posto nel contratto un altro conduttore. Deve essere fatto con un atto sottoscritto da tutti e tre, che viene registrato come il contratto. **ATTENZIONE:** non basatevi su accordi verbali, in mancanza di accordo trilaterale scritto il precedente conduttore potrebbe essere chiamato a versare i canoni eventualmente non pagati dal nuovo conduttore.

**Quietanza:** la quietanza è una ricevuta di pagamento, prova che un pagamento è avvenuto. Il conduttore ha diritto a farsi consegnare le quietanze dei canoni versati, per avere la prova che ha pagato ed evitare così contestazioni infondate. La quietanza è sempre necessaria quando il pagamento del canone viene effettuato in contanti.

**Caparra:** è la somma di denaro che può essere richiesta in anticipo dal locatore o dall'agenzia immobiliare alla persona che ha dichiarato di voler prendere in locazione una casa, a dimostrazione della serietà di voler stipulare un contratto di locazione. Qualora la persona cambi idea e non voglia più firmare il contratto, perde il diritto alla restituzione della somma versata. Se è invece il locatore a non voler più concedere in locazione l'immobile deve restituire il doppio della somma ricevuta.

**Deposito cauzionale:** È la somma di denaro che il conduttore versa al locatore a garanzia del buon uso dell'immobile, per i possibili danni provocati alla casa e, nel caso sia arredata, alle componenti del mobilio. La somma data in deposito non può superare l'importo di 3 mensilità (2 nel contratto per studenti). La restituzione del deposito avviene al momento del rilascio dell'immobile, dopo una verifica delle sue condizioni.

**Danni:** Il conduttore risponde della distruzione e del deterioramento della casa che avvengono nel corso della locazione, qualora non provi che siano accaduti per causa a lui non imputabile. È responsabile anche in caso di danno che siano provocati da persone che egli ha ammesso, anche temporaneamente, all'uso o al godimento della cosa. È frequente nei contratti di locazione la previsione di una clausola con cui si esonera il locatore da ogni responsabilità "per i danni diretti o indiretti derivanti da un fatto commesso da suoi dipendenti": si riferisce a tutti quei soggetti che per conto del locatore svolgono una prestazione relativa all'immobile (amministratore di condominio, tecnici specializzati, operai). In presenza di un danno, per poter affermare la responsabilità del locatore è necessario dimostrarne il dolo o la colpa. **ATTENZIONE:** Per evitare contestazioni o conflitti conviene sempre avere questi accorgimenti quando si entra in casa: farsi dare l'elenco del mobilio firmato dal locatore e fare foto dello stato della casa e dei mobili; farsi dare il libretto della caldaia per capire quanto vecchia è e di che manutenzioni potrebbe avere bisogno.

**Autoriduzione del canone di locazione:** È importante sapere che, in nessun caso, il conduttore può ridurre il canone di locazione da versare al locatore, anche in presenza di spese imputabili a quest'ultimo ma sostenute dal conduttore. Bisogna pagare regolarmente il canone e chiedere al locatore la restituzione delle somme non dovute!

**Segnalazione:** Nel caso in cui si verificano danneggiamenti o un cattivo funzionamento degli impianti che compongono l'immobile, il conduttore deve segnalarlo immediatamente al locatore.

**Manutenzione ordinaria:** Alla manutenzione ordinaria si fanno risalire le spese di non rilevante entità per riparazioni o interventi necessari a mantenere l'immobile e gli elementi che lo compongono in buono stato locativo. Nei contratti concordati è a carico del conduttore nei limiti di quanto previsto dalla tabella F dell'accordo territoriale (che si può trovare [quipadovana.net/informazione/contratti-di-locazione-contratti-tipo](http://quipadovana.net/informazione/contratti-di-locazione-contratti-tipo)).

**Manutenzione straordinaria:** Si tratta di opere importanti e improrogabili necessarie per conservare all'immobile la sua destinazione o per evitare maggio-

ri danni che ne compromettano l'efficienza abitativa, o comunque opere di rilevante entità, solitamente a carico del locatore e comunque tutte specificate alla tabella di cui sopra.

