

RENT STRIKE

Che cos'è.

È una forma di protesta che mira a conquistare diritti per tutti quegli inquilini che non possono permettersi di pagare il canone di affitto date le straordinarie condizioni di crisi in cui ci troviamo. Perché?

In Italia, secondo le stime di Unione Inquilini, sono a rischio sfratto 200 mila famiglie e 170 mila studenti fuori sede.

RICORDIAMO CHE:

Le informazioni fornite hanno valore generale e informativo, in nessun modo possono sostituire le consulenze sui singoli casi.

Se hai un avvocato affidati a lui!

Cosa fare e come tutelarsi

1. Conserva tutta la documentazione che ti può tornare utile, ad esempio documenti che certificano la perdita del lavoro, spese straordinarie, accordi con la proprietà.

Qualsiasi accordo con il proprietario deve essere messo per iscritto, controfirmato e possibilmente anche spedito con raccomandata dall'inquilino al proprietario o dal proprietario all'inquilino. Questo perché qualsiasi accordo verbale preso con il proprietario di casa non ha valore legale, non ti tutela. Ad esempio, se tu e il proprietario concordate una riduzione del canone a voce, tra qualche mese il proprietario potrebbe venirti a chiedere gli arretrati del pagamento, cosa che non può avvenire con un documento sottoscritto e inviato tramite raccomandata.

2. Se il proprietario decide di ridurre il canone, dopo aver depositato il nuovo contratto a canone ridotto e averlo registrato all'Agenzia delle Entrate, può accedere ad eventuali sgravi fiscali. È quindi anche nell'interesse della proprietà che un'eventuale riduzione dei pagamenti sia scritto e quindi successivamente registrato all'Agenzia delle Entrate. Inoltre, con l'emergenza coronavirus, la procedura per registrare il nuovo contratto è stata semplificata. Ridurre il canone conviene per questo sia agli inquilini che ai proprietari.

Il modulo in agenzia dell'entrate a cui fare riferimento è il n. 69.

3. Verifica che tipo di contratto hai e verifica che il contratto sia stato registrato all'Agenzia delle Entrate.

Sei entrato in casa di recente?

Ti informiamo che, per legge, la registrazione del contratto deve essere fatto entro i 30 giorni dalla data di partenza del contratto.

Ad esempio, se hai sottoscritto un contratto che parte dal 1 marzo questo deve essere registrato entro il 30 marzo perché sia valido ed efficace.

RICORDA:

Cercare un canale di comunicazione con la proprietà, è fondamentale. Non fare niente senza prima aver chiesto alla proprietà di trovare una soluzione insieme. Questo perché al momento i tribunali sono "praticamente chiusi" e l'esecuzione degli sfratti con la forza pubblica è sospesa fino al 1 settembre 2020.

La situazione economica del paese non ha grandi prospettive di ripresa. Un ragionamento che puoi fare con la proprietà è quello di dire che ad oggi, per i tempi previsti e per i costi che ha una procedura di sfratto, conviene trovare un accordo.

Contratti d'affitto

1. Contratto a canone libero, cosiddetto 4+4.

Il contratto a canone libero (art. 2 c. 1, legge 431/1998) ha una durata di 4 anni rinnovabili automaticamente per altri 4 anni (il cosiddetto "4+4"); se alla seconda scadenza nessuna delle due parti si attiva (per la disdetta o per il rinnovo a nuove condizioni), il contratto si rinnova tacitamente per ulteriori 4 anni.

Cosa puoi fare se hai questo tipo di contratto:

- **Riduzione del canone:** mantenendo il regime del canone libero si può ridurre il canone. Quindi dovrai inviare una lettera al proprietario con la quale suggerisci una modifica di canone, che sai di poter pagare in base a quelle che sono le tue risorse economiche in questo momento; il proprietario beneficerà soltanto degli sgravi fiscali previsti per i mesi a venire. Questa riduzione del canone può essere fatta con due formule: 1) fino alla fine del contratto, 2) per alcuni mesi. La cosa importante (segnalata anche dall'Agenzia delle Entrate) è comunicare per quanti mesi verrà operata la riduzione, in modo che facendosi il calcolo sui 12 mesi si prendano in riferimento il numero di mesi per i quali il canone è stato ridotto.

