

Affittare un appartamento

Lo scopo di questo percorso didattico è di spiegare, attraverso i testi, un podcast e gli esercizi di natura varia, alcune tematiche fondamentali riguardanti l'affitto di un appartamento da parte di uno studente.

AUTORE: Anna Dyda, Alicja Paleta

LIVELLO QCER: B2

AREA DISCIPLINARE: Diritto

DURATA: 90 min.

MATERIALI DIDATTICI:

1. Podcast “L'emergenza abitativa degli studenti”, tratto da:
2. <https://podcasts.musixmatch.com/podcast/todomondo-01gzsemaa87hk80zr3a50rq6qz/episode/ep16-lemergenza-abitativa-delle-stanze-a-milano-01ha6w551gndh0crkhsh42tn9q>
3. Testo “**Prendere in affitto casa: quali domande fare prima di firmare?**”, tratto e adattato da: <https://www.immobiliare.it/news/prendere-in-affitto-casa-quali-domande-fare-prima-di-firmare-109289/>

OBIETTIVI:

- *lessicali*: comprendere ed acquisire il lessico base nell'ambito legale legato all'affitto di un appartamento da parte di uno studente
- *interculturali*: confronto tra la situazione delle possibilità abitative per gli studenti tra l'Italia e il proprio paese.

COMPETENZA:

- *lessicale*: acquisire il lessico legato ad alcuni fenomeni economici.

ABILITÀ:

- *comprensione scritta e orale*: comprendere testi scritti e orali inerenti all'ambito legale;
- *produzione scritta*: rispondere in forma scritta alle domande inerenti ai testi, scrittura di una mail;
- *produzione orale*: discutere sul fenomeno di possibilità abitative;
- *competenza pragmatica*: esprimere il proprio punto di vista;
- *competenza sociolinguistica*: discutere su diversi punti di vista riguardo all'ambito legale.

CONTESTO DI APPRENDIMENTO: studenti universitari

GENERICO: destinato ai parlanti slavi, senza alcuna particolarità

MODALITÀ DI APPRENDIMENTO: apprendimento autonomo o con tutor

ATTIVITÀ

I. Introduzione alla tematica

DEFINIZIONI

Sotto troverai degli esercizi che ti aiuteranno ad approfondire le tematiche di ambito legale che possono esserti utili durante il tuo soggiorno in Italia e soprattutto durante la ricerca di un appartamento.

1. Collega ogni termine alla definizione corretta:

Termini:	Definizioni:
1. Locatore	A. L'importo di denaro che il conduttore paga periodicamente al locatore per l'uso dell'immobile.
2. Conduttore	B. Il proprietario dell'immobile che concede in affitto l'unità abitativa.
3. Durata	C. La situazione in cui il conduttore non paga i canoni mensili in tempo.
4. Canone di Affitto	D. Il periodo di tempo per cui è valido il contratto d'affitto.
5. Deposito Cauzionale	E. L'obbligo del conduttore di tenere l'immobile in buone condizioni e segnalare eventuali danni al locatore.
6. Manutenzione	F. La persona che affitta l'immobile dal titolare di unità abitativa.
7. Risoluzione	G. Una somma di denaro versata dal conduttore al locatore come garanzia per eventuali danni o mancati pagamenti.
8. Mora	H. La fine anticipata del contratto a causa di una violazione delle condizioni da parte del conduttore o del locatore.

1. _____, 2. _____, 3. _____, 4. _____, 5. _____, 6. _____, 7. _____, 8. _____

2. Indica se le affermazioni sono vere o false:

	Vero	Falso
1. Il locatore è la persona che prende in affitto un immobile dal conduttore.		
2. Il canone di affitto è l'importo mensile che il conduttore deve pagare al locatore.		
3. La mora è una garanzia per eventuali danni o mancati pagamenti.		
4. La risoluzione del contratto di locazione può avvenire nel caso di inosservanze da parte del conduttore e del locatore.		
5. Il deposito cauzionale serve per coprire le spese di affitto mensile.		

3. Completa le seguenti frasi utilizzando le parole dell'esercizio precedente:

1. Il _____ è la persona che concede in affitto un immobile al _____.
2. La _____ del contratto di locazione può variare da alcuni mesi fino a diversi anni.
3. Il _____ è l'importo mensile che il _____ deve pagare al _____.

4. Prima di iniziare la locazione, spesso viene richiesto al _____ di versare una _____ come garanzia per eventuali danni all'immobile.
5. Durante il periodo di locazione, è responsabilità del _____ occuparsi della _____ dell'immobile.
6. La _____ del contratto di locazione può avvenire per diversi motivi, come il recesso da parte del locatore o del _____.
7. Se il _____ non paga il canone di affitto nei tempi stabiliti, si verifica una situazione di _____.

