

Occhio al linguaggio burocratico nei contratti di locazione

In questo percorso didattico troverai delle informazioni inerenti alle barriere terminologiche che affrontano gli studenti che cercano casa, imparerai il significato di alcuni termini tecnici e burocratici presenti nei contratti di locazione e sarai in grado di comprendere e compilare la modulistica amministrativa che regola il Contratto di Locazione.

AUTORI: Radica Nikodinovska, Anna Dydá

LIVELLO QCER: C1

AREA DISCIPLINARE: Diritto

DURATA: 90 min

MATERIALI DIDATTICI:

1. Testo scritto “**Contratto di locazione per studenti stranieri e normativa di riferimento**” (adattato da <https://www.insuranceitaly.it/contratto-di-locazione-per-gli-studenti-stranieri/>)
2. Audio “**Conversazione telefonica**” https://archive.org/details/audio-conversazione-tel.-affitto-casa-martina_202401 Durata **1:48**
3. Video “**Occhio al linguaggio burocratico nei contratti di locazione: l’esperienza di Martina**” <https://www.unistrapg.it/it/occhio-al-linguaggio-burocratico-nei-contratti-di-locazione-0> (Durata: **5:48**)
4. Testo scritto “**Gli articoli 1, 2, 3, 4 e 5 del Contratto di locazione di Martina**” (tratti da documento originale)
5. Testo scritto “**Affittare un appartamento**” (adattato da: <https://www.immobiliare.it/news/prendere-in-affitto-casa-quali-domande-fare-prima-di-firmare-109289/>)

OBIETTIVI:

- *lessicali*: acquisire e approfondire il lessico nell’ambito legale afferente ai contratti di locazione conoscere gli elementi più marcatamente caratterizzanti del lessico burocratico
- *grammaticali*: concordanza dei tempi del congiuntivo con frase principale al passato (ripasso)
- *(inter)culturali*: conoscere la struttura di un contratto di locazione; conoscere le regole generali per la stipula di un contratto e confrontarle con la situazione nel proprio paese.

COMPETENZA:

- *lessicale*: padronanza del lessico afferente ai contratti di locazione e alla normativa di riferimento.
- *grammaticale*: conoscenza delle regole riguardo la concordanza dei tempi del congiuntivo con frase principale al passato.

ABILITÀ:

- *comprensione orale e scritta*: comprendere testi orali e scritti inerenti al linguaggio burocratico nel campo giuridico, in particolar modo nei contratti d’affitto.
- *produzione orale e scritta*: chiedere, oralmente o per e-mail, delle informazioni sui contratti di locazione e compilare la rispettiva modulistica.

CONTESTO DI APPRENDIMENTO: studenti universitari

MODALITÀ DI APPRENDIMENTO: apprendimento autonomo o con tutor

ATTIVITÀ

1. Leggi il testo “Contratto di locazione per studenti stranieri e normativa di riferimento” e indica se le affermazioni sono vere (V) o false (F):

Sono sempre più numerosi gli studenti stranieri che optano per studiare presso le università italiane. Una parte, se avente diritto, può fare richiesta per un alloggio universitario, ma sempre di più scelgono di affittare un immobile oppure una stanza in un appartamento condiviso.

Fortunatamente per gli studenti, i loro obblighi sono ben pochi. In seguito, vedremo gli specifici casi ed i documenti necessari da presentare.

Per prima cosa bisogna far distinzione tra cittadini comunitari ed extracomunitari. Come ben noto, sono considerati comunitari gli studenti che provengono dagli Stati membri dell’Unione Europea e quelli equiparati.

Sono invece extracomunitari tutti coloro che non hanno cittadinanza di uno degli Stati sopramenzionati.

Per l’affitto a cittadini comunitari si deve far riferimento all’Art.12, comma 1, L. 59/1978. In generale, per procedere alla stipula e alla registrazione del contratto di locazione, è sufficiente un documento d’identità in corso di validità e codice fiscale

Per periodi di permanenza maggiori di 30 giorni, scatta l’obbligo di comunicazione all’autorità locale di pubblica sicurezza (Questura/Commissariato o Comune in caso di mancanza di questi Uffici), entro 48 ore dalla consegna dell’immobile. La comunicazione dovrà contenere l’esatta ubicazione dell’immobile, le generalità, e gli estremi del documento di identità o di riconoscimento dell’inquilino

Per l’affitto a cittadini extracomunitari invece, si deve far riferimento all’Art.7 e 12 del D.Lgs 286/98. In questo caso, oltre la verifica del passaporto o di altro documento di identità, è necessario richiedere il permesso di soggiorno. Quest’ultimo deve essere valido per tutta la durata della permanenza oppure essere rinnovato prima della sua scadenza.