- **Conversione da 4+4 in 3+2:** un'altra possibilità (ancora più vantaggiosa per proprietari e per inquilini) è quella di convertire un contratto 4+4 a canone libero in un 3+2 a canone concordato. Questo perché in tutti i comuni esiste la possibilità, sulla base di accordi territoriali, di andare a fissare un canone concordato, cioè un canone che è calcolato sulla base di parametri stabiliti per il comune in cui si abita. Questo ha come vantaggio per la proprietà un abbattimento della cedolare secca dal 21% al 10% e una riduzione della aliquota Imu, calcolata sulla rendita catastale, dal 1,06% allo 0,3%. È una logica per cui ciò che si perde dal canone si recupera da un punto di vista fiscale. Ci sono poi ulteriori vantaggi fiscali per i proprietari.

- **Sospensione:** è possibile procedere alla sospensione del pagamento del canone tramite una lettera. Questo significa che non pagherai più l'affitto per un periodo di tempo concordato, ma quei soldi ti verranno poi chiesti in futuro. Nel momento in cui si procede a sospensione non solo il pagamento va a decorrere ma se non si chiarisce nella sospensione cosa si fa con quei soldi può essere ulteriormente richiesta la morosità. In ogni caso bisogna stare molto attenti a cosa si firma poiché ci sono in gioco dei soldi che ti verranno richiesti.

- **Auto riduzione:** se tu e la proprietà non riuscite a trovare un accordo e non riesci a pagare allora puoi auto ridurre l'affitto. Questo vuol dire che puoi pagare un po' di meno e fino che non avrai accumulato una mensilità (1 mese) di affitto di debito non si potrà procedere allo sfratto. Questo non significa però che non dovrai più pagare quello che ti sei autoridotto perché se non c'è un accordo in deroga rispetto ai canoni possono essere chieste le morosità, comunque se paghi una cifra inferiore sarà più difficile far partire la procedura di sfratto. Questo perché per legge è possibile procedere con lo sfratto quando si è accumulata una morosità pari a una mensilità d'affitto. Procedere con un'auto riduzione serve da un lato per continuare a mangiare, dall'altro per sopravvivere a un eventuale procedimento di sfratto.

Ad esempio, se tu paghi 500 euro di affitto, fino a che non sei in debito con la proprietà per almeno 500 euro lo sfratto non può iniziare.

2. Contratto a canone concordato, cosiddetto 3+2.

Il contratto a canone concordato (art. 2 c. 5 legge 431/1998) ha una durata minima di 3 anni, rinnovabili automaticamente di 2 anni alla prima scadenza (il cosiddetto "3+2").

Cosa puoi fare con questo tipo di contratto.

- **Controllo della forma:** nei contratti a canone concordato la legge prescrive che la forma del contratto sia identica alle forme contrattuali allegare agli accordi territoriali. Il proprietario potrebbe aver aggiunto delle clausole che non erano previste dagli accordi territoriali.

In alcuni casi è stato contestato anche il layout modificato della pagina, ti conviene quindi fare delle verifiche sulla regolarità del contratto. Se non lo sai fare da solo puoi chiedere aiuto a Unione Inquilini (trovi i contatti in fondo). Dovresti poi controllare che il canone sia corretto, infatti questo tipo di accordo prevede un canone concordato e in nessun modo può essere superiore. Sul canone concordato la legge dà una forchetta di cifre, ad esempio per questo immobile, fatti i calcoli in un determinato modo, il canone di affitto può andare dai x agli y euro. Qualsiasi canone compreso o al di sotto di quella forchetta è regolare. Il canone che supera il massimo non è regolare, deve essere abbassato entro le soglie del canone concordato e dà diritto anche alla restituzione di quanto versato in più. Non è necessario ripetere queste verifiche se come inquilini ci si è già recati a un'associazione di inquilini o il calcolo lo avete fatto voi e il canone è regolare.

- **Riduzione del canone:** posto che il contratto sia regolare sia nel canone che nella forma, si può procedere con una lettera di richiesta di riduzione del canone di affitto, provando a confrontarsi con la proprietà spiegando che in questo momento ha più senso guadagnare meno ma guadagnare davvero invece che trovarsi tra qualche mese a procedere con delle ingenti spese per eseguire lo sfratto.

3. Contratto transitorio.

Cosa puoi fare con questo tipo di contratto.