II. Contratto di locazione

1. Sotto trovi un testo del contratto di locazione a cui sono stati tolti i titoli. Mettili nel posto giusto:

A. Divieto espresso di sublocazione; B. Recesso anticipato delle parti; C. Divieto di innovazioni; D. Spese di registrazione; E. Oggetto del contratto; F. Canone di locazione e inadempimento del conduttore; G. Durata; H. Cauzione; I. Modifica delle clausole contrattuali.

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Il Sig. Marco Amati, identificato mediante Carta Identità n. CA 01293CX rilasciata dal Comune di Bergamo in data 20/12/18, di seguito denominato "locatore"

CONCEDE IN LOCAZIONE

alla Sig.ra Maria Bańska, identificata mediante Carta Identità n. AXW 046301 rilasciata dal Comune di Krościenko nad Dunajcem (Polonia), di seguito denominata "conduttore",

l'unità immobiliare posta in via Giovanni Maironi da Ponte n. civico 134 piano 2, composto di n. 2 vani, oltre cucina e servizi, ammobiliato come da elenco a parte, sottoscritto dai contraenti.

Le parti convengono quanto segue:

1) _____

Il conduttore si impegna ad assumere in locazione l'unità immobiliare di cui sopra.

Contestualmente alla stipula in conduttore dichiara di aver preso visione dell'immobile concesso in locazione, di averlo trovato in buono stato e di prenderlo in consegna in qualità di custode provvedendo al ritiro delle chiavi. Parallelamente, al termine del contratto, il conduttore si impegna a restituire l'immobile nello stesso stato in cui si trova all'atto di presa in consegna.

2) _____

Salvo espressa autorizzazione della locatrice, il conduttore non potrà apportare alcun tipo di modifica all'immobile locato assumente le caratteristiche dell'innovazione. Le eventuali modifiche

apportate dal conduttore in violazione del presente disposto dovranno essere da lui rimosse a sue spese.

3) _____

Il contratto è stipulato per la durata di mesi 6 (dal 15.09.2022 al 15.02.2023) allorché cessa senza bisogno di alcuna disdetta.

4) _____

Il canone mensile di locazione è stabilito in euro 950. Il versamento dei canoni mensili deve avvenire a mezzo assegno o bonifico bancario entro e non oltre il giorno 5 di ogni mese.

Il mancato pagamento dei canoni periodici è causa di mora del conduttore e di conseguente maturazione di interessi legali a debito del conduttore.

Il mancato pagamento di tre canoni periodici consecutivi entro le scadenze stabilite è causa di risoluzione del contratto.

5) _____

A garanzia del presente contratto il conduttore, contestualmente alla stipula, versa alla locatrice l'importo di euro 500. La somma versata a titolo di cauzione sarà restituita al conduttore alla scadenza della locazione, previa verifica dello stato di conservazione dell'immobile.

6) _____

Per quanto attiene al recesso delle parti prima della scadenza naturale del contratto, conduttore e locatrice fanno espresso riferimento a quanto contenuto a norma dell'art. 4 L. 392/1978 e dell'art. 2 L. 431/1998 (recesso per gravi motivi).

7) _____

Sottoscrivendo il presente contratto il conduttore si impegna a non cedere né totalmente né parzialmente l'immobile locato a terzi in sublocazione.

8) _____

Eventuali modificazioni ed aggiornamenti delle clausole contrattuali devono avvenire su espresso accordo delle parti e solamente in forma scritta.

9) _____

Le spese di registrazione e tutti gli oneri derivanti dal perfezionamento ai sensi di legge del presente contratto si intendono a carico delle parti nella misura del 50% ciascuno.

Luogo, data 10.09.2022

Il conduttore

Il locatore

2. Individua gli errori grammaticali nelle seguenti frasi tratte dal testo e scrivi la versione corretta:

1. L'unità immobiliare è ubicato in via Giovanni Maironi da Ponte n. civico 134 piano 2.
2. Il mancato pagamento di tre canoni periodici consecutivamente entro le scadenze fissati è causa di risoluzione del contratto.
3. Il conduttore impegna a non sublocare l'immobile a terzi.
4. Le modifiche apportate dal conduttore dovranno essere rimosso a sue spese.
5. Le spese di registrazione e oneri derivanti dal perfezionamento del presente contratto sono a carico delle parti nel misura del 50% ciascuno.
6. Il conduttore ha preso visione dell'immobile e ha trovato in buone condizioni.

3. Crea un dialogo:

Sai già cosa bisogna chiedere prima di prendere in affitto una casa. In base al testo precedente crea un dialogo fra una persona che sta cercando una casa e il proprietario della casa.