Occorre sempre prestare molta attenzione alla data di scadenza del permesso di soggiorno e ai rinnovi del documento per tutto il corso del contratto di affitto.

È previsto l’obbligo di dichiarare la presenza del cittadino extracomunitario all’autorità locale di pubblica sicurezza entro 48 ore dalla consegna dell’immobile o all’inizio della permanenza, presentando il contratto registrato all’Agenzia delle Entrate e i documenti di entrambi, proprietario e inquilino.

In caso di inadempienza degli obblighi di legge il proprietario può essere punito con la reclusione da sei mesi a tre anni e, in particolari circostanze, l’immobile può essere confiscato.

(Tratto e adattato da <https://www.insuranceitaly.it/contratto-di-locazione-per-gli-studenti-stranieri/>)

1. Molti studenti scelgono di studiare in Italia. V/F
2. Chi è in possesso di determinati requisiti può accedere agli alloggi universitari. V/F
3. Gli studenti scelgono sempre meno di affittare un immobile. V/F
4. Per poter stipulare e registrare il contratto di locazione, i cittadini comunitari hanno bisogno soltanto di un documento d’identità in corso di validità e del codice fiscale. V/F
5. Se lo studente comunitario si ferma per più di 30 giorni, scatta l’obbligo di comunicazione all’autorità locale di pubblica sicurezza entro 48 ore dalla consegna dell’immobile. V/F
6. I cittadini extracomunitari devono presentare anche il permesso di soggiorno. V/F
7. Lo studente extracomunitario ha l’obbligo di presentare all’autorità locale di pubblica sicurezza il contratto registrato all’Agenzia delle Entrate e i documenti del proprietario e dell’inquilino. V/F
8. In caso di inadempienza degli obblighi di legge il proprietario non può essere punito. V/F

2. Abbina le parole o le espressioni alle rispettive definizioni o sinonimi:

1. cittadino comunitario	a. i dati identificativi personali
2. cittadino extracomunitario	b. avere inizio
3. comma	c. ente pubblico che svolge le funzioni relative ad accertamenti e controlli fiscali e alla gestione dei tributi
4. inquilino	d. chi ha la cittadinanza di uno Stato membro dell'Unione Europea
5. reclusione	e. la situazione topografica di un immobile
6. inadempienza	f. chi proviene da Paesi non appartenenti all'Unione Europea
7. scattare	g. una parte dell'articolo di una legge, regolamento o altro atto normativo
8. ubicazione	h. chi abita una casa che ha preso in affitto, affittuario
9. estremi	i. mancata esecuzione di un obbligo
10. Agenzia delle Entrate	l. pena temporanea restrittiva della libertà personale

3. La studentessa Martina scrive una mail in cui chiede alla proprietaria della casa delle informazioni sulle condizioni di contratto. Leggi la mail e abbinale le parti del testo (segnate da lettere minuscole) alle sezioni della lettera (segnate con i numeri):

1. Destinatario; 2. Mittente; 3. Oggetto; 4. Formula di apertura; 5. Presentazione personale; 6. Testo della lettera; 7. Formula di chiusura; 8. Firma; 9. Post scriptum.

A: roberta.mirelli@gmail.com (b)

Da: martina.krstevska@gmail.com (a)

Oggetto: richiesta info annuncio affitto casa (d)

Gentile Sig.ra Roberta Mirelli, (f)

Sono Martina Krstevska di Skopje. Ho 21 anni. Sono una studentessa universitaria. (c)

(e) Siccome mi è stata assegnata una borsa di studio Erasmus + per 4 mesi, da usufruire a partire dal 1 marzo 2022, sono alla ricerca di un alloggio. Ho letto il Suo annuncio di affitto camere, sarei interessata a prendere una stanza con bagno privato, con balcone, con internet wi-fi e riscaldamento condominiale, nell'appartamento ristrutturato che si trova in pieno centro storico, nelle vicinanze dell'università.