- La **prima verifica** che devi fare è se vivi in un comune con più di 10 mila abitanti, se sì, il contratto transitorio a canone libero non è consentito perché per legge, secondo il decreto ministeriale del 16 gennaio 2017 pubblicato in gazzetta ufficiale al c.62, tutti i contratti transitori nei comuni con un numero di abitanti superiore a 10 mila devono essere ricondotti nell'alveo dei contratti transitori a canone concordato. Il contratto transitorio si fonda su ragioni di transitorietà che riguardano l'inquilino, come ad esempio motivi di lavoro, e non la proprietà. Il contratto dura da un minimo di 1 mese a un massimo di 18, in base all'esigenza dell'inquilino. Devi valutare se è stato fatto un contratto transitorio per una tua esigenza oppure per esigenza della proprietà, caso non legittimo.

- **Riduzione del canone:** posto che le condizioni sopra siano rispettate allora puoi procedere a scrivere una lettera alla proprietà in cui chiedi di operare una riduzione del canone.

4. Contratto transitorio per studenti universitari.

Cosa puoi fare con questo tipo di contratto.

- La **prima domanda** è se sei davvero uno studente universitario. Spesso persone giovani ma non studenti, sono stati ricondotti a questo tipo di contratto perché facilita la proprietà rispetto agli sgravi fiscali. Tutte le situazioni di irregolarità possono essere usate, diciamo, per "aiutare la contrattazione con la proprietà".

- **Riduzione del canone:** puoi procedere con una lettera alla proprietà in cui chiedi di operare una riduzione del canone. Trovi un modello di lettera per questa situazione sul sito di Unione Inquilini scaricabile al link <http://www.unioneinquilini.it/index.php?id=9040>

5. Comodato d'uso gratuito.

Non esiste un comodato d'uso che devi pagare, quindi se ti viene richiesto il pagamento di un canone significa che è in nero, di conseguenza ti puoi rifiutare di pagare quanto richiesto perché per definizione il contratto in essere è di tipo gratuito.

6. Affitto in nero.

Cosa puoi fare con questo tipo di contratto.

Puoi **smettere di pagare** perché l'affitto in nero è un abuso da parte della proprietà che evade le tasse e si approfitta di situazioni spesso drammatiche che esistono rispetto ai costi degli affitti per le

locazioni ad uso abitativo. Non è un abuso dell'inquilino. Se si smette di pagare non possono essere chieste indietro le morosità. Spesso i proprietari minacciano di denunciare, sul ramo penale, gli inquilini al nero per occupazione: non è possibile. Se c'è il consenso della proprietà, se si hanno le chiavi di casa, il possesso dell'immobile è pubblico e pacifico. Se ci sono testimoni e conversazioni che dimostrano che la proprietà è ben cosciente che l'inquilino sia dentro l'immobile non siamo in presenza di un'occupazione e non si configura l'ipotesi del reato, ma piuttosto si configura l'ipotesi di un abuso da parte della proprietà rispetto al mondo del fisco.

Morosità e sfratti

Premessa:

Il proprietario non ti può obbligare a fare il rilascio volontario. Quando contratti con il proprietario invitalo a ragionare sul fatto che in questo momento affittare non sarebbe facile e le spese legali per uno sfratto sarebbero superiori alla cifra che andrebbero a risparmiare attivando una procedura di sfratto.

Iter legale e burocratico a puoi andare incontro se non paghi:

L'esecuzione degli sfratti con la forza pubblica è sospesa fino al 1 settembre 2020. Unione Inquilini sta lavorando per aprire dei tavoli di contrattazione per il "contributo affitto straordinario" e per fare un ulteriore ribasso per i canoni concordati vista la situazione economica che il nostro paese sta affrontando. A cosa si va incontro se non si paga dipende dal tipo di contratto e se sono state prestate o no delle garanzie, in secondo luogo dipende dal patrimonio personale. Secondo la garanzia patrimoniale generica, codice civile art 2740, si risponde con i propri beni presenti e futuri delle obbligazioni assunte. Quindi se si è nullatenenti non si perde niente, invece se si hanno buste paga, beni, ecc., ci si può esporre a una situazione di pignoramento e di recupero delle morosità, ovvero ciò che hai ti potrebbe venir tolto per pagare i debiti. La situazione però si può evitare poiché c'è un iter che si può affrontare. Se si riesce ad accedere al "contributo affitto straordinario" si riescono a sanare le morosità e si riesce a ridurre il canone di locazione.

Ipotesi: non ho preso il contributo straordinario, non ho ricontrattato le morosità, non mi sono ripreso economicamente. In questo caso nel momento in cui la proprietà decida di attivare un procedimento di sfratto (può anche decidere di non farlo) si hanno una serie di possibilità.