*Bollette e spese condominiali:* Le bollette (acqua, luce, gas e anche la TARI, la tassa sui rifiuti) sono sempre a carico del conduttore, a meno che non sia precisato il contrario. Chiedete sempre di vedere le bollette prima di pagarle, anche se il contratto è di tipo "all inclusive". Le spese ordinarie condominiali sono a carico dell'inquilino, mentre le spese di manutenzione straordinaria (condominiali) spettano al proprietario. Prima di firmare un contratto il conduttore può chiedere di visionare il bilancio delle spese condominiali sostenute nell'anno precedente, così da poterne prevederne l'entità.



	<b>durata</b>	<b>canone</b>	<b>recesso del conduttore (possibile sempre)</b>
<b>contratto libero</b>	<b>4+4 anni</b>	<b>libero (a decisione delle parti)</b>	<b>preavviso di almeno 6 mesi</b>
<b>contratto concordato</b>	<b>4+2 anni (o 4+2, 5+2, 6+2)</b>	<b>concordato (valori minimi e massimi prestabiliti)</b>	<b>preavviso di almeno 6 mesi</b>
<b>contratto transitorio</b>	<b>1-18 mesi (non rinnovabile automaticamente)</b>	<b>concordato (valori minimi e massimi prestabiliti)</b>	<b>preavviso di almeno 3 mesi</b>
<b>contratto concordato per studenti universitari</b>	<b>6-36 mesi (con rinnovo automatico)</b>	<b>concordato (valori minimi e massimi prestabiliti)</b>	<b>preavviso di almeno 3 mesi (tramite raccomandata)</b>

# Tutto sui contratti:

I contratti di locazione possono avere più locatori e/o più conduttori. Ne esistono vari tipi, che differiscono tra loro per le categorie dei conduttori a cui si applicano, per la durata massima e minima, per il calcolo del canone e per la ripartizione dei diritti e degli obblighi tra conduttori e locatori.

## **Questi sono i principali:**

**Contratto “libero”** (detto “4+4”): è un contratto di locazione con cui le parti sono pienamente libere di determinare il canone, mentre la durata minima prevista dalla legge è di 4 anni. Se nessuna delle parti recede dal contratto questo si rinnova automaticamente per altri 4 anni. Il conduttore può sempre recedere dal contratto con preavviso di 6 mesi, il locatore solo alla scadenza del contratto, scegliendo quindi di non rinnovarlo.

**Contratto a canone concordato:** è una tipologia di contratto che favorisce la locazione abitativa a un canone accessibile e inferiore al prezzo di mercato, predeterminato con dei minimi e dei massimi in cui le parti devono stare. Consiste in un modello standard concordato dalle associazioni di inquilini, proprietari e studenti più rappresentative sul territorio del Comune di Padova. I modelli sono disponibili sul sito **[www.padovanet.it](http://www.padovanet.it)**, da dove le parti possono scaricarli, compilarli con i loro dati e sottoscriverli. Il canone accessibile va quantificato in base alla zona, alla grandezza e alle caratteristiche della casa, secondo la tabella contenuta nello stesso accordo territoriale.

Il Comune favorisce lo strumento del contratto a canone concordato in quanto rende la locazione accessibile e mette al riparo gli inquilini da canoni esagerati o ingiusti. È molto utile anche perché predetermina anche quali sono le manutenzioni ordinarie (a carico dell'inquilino).

Ne esistono tre sottotipi:

- **contratto concordato 3+2:** è il contratto concordato generico e ha una durata minima di tre anni, con un rinnovo automatico di altri due anni se le parti non decidono diversamente. Il preavviso di recesso del conduttore è di 6 mesi. Il locatore può recedere solo quando scade il contratto come nel contratto libero.
- **contratto concordato per studenti universitari:** è il contratto che si applica agli studenti universitari (anche ai dottorandi, agli studenti dei master e del Conservatorio). E' molto conveniente: ha una durata che varia dai 6 ai 36 mesi, il preavviso di recesso è di 3 mesi. Il locatore non può mai recedere dal contratto, neanche alla scadenza. Il rinnovo quindi dipende solo dalla scelta del conduttore: se questo non comunica di voler recedere, questo si rinnova automaticamente per un altro anno.
- **contratto concordato di natura transitoria:** si applica ai lavoratori a tempo determinato che si trasferiscono temporaneamente in città senza cambiare residenza, nonché a chi si trasferisce per motivi di studio ma non può accedere al contratto per studenti. È identico a quest'ultimo, ma non prevede il rinnovo automatico e ha una durata minima di 6 mesi e massima di 18.