Le scrivo questa mail per chiederLe alcune informazioni che non trovo nel Suo annuncio:

- La stanza sarà disponibile a partire dal 1 marzo 2022?
- È previsto un deposito cauzionale?
- Quali bollette sono incluse nel canone affitto?
- Vorrei portare anche il mio cagnolino con me. Sono ammessi gli animali?
- Quali sono le condizioni di recesso del contratto di affitto?
- È previsto un servizio di pulizia?
- Ci sono altre spese non indicate nell'annuncio, come ad esempio tassa rifiuti o altre utenze?
- Quando si può effettuare il check-in?

- C'è la possibilità di avere un rimborso completo nel caso in cui le modifiche dei miei piani di studio derivino da malattia che mi impedirà di venire in Italia?
- Fornisce anche lenzuola e cuscini?
- Abita anche Lei nella stessa proprietà?

La ringrazio anticipatamente in attesa della Sua risposta.

Cordiali saluti, (i)

Martina (g)

P.S. Preferirei, se possibile, coinquilini non fumatori (h)

4. Leggi la mail e indica se le affermazioni sono vere o false:

1. Martina è un'ex-inquilina nella casa di Roberta. V/F
2. Martina ha vinto una borsa di studio Erasmus +. V/F
3. Martina è alla ricerca di una sistemazione alla casa dello studente. V/F
4. Roberta ha l'intenzione di dare in affitto delle camere. V/F
5. Martina vuole una stanza con bagno condiviso. V/F
6. Il riscaldamento è autonomo. V/F
7. Martina è certa di non dover pagare un deposito cauzionale. V/F
8. Martina chiede a Roberta se potrà avere un rimborso completo in caso di malattia. V/F
9. Martina non vorrebbe condividere la casa con fumatori. V/F

5. Abbina le parole e le espressioni alle rispettive definizioni:

1. assegnare	a. determinata somma di denaro a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti e da restituirsi a fine rapporto
2. deposito cauzionale	b. fatturazione postale o elettronica di un contratto di fornitura di servizi
3. canone d'affitto	c. l'usufruire di un bene o di un servizio: canone, contratto
4. effettuare il check-in	d. destinare
5. bolletta	e. l'atto con cui una parte si scioglie dal vincolo di un contratto.
6. recesso del contratto	f. il momento in cui l'ospite arriva nella struttura che ha scelto, consegna i documenti d'identità per la registrazione e riceve le chiavi della propria camera
7. utenze	g. somma di denaro pagata periodicamente dal conduttore (locatario) al locatore (proprietario) in cambio del godimento di un immobile

6. Ricomponi le frasi mettendo in ordine corretto le parole:

1. Il / pulizia/ il / prevede/contratto / di / non/ servizio.
2. Di/ possibilità / rimborso/ c'è/ non/ un/ completo/la.
3. Privato /a / interessata / con / stanza / sarei / una /prendere / bagno.
4. La / rifiuti / annuncio / non / indicata / tassa/ è / nell'.
5. Deposito/ pagare / lei / un / cauzionale / deve.

7. Audio “Conversazione telefonica tra Martina e la locatrice”

https://archive.org/details/audio-conversazione-tel.-affitto-casa-martina_20240117

Non avendo ricevuto nessuna risposta alla sua mail, la studentessa Martina ha deciso di telefonare alla locatrice. Ascolta la conversazione telefonica tra Martina e la locatrice e indica se le affermazioni sono presenti (SÌ) o meno (NO) nell’audio che hai ascoltato:

1. Sarei interessata a prendere una stanza con bagno privato. SÌ / NO
2. Mi dispiace, signora, ma non posso pagare il deposito cauzionale di 3 mesi. SÌ / NO
3. C'è la possibilità di avere un rimborso completo in caso di malattia. SÌ / NO
4. L'appartamento si trova al primo piano, ha 2 bagni, 2 terrazzi, cucina attrezzata: frigorifero, forno, microonde. SÌ / NO
5. Gli animali potrebbero dare fastidio ai coinquilini. SÌ / NO
6. Avrà a disposizione elettrodomestici nuovi, inclusi lavastoviglie, lavatrice e televisione. SÌ / NO