Morosità

Sanare le morosità nella prima udienza: nel momento in cui la proprietà chiede lo sfratto si ha un'udienza in cui il giudice va eventualmente a convalidare lo sfratto. In questa udienza sono possibili diversi scenari, tra cui sanare la morosità in udienza. Se non si fosse in grado di sanare la morosità in udienza ma si crede di poterla sanare nei successivi 90 giorni all'udienza in cui sei stato citato, si può chiedere il termine di grazia, che è un termine di rinvio di novanta giorni, per avere una successiva seconda udienza durante la quale si può procedere a sanare le morosità al fine anche di mantenere in essere il contratto in locazione e di non farlo risolvere (cosa che avviene con la convalida di sfratto). Esiste anche il **bando "morosità incolpevole"** che è un bando che viene erogato al quale si può accedere quando si è in grado di dimostrare che la morosità acquisita verso la proprietà non dipende da una nostra volontà. Non dipende quindi dal fatto che io, pur avendo le risorse economiche, mi sono rifiutato di pagare, ma dipende da un'assenza di volontà per questo incolpevole. Per questo devi conservare tutti i documenti, ad esempio se il datore di lavoro ti ha licenziato perché eri in prova, avevi un contratto a chiamata ecc.. questi documenti serviranno eventualmente per accedere al bando morosità non colpevole, in questo caso si possono sanare le morosità ed escludere la possibilità che ci si possa rifare sul patrimonio personale, laddove esiste.

Depositi cauzionali

I depositi cauzionali sono spesso chiamate caparre ma nei contratti li trovi sotto la voce di "deposito cauzionale". Il deposito cauzionale è una garanzia (soldi) che l'inquilino lascia alla proprietà al fine di

garantire eventuali danni che si verificheranno durante l'utilizzo della locazione. Da un punto di vista formale il deposito cauzionale serve a questo. Non può essere usato per sanare le morosità. Nella sostanza però può essere fatto e si può estinguere un'obbligazione per compensazione. Ad esempio se hai un mese di morosità di affitto e due o tre mensilità di depositi cauzionali, il proprietario è abbastanza tutelato e si può cercare un accordo. Anche se formalmente si tratta di due cose diverse, nella sostanza ci si può rifare sui depositi cauzionali.

Si suggerisce sempre di procedere al rilascio dell'immobile firmando dei verbali. Quando si va via di casa è buona cosa firmare il verbale in cui la proprietà ammette di aver ispezionato l'immobile (si trova su internet il fac simile), che non ci sono danni e che quindi procederà alla restituzione del deposito. Se la proprietà contesta danni sta a noi nel verbale ricontestarli ulteriormente, un rilascio di immobile regolare in questa fase di emergenza coronavirus non si riesce a fare.

E se il proprietario minaccia di rifarsi sulla caparra?

Se si hanno buoni rapporti con il proprietario di casa si può fare un accordo autorizzando la proprietà a prendere i soldi della caparra, impegnandosi a ripagare tutto il dovuto non appena la situazione si sarà regolarizzata o comunque dimostrando disponibilità a cercare una soluzione. Se il proprietario di casa decide di rifarsi sulla caparra dei canoni non percepiti senza il tuo consenso agisce scorrettamente, perché se poi riesci ad accedere al contributo straordinario, riesci a sanare le morosità e i debiti vari il proprietario non è autorizzato a chiedere di ridepositare il deposito cauzionale dopo il pagamento dei canoni pregressi. Questo caso non costituisce una reale minaccia perché è possibile non pagare fino a che non si va in compensazione. In altre parole, se il proprietario usa la caparra per pagarsi il canone allora si è bruciato la tua caparra usandola per un fine a cui non è destinata, senza il tuo consenso e il tuo accordo.

Sfratto

Serve una mensilità di morosità perché si possa procedere con la procedura di sfratto. Ad esempio, se pago 500 euro di affitto posso accumulare debiti sull'affitto fino a 500 euro, superata quella soglia potrebbe partire la procedura di sfratto.

Serve una morosità pari a due mensilità dell'affitto sugli oneri e le spese condominiali per procedere allo sfratto. Ad esempio, se pago 500 euro di affitto, due mensilità sono 1000 euro, per avviare la procedura di sfratto devo aver accumulato 1000 euro di debiti con il condominio.

Fino al 1 settembre 2020 non si potranno eseguire sfratti, tuttavia conviene comunque non accumulare debiti.