Proprio perché questi contratti tutelano molto gli inquilini, il locatore deve preoccuparsi di far attestare la conformità del contratto agli standard del concordato. Questa attestazione è una forma di controllo e deve essere richiesta dal locatore ad una delle associazioni firmatarie dell'accordo di concordato.

**Attenzione!** Anche se è previsto questo controllo bisogna sempre verificare che le clausole del contratto standard non siano derogate o che non sia stato applicato un tipo di contratto sbagliato. Se qualcosa non torna rispetto al contratto standard per studenti, rivolgeti allo Sportello!

# Gli alloggi pubblici?

## Alloggi pubblici e privati

**Per trovare una sistemazione durante il percorso di studi esistono più opzioni: le residenze pubbliche, le residenze private, i contratti di locazione e il co-housing.** Per accedere alle residenze pubbliche è necessario presentare domanda all'Esu (l'Ente per il Diritto allo Studio) di Padova nel mese di agosto, dopo l'uscita del bando, e rispettare i requisiti richiesti (ISEE e ISPE). Il co-housing è un progetto comunale di convivenza tra anziani e studenti per rispondere all'emergenza abitativa e che non ha natura assistenziale. Per partecipare va fatta richiesta secondo le modalità previste su [www.padovanet.it](http://www.padovanet.it).

## Alloggio e borsa di studio per i fuori sede

Se sei uno studente beneficiario di borsa di studio e rientri nella definizione di fuori sede (sei residente oltre gli 80 km e/o con tempi di percorrenza per raggiungere la sede del corso superiori ad 80 minuti con il trasporto pubblico) per mantenere lo status e il conseguente importo della borsa di studio, devi certificare all'Università di avere un alloggio a titolo oneroso per un periodo non inferiore ai 10 mesi all'interno dell'anno accademico (dal 1° ottobre 2023 al 30 settembre 2024).

La **procedura** può essere effettuata in due diversi periodi:

- dal 17 luglio al 2 ottobre 2023, per ricevere l'importo della borsa calcolato per lo status di fuori sede già nella prima assegnazione di novembre;
- dal 20 novembre al 30 aprile 2024, per ricevere la borsa calcolata per lo status di pendolare in prima assegnazione e l'integrazione da fuori sede entro il mese successivo a quello dell'approvazione della documentazione caricata.

La documentazione necessaria è la seguente:

- la ricevuta della registrazione o del subentro (e dell'eventuale proroga) del contratto di locazione presso l'Agenzia delle Entrate, in caso di alloggio privato in Italia;
- il contratto di ospitalità, in caso di alloggio in un collegio universitario o religioso;
- il contratto di locazione stipulato all'estero, in caso di partecipazione a programmi di mobilità.

Per avere altre informazioni sulla procedura di verifica puoi consultare la FAQ di Unipd dedicata: **[unipd.it/verifiche-accertamenti](https://www.unipd.it/verifiche-accertamenti)**

## SOS truffe!

A causa della crisi abitativa che ha colpito Padova, è diventato molto facile imbattersi in truffe o contratti che mettono a rischio gli studenti. In particolare, ti sconsigliamo di accettare contratti di locazione via mail o telefono senza aver visitato la casa.

**Attenzione!** Spesso i proprietari di casa cercano nuovi conduttori tramite intermediari (ad es. agenzie immobiliari) che si preoccupano di mettere gli annunci e predisporre i contratti: bisogna sempre verificare che non si tratti di agenzie fittizie, create ad arte proprio per truffare chi cerca casa.

Ecco qualche caso pratico da cui tutelarsi:

- **l'affitto in nero:** abitare in una casa senza contratto è molto rischioso in quanto pone lo studente alla mercé del padrone di casa;
- **il subaffitto:** nei contratti per studenti è sempre vietato per legge;
- **il contratto è intestato a uno solo degli studenti presenti nell'abitazione:** lo studente è dalla parte del torto, specialmente se nel contratto non è specificato che nella casa ci saranno altri inquilini, in questa situazione l'intestatario diviene per la legge un trasgressore che subaffitta stanze ad altri ed è l'unico responsabile nei confronti del locatore per il pagamento del canone di locazione;
- **il contratto è intestato ai genitori di uno degli**

**studenti che abitano la casa:** in questo caso il proprietario potrebbe accusare il genitore di subaffittare la casa al figlio ed altri studenti;

Se hai il sospetto di essere vittima di truffa oppure in una situazione rischiosa, ti puoi rivolgere allo Sportello Affitti, con cui potrai prenotare una prima consulenza legale gratuita tramite il servizio offerto da Progetto Giovani Padova, in convenzione con l'Ordine degli Avvocati.