8. Martina deve scrivere alla proprietaria della casa un’e-mail per confermare la sua scelta. Scrivi un testo di un paio di righe nel modello dell’e-mail: (compito controllato dal tutor)

A:

Da:

Oggetto:

Testo:

9. Guarda il video “Occhio al linguaggio burocratico nei contratti di locazione: l’esperienza di Martina” <https://www.unistrapg.it/it/occhio-al-linguaggio-burocratico-nei-contratti-di-locazione-0> e indica se le affermazioni sono vere (V) o false (F):



1. Martina riesce ad afferrare le accezioni di tutti i termini presenti nel Contratto di locazione. V/F
2. Martina ha trovato facilmente alloggio a Roma. V/F
3. Ci sono truffatori che dichiarano di essere proprietari di un appartamento ma scompaiono dopo l'invio del deposito per l'appartamento. V/F
4. Il consiglio di Martina è di affidarsi sempre ad agenzie verificate. V/F
5. L'immobile può essere sublocato. V/F
6. Se il conduttore danneggia l'immobile, dovrà risarcire il danno. V/F
7. Il conduttore deve rispettare le norme del regolamento dello stabile e le decisioni dell'assemblea dei condomini. V/F
8. Gli studenti devono prestare attenzione agli annunci inaffidabili. V/F

10. Ricomponi le frasi in ordine corretto:

1. Prima di condividere i vostri dati d'identità	a. mi sono resa conto di non padroneggiare bene la terminologia legata ai contratti di affitto.
2. Il mio consiglio per i futuri studenti Erasmus	b. dato che ci sono tantissimi truffatori che si nascondono dietro una falsa identità.
3. Nonostante la mia solida conoscenza della lingua italiana	c. semplificare il linguaggio burocratico.
4. Devo dire che non è stato facile	d. è di affidarsi sempre ad agenzie verificate
5. Credo davvero che sia necessario	e. assicuratevi che sia tutto a posto.

11. Leggi gli "articoli 1, 2, 3, 4 e 5 del Contratto di locazione" e indica se le affermazioni sono vere (V) o false (F):

1. Il contratto di locazione di durata di 4 mesi è automaticamente rinnovabile. V/F
2. I conduttori hanno bisogno di un alloggio perché frequentano corsi di studi nell'ambito del progetto Erasmus. V/F
3. Il canone di locazione è ripartito su tutti e tre conduttori. V/F
4. Gli oneri accessori devono essere pagati all'inizio del mese. V/F.
5. I conduttori devono pagare anche le spese relative all'energia elettrica, gas e altre utenze. V/F

GRAMMATICA: Concordanza dei tempi del congiuntivo con frase principale al passato (Ripasso)

Per esprimere contemporaneità si usa il congiuntivo imperfetto nella frase subordinata quando nella reggente il verbo è:

- indicativo imperfetto: (Es.) immaginavo che
- passato prossimo: ho immaginato che
- passato remoto: immaginai che
- trapassato prossimo: avevo immaginato che

Es. **Non sapevo** per esempio che il termine locazione **significasse** affitto.

(Per approfondire <https://aulalingue.scuola.zanichelli.it/benvenuti/2019/05/23/concordanza-dei-tempi-con-il-congiuntivo-la-contemporaneita/>)

QUIZ 1 - Nel seguente esercizio scegli la forma verbale corretta per esprimere contemporaneità con la reggente:

1. Non sapevo che la parola locatore **a)** si riferisca; **b)** si riferisse; **c)** si riferiva al proprietario della casa.
2. Credevo che il termine conduttore **a)** avesse indicato; **b)** indichi; **c)** indicasse la persona che conduce qualche mezzo di trasporto.
3. Immaginavo che **a)** era; **b)** è stato; **c)** fosse possibile non pagare gli oneri accessori.
4. Martina non credeva che **a)** c'erano; **b)** ci sono; **c)** ci fossero dei truffatori che dichiaravano di essere proprietari di un appartamento.
5. Era necessario che noi **a)** pagassimo; **b)** pagavamo; **c)** paghiamo il deposito cauzionale.