Bollette

La dismissione delle utenze è bloccata e rinnovata ogni volta che verrà prolungato il lockdown. **Attualmente l'Autorità di Regolazione per Energia Reti e Ambiente (ARERA) ha disposto il divieto di staccare le utenze e si allineerà alle date di scadenza dei decreti sul lockdown. Per il momento non si può quindi procedere alla chiusura dei contatori e allo stacco delle utenze. ARERA ha disposto un bonus economico per chi è in difficoltà (<https://www.csttaranto.it/bonus-energia/>).**

Consiglio: leggi il contatore e aspetta a fare l'autolettura al numero verde. Controlla l'ultima bolletta che hai pagato, guarda a quale cifra di contatore la bolletta è arrivata, controlla sul tuo contatore e vedi se la bolletta è allineata ai tuoi consumi. Se la bolletta non è allineata ai consumi, nel senso che il nostro contatore è indietro rispetto ai consumi previsti nella bolletta (ovvero hai consumato meno di ciò per cui hai pagato), procedi all'autolettura. In questo modo almeno in un primo momento vai a conguaglio perché hai già pagato di più di quanto si è consumato.

Altra possibilità è quella di procedere ad una **rateizzazione delle bollette**. Secondo le indicazioni date dalla ARERA, oltre al divieto di chiudere i contatori, è stata prevista la possibilità di rateizzare senza interessi. Sono state semplificate le procedure per procedere alle rateizzazioni e lo si può richiedere per email.

ARERA ha comunicato che non ci sarà nessun pagamento extra per i versamenti fatti in ritardo, le date di scadenza delle bollette verranno prolungate e non ci sarà nessun interesse sulla pagamento a rate delle utenze. Rateizzare ti conviene perché non paghi soldi in più di quello che prevede la bolletta.

(<https://www.csttaranto.it/arera-rinvio-bollette/>)

Se le utenze sono intestate ai proprietari e non agli inquilini va fatto capire alla proprietà che è nel suo massimo interesse che l'importo sia rateizzato perché un'eventuale morosità più interessi non arriva all'inquilino ma al proprietario che è l'intestatario dell'utenza. Quindi, visto che la rateizzazione in questo momento non comporta spese aggiuntive, conviene. Se invece le utenze sono intestate all'inquilino non c'è nessun problema e basta procedere alle domande di rateizzazione.

Qualora, anche rateizzando, non si riesca a pagare tutto si consiglia di dare priorità al gas e alla luce. Per quanto riguarda la luce in caso di mancato pagamento si procede alla riduzione della corrente erogata, però la luce ha delle procedure di stacco delle utenze più rapida rispetto al gas e all'acqua. L'acqua ha dei tempi molto più lunghi di disdetta e chiusura dei contatori.

Dizionario

Affitto: concedere l'uso di un immobile, per un determinato tempo, attraverso il pagamento di un canone.

Canone: ciò che paghi per l'affitto ogni mese.

Bolletta: i soldi che devi pagare per poter usare le utenze (luce, acqua, gas).

Utenze: luce, acqua, gas.

Inquilino: chi abita la casa.

Locatario: inquilino.

Locatore: proprietario di casa.

Morosità: quando non paghi.

Proprietà, Proprietario: la persona che ti affitta casa.

Raccomandata AR: una lettera con la quale comunichi ufficialmente, in questo caso, al proprietario di casa e viceversa, le richieste o decisioni. AR significa "avviso di ritorno", cioè quando la raccomandata viene ricevuta ti viene inviata una lettera che ti informa che è stata ricevuta. È possibile inviare una raccomandata AR dall'ufficio postale ed online.

Rata, Rateizzare, Rateizzazione: un pagamento diviso in tante parti più piccole che ti impegni a pagare in un determinato periodo di tempo.

Riduzione: il canone d'affitto viene diminuito; ad esempio, se paghi 500 euro di affitto ti può essere ridotto di 200 euro, quindi paghi 300 euro.

Sfratto: quando si accumula un certo debito con il proprietario, questo può ricorrere a un giudice che può obbligare a lasciare l'abitazione.

Sospensione: smettere di pagare l'affitto per un certo periodo senza accumulare debito.

Unione Inquilini: sindacato degli inquilini.

Fonti

- Intervento di Alessandra Maggi di Unioneinquilini sul sito <https://scioperodegliaffitti.noblogs.org/>
- <https://www.altalex.com/documents/news/2019/09/19/locazioni-uso-abitativo-e-pertinenze>