III. Podcast

Ascolta il PODCAST *L'emergenza abitativa degli studenti* e fa' gli esercizi corrispondenti:

Il link del podcast *L'emergenza abitativa degli studenti*:

<https://podcasts.musixmatch.com/podcast/todomondo-01gzsemaa87hk80zr3a50rq6qz/episode/ep16-lemergenza-abitativa-delle-stanze-a-milano-01ha6w551gndh0crkhsh42tn9q>

1. Scegli la risposta corretta:

Quanti erano gli universitari a Milano nel 2003?

- a) 43,000
- b) 175,000
- c) 225,000
- d) 280,000

2. Estrazione delle informazioni. Elenca tre cause principali della carenza di alloggi per studenti a Milano secondo il testo.

- 1.
- 2.
- 3.

3. Rispondi alle domande:

- 1. Qual è la situazione abitativa per gli studenti fuori sede a Milano?
- 2. Quali sono le sfide principali che gli studenti fuori sede affrontano nel cercare un alloggio a Milano?
- 3. Quante residenze universitarie ci sono a Milano e quanti studenti riescono ad ospitare? Dove trovano sistemazione gli altri studenti fuori sede?

4. Riflessione - Cosa pensi delle politiche abitative adottate dalla Germania e dal Portogallo, menzionate nel testo? Potrebbero essere efficaci anche in Italia?

5. Situazione nel tuo Paese. Cerca su Internet le informazioni riguardanti la situazione delle possibilità abitative per gli studenti nel tuo Paese e confronta con i dati sull'Italia.

IV. Affittare un appartamento

1. Completa il seguente testo inserendo le parole del riquadro negli appositi spazi. **Attenzione! Le parole non sono in ordine**

effettuare - recesso – affitto – carico – rifiuti – superficie - utenze trattativa – integrità – mensile
- ammessi - firmare

Affittare un appartamento non è una cosa semplice, non solo a causa dei prezzi molto alti, ma anche perché, in fase di 1) _____, è necessario capire se la casa è quella giusta, capace di rispondere a tutte le esigenze.

Per assicurarsene, occorre avere **tutte le informazioni necessarie prima di 2) _____, il contratto di locazione.**

Cosa chiedere, prima di prendere in 3) _____ una casa?

Ecco alcune **domande da fare prima di prendere in affitto una casa:**

- **Quali costi sono inclusi o esclusi nel prezzo dell'affitto** (spese condominiali, riscaldamento centralizzato, tassa 4) _____).
- **Quali sono le condizioni in caso di 5) _____, anticipato.**
- In caso di guasti, **a 6) _____, di chi saranno le spese di riparazione.**
- Quanti sono i metri quadrati di 7) _____, **effettiva** della casa.
- **Quale è il consumo 8) _____, approssimativo per l'elettricità, il gas e il riscaldamento:** è comunque bene controllare i contatori delle varie 9) _____, per pagare in maniera equa il proprio consumo effettivo.
- Qualora l'appartamento sia già arredato, **se è possibile far portare via i mobili non necessari** per sostituirli con i propri; viceversa, qualora si tengano gli arredi esistenti, di solito i proprietari fanno firmare un elenco di tutti i mobili presenti in casa per garantirne l'10) _____.
- **Quali lavori si possono 11) _____, ad esempio se è possibile ridipingere i muri o fare buchi alle pareti.**

Ultimo punto?

Se sono 12) _____, gli animali domestici: alcuni proprietari preferiscono che gli inquilini non portino animali per evitare eventuali danni e il mancato assolvimento di tale divieto può anche essere causa di risoluzione del contratto.

[Adattato da: <https://www.immobiliare.it/news/prendere-in-affitto-casa-quali-domande-fare-prima-di-firmare-109289/>]

2. Metti nei posti adatti le parti mancanti del dialogo:

- A. alcuni proprietari preferiscono che non ci siano animali, quindi è importante chiedere se sono ammessi
- B. hai ulteriori dubbi, puoi sempre chiedere al proprietario o a un esperto
- C. un altro aspetto fondamentale è capire chi si occupa delle spese di riparazione in caso di guasti.
- D. hai già pensato cosa chiedere al proprietario prima di firmare il contratto di locazione
- E. ho sentito dire che stai cercando un appartamento in affitto

Marco: Ciao Maria, 1._____ . Hai già trovato qualcosa di interessante?

Maria: Ciao Marco! Sì, sto cercando un appartamento da affittare. Ho trovato un annuncio interessante, ma vorrei avere tutte le informazioni prima di prendere una decisione. Affittare un appartamento non è così semplice.

Marco: Hai proprio ragione. Devo dirti che ho avuto esperienze diverse in passato, quindi posso capire le tue preoccupazioni. 2._____?