### **Alcuni servizi e siti utili per l'abitare**

**Padovanet:** il portale del Comune di Padova in cui è possibile trovare le tipologie di contratto, gli schemi di contratto di locazione e gli allegati per stabilirne l'importo [padovanet.it/informazione/contratti-di-locazione-contratti-tipo](http://padovanet.it/informazione/contratti-di-locazione-contratti-tipo)

**Esu Padova:** l'Ente regionale per il Diritto allo Studio si occupa delle residenze pubbliche a Padova

[esu.pd.it/it/i-nostri-servizi/residenze](http://esu.pd.it/it/i-nostri-servizi/residenze)

**Unipd:** questa pagina del sito dell'università offre una mappatura delle residenze private e dei principali servizi offerti da unipd [unipd.it/alloggi-studenti](http://unipd.it/alloggi-studenti)

# Lo sportello Affitti!

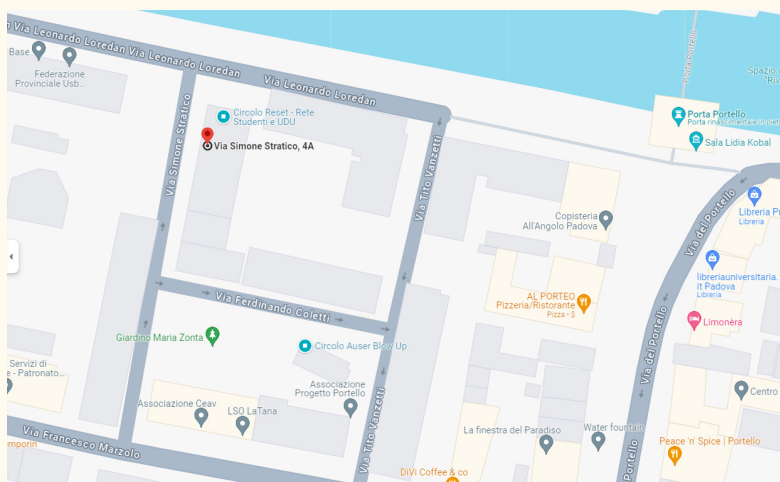
Lo Sportello Affitti è un servizio dell'Udu Padova nato con il supporto del Comune di Padova. E' lo spazio a cui rivolgerti se hai bisogno di qualsiasi informazione su contratti, alloggi pubblici, residenzialità a Padova e truffe o discriminazioni. Offre confronti e prime consulenze legali gratuite, in collaborazione anche con Progetto Giovani Padova e l'Ordine degli Avvocati.

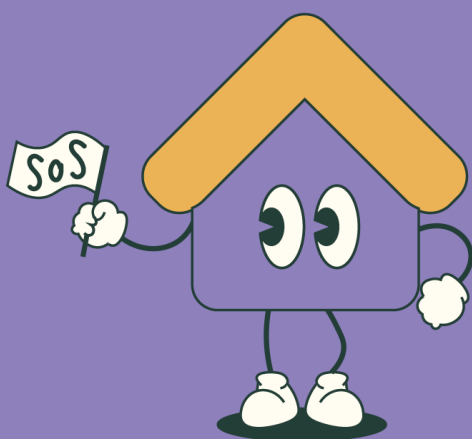
È aperto tutti i martedì e mercoledì dalle 16:00 alle 20:00 in Via Stratico 4a, Padova.

**@sportelloaffitti** su Instagram

**sportelloaffitti.padova@gmail.com**

oppure puoi chiamare **Alessia Conti 3427806845**





Sportello Affitti: il servizio che offre il Comune di Padova per info e consulenze sul tema dell'abitare a Padova.

*@sportelloaffitti*  
*sportelloaffitti.padova@gmail.com*