12. Completa il seguente testo del Contratto d'affitto inserendo le parole del riquadro negli appositi spazi. Attenzione! Le parole non sono in ordine e c'è una parola in più:

ammobiliato – apportar – carico – cessa – conduttore – contraenti – convengono – locazione – mora – pagamento – presa – previa – risoluzione – scadenza – sublocazione – versamento – violazione - visione

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 1) _____

alla Sig.ra Maria Bańska, identificata mediante Carta Identità n. AXW 046301 rilasciata dal Comune di Krościenko nad Dunajcem (Polonia), di seguito denominata “2) _____”,

l'unità immobiliare posta in via Giovanni Maironi da Ponte n. civico 134 piano 2, composto di n. 2 vani, oltre cucina e servizi, 3) _____ come da elenco a parte, sottoscritto dai 4) _____.

Le parti 5) _____ quanto segue:

1) Oggetto del contratto.

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

Contestualmente alla stipula in conduttore dichiara di aver preso 6) _____ 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 7) _____ in consegna.

2) Divieto di innovazioni.

Salvo espressa autorizzazione del locatore, il conduttore non potrà 8) _____ alcun tipo di modifica all'immobile locato assumente le caratteristiche dell'innovazione. Le eventuali modifiche apportate dal conduttore in 9) _____ del presente disposto dovranno essere da lui rimosse a sue spese.

3) Durata.

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) **Canone di locazione e inadempimento del conduttore.**

Il canone mensile di locazione è stabilito in euro 950. Il 10) _____ 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 11) _____ del conduttore e di conseguente maturazione di interessi legali a debito del conduttore.

Il mancato 12) _____ di tre canoni periodici consecutivi entro le scadenze stabilite è causa di 13) _____ del contratto.

5) **Cauzione.**

A garanzia del presente contratto il conduttore, contestualmente alla stipula, versa al locatore l'importo di euro 500. La somma versata a titolo di cauzione sarà restituita al conduttore alla 14) _____ della locazione, 15) _____ verifica dello stato di conservazione dell'immobile.

6) **Recesso anticipato delle parti.**

Per quanto attiene al recesso delle parti prima della scadenza naturale del contratto, conduttore e locatore 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) **Divieto espresso di sublocazione.**

Sottoscrivendo il presente contratto il conduttore si impegna a non cedere né totalmente né parzialmente l'immobile locato a terzi in 16) _____.

8) **Modifica delle clausole contrattuali.**

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

9) **Spese di registrazione.**

Le spese di registrazione e tutti gli oneri derivanti dal perfezionamento ai sensi di legge del presente contratto si intendono a 17) _____ delle parti nella misura del 50% ciascuno.

Letto, approvato e sottoscritto.

Luogo, data 10.09.2022

Il conduttore

Il locatore

13. Rispondi alle seguenti domande:

1. Chi è il locatore nel contratto di locazione?
2. Chi è il conduttore nel contratto di locazione?
3. Qual è l'oggetto del contratto?
4. Cosa si impegna a fare il conduttore al termine del contratto?
5. Qual è la durata del contratto di locazione?
6. Cosa succede se il conduttore apporta modifiche all'immobile senza autorizzazione?
7. Qual è il canone mensile di locazione?
8. Come deve avvenire il pagamento dei canoni mensili?
9. Qual è la conseguenza del mancato pagamento di tre canoni periodici consecutivi?
10. Qual è l'importo della cauzione richiesta al conduttore?
11. Quando viene restituita la cauzione al conduttore?
12. È permesso al conduttore sublocare l'immobile a terzi?
13. Come possono essere apportate modifiche alle clausole contrattuali?
14. Chi è responsabile delle spese di registrazione del contratto?

14. Completa liberamente il dialogo riportato sotto:

Marco: Ciao Maria, ho sentito dire che stai cercando un appartamento in affitto. Hai già 1) _____?

Maria: Ciao Marco! Sì, sto cercando un appartamento da affittare. Ho trovato un annuncio interessante, ma 2) _____

Marco: Hai proprio ragione. Devo dirti che ho avuto esperienze diverse in passato, quindi posso capire le tue preoccupazioni. Hai considerato cosa 3) _____?

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. Poi vorrei capire 4) _____

Marco: Ottimo punto. Un altro aspetto fondamentale è 5) _____

Maria: Sì, esattamente. Mi chiedo anche se potrei portare via i mobili non necessari nel caso in cui 6) _____. Devo dire che affrontare tutte queste questioni è più complesso di quanto pensassi.