Maria: Sì, ho fatto qualche ricerca. So che è importante sapere quali costi sono inclusi nell'affitto e quali no, ad esempio spese condominiali o riscaldamento.

Marco: Ottimo punto. 3._____.

Maria: Sì, esattamente. Mi chiedo anche se potrei portare via i mobili non necessari nel caso in cui l'appartamento sia già arredato.

Marco: Hai ragione. E poi, per quanto riguarda gli animali domestici? 4._____.

Maria: Esatto. Devo dire che affrontare tutte queste questioni è più complesso di quanto pensassi.

Marco: Lo so ma ricordati che se 5._____.

Maria: Hai ragione, grazie per i consigli.

Marco: Di niente, Maria! Buona fortuna!

Maria: Grazie, Marco! Apprezzo molto il tuo aiuto. Spero di trovare presto la casa giusta per me.

3. Scrittura - Scrivi una mail a un tuo amico e raccontagli quali difficoltà bisogna affrontare cercando una casa in affitto:

QUIZ – scegli la risposta giusta:

- 1) Chi è il "locatore" in un contratto di locazione?
 - a) Chi prende in affitto una casa.
 - b) Chi concede in affitto una casa.
 - c) Il tempo di durata del contratto.
 - d) La somma di denaro pagata mensilmente per l'affitto.

- 2) Cosa indica il termine "conduttore" in un contratto di locazione?
 - a) Chi concede in affitto una casa.
 - b) Chi prende in affitto una casa.
 - c) Il periodo di affitto.
 - d) La manutenzione dell'appartamento.

- 3) Cos'è il "canone di affitto" in un contratto di locazione?
 - a) Il periodo di affitto.
 - b) La risoluzione anticipata del contratto.
 - c) La somma di denaro pagata mensilmente per l'affitto.
 - d) La manutenzione dell'appartamento.

4) Cosa significa "manutenzione" in un contratto di locazione?

- a) La durata del contratto.
- b) La risoluzione anticipata del contratto.
- c) La somma di denaro pagata mensilmente per l'affitto.
- d) La cura e la gestione degli spazi comuni.

5) Cosa rappresenta la "mora" in un contratto di locazione?

- a) Il periodo di affitto.
- b) La cura e la gestione degli spazi comuni.
- c) Una sanzione per il ritardo nel pagamento del canone di affitto.
- d) La risoluzione anticipata del contratto.

SOLUZIONI:

I.

Esercizio 1) 1.b, 2.F, 3.D, 4.A, 5.G, 6. E, 7. H, 8.C;

Esercizio 2) 1.F, 2.V, 3.F, 4.V, 5.F;

Esercizio 3) 1. Locatore, conduttore, 2. durata, 3. canone, conduttore, locatore, 4. conduttore, cauzione, 5. Conduttore, manutenzione, 6. risoluzione, conduttore 7. Conduttore, mora.

II.

Esercizio 1) 1. E, 2. C, 3. G, 4. F, 5. H, 6. B, 7. A, 8. I, 9. D.

Esercizio 2) 1. Ubicato -> ubicata, 2. Fissati -> fissate. 3. Impegna -> si impegna. 4. Rimosso-> rimosse. 5. nel misura -> nella misura. 6. Ha trovato -> l'ha trovato.

Esercizio 3) Risposta libera.

III. Esercizio 1) 1. B. **Esercizio 2).** 1 Aumento della richiesta abitativa da parte degli studenti., 2 Limitato numero di posti nelle residenze universitarie., 3 Aumento dei costi degli affitti, con una stanza singola che può arrivare a costare mille euro al mese.

Esercizio 3). 1. La situazione è difficile, con prezzi degli affitti elevati e una carenza di alloggi, costringendo molti studenti a fare i pendolari. 2. Enormi costi degli affitti, mancanza di alloggi adeguati, canoni esorbitanti, situazioni abitative non adeguate, truffe e raggiri. 3. Le residenze universitarie possono ospitare non più di seimila studenti. Altri tremila e quattrocento trovano sistemazione in collegi religiosi o enti e fondazioni, mentre il resto si adatta al mercato immobiliare folle.

Esercizio 4) risposte libere.

Esercizio 5) risposte libere.

IV. Esercizio 1) 1) trattativa; 2) firmare; 3) affitto; 4) rifiuti; 5) recesso; 6) carico; 7) superficie; 8) mensile; 9) utenze; 10) integrità; 11) effettuare; 12) ammessi.

Esercizio 2) 1. E, 2.D, 3. C., 4. A, 5. B. **Esercizio 3)** Produzione libera.

QUIZ: 1.b, 2.b, 3.c, 4.d, 5.c.