Marco: È vero, ma puoi sempre chiedere 7) _____

Maria: Hai ragione, grazie per i consigli.

Marco: Di niente, Maria! Buona fortuna!

Maria: Grazie, Marco!

15. Leggi il testo “Affittare un appartamento” e rispondi alle domande:

Affittare un appartamento non è una cosa semplice, non solo a causa dei prezzi molto alti, ma anche perché, in fase di trattativa, 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 firmare il contratto di locazione.**

Cosa chiedere, prima di prendere in affitto 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 rifiuti).
- **Quali sono le condizioni in caso di recesso anticipato.**
- In caso di guasti, **a carico di chi saranno le spese di riparazione.**
- Quanti sono i metri quadrati di **superficie effettiva** della casa.
- **Quale è il consumo mensile approssimativo per l'elettricità, il gas e il riscaldamento:** è comunque bene controllare i contatori delle varie utenze 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'integrità.
- **Quali lavori si possono effettuare**, ad esempio se è possibile ridipingere i muri o fare buchi alle pareti.

Ultimo punto?

Se sono ammessi 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/>]

1. Perché l'affitto di un appartamento non è una cosa semplice?
2. Cosa si intende con "costi inclusi o esclusi nel prezzo dell'affitto"?
3. Quali sono le utenze di cui è bene controllare i contatori per pagare in maniera equa?
4. Cosa si deve verificare nel caso in cui l'appartamento sia già arredato?
5. Cosa bisogna sapere riguardo ai lavori nell'appartamento?
6. Qual è l'ultimo punto da considerare prima di prendere in affitto una casa?
7. Qual è l'eventuale conseguenza se un inquilino non rispetta il divieto di portare animali domestici?

16. Completa le frasi con le parole più adatte:

1. _____ un appartamento non è solo una questione di prezzi, ma anche di trovare la casa giusta per le tue esigenze.
2. Prima di firmare il contratto di locazione, è fondamentale _____ tutte le informazioni necessarie.
3. Una delle domande da fare riguarda i _____ inclusi nel prezzo dell'affitto.
4. È importante sapere quali sono le _____ in caso di recesso anticipato.
5. Nel caso di guasti, è essenziale capire a _____ saranno addebitate le spese di riparazione.
6. Conoscere la _____ effettiva dell'appartamento può aiutarti a valutare se è abbastanza spazioso.
7. Se l'appartamento è _____, è bene sapere se è possibile rimuovere i mobili non necessari.
8. È importante chiarire quali _____ si possono effettuare nell'appartamento prima di iniziarli.
9. Un punto da considerare è se gli _____ domestici sono ammessi nell'appartamento.
10. La mancata osservanza del divieto degli animali può anche portare alla _____ del contratto.

GRAMMATICA: Di alcune caratteristiche del linguaggio burocratico

La lingua dei burocrati è proverbialmente oscura e poco accessibile al comune cittadino, tanto da essersi guadagnata l'appellativo di burocratese, termine ironico e spregiativo, di coniazione relativamente recente (fine anni Settanta), che designa «il linguaggio complesso e oscuro usato, per abitudine e mancata attenzione alla chiarezza, nel settore della burocrazia dai funzionari che vi operano» (Sabatini e Coletti, 1997, p. 345). Per descrivere tale varietà di lingua sono stati e sono comunemente impiegati aggettivi come «contorto», «involuto», «astruso», «criptico», «pomposo», «ampollosa», «bizantino», «pedante» e simili. Per queste sue caratteristiche, il linguaggio amministrativo è stato spesso bersaglio di critiche e parodie. Tra gli elementi più marcatamente caratterizzanti il lessico amministrativo sono: Sostantivi deverbali, ossia nomi derivati da verbi, generalmente con suffisso zero,.. • Verbi denominali: cioè verbi derivati da sostantivi: • Locuzioni congiuntive e preposizionali. • Locuzioni verbali (apporre una firma, effettuare un pagamento...). Latinismi • Arcaismi (allorché, altresì, ove...) • Burocratismi: espressioni che, oltre a essere obsolete, sono anche tipicamente burocratiche (il sottoscritto, lo scrivente, il dichiarante,...) Di esclusivo uso burocratico sono gli stilemi addì e li... (Tratto da “Il linguaggio amministrativo italiano” di Daniele Fortis, pp.59-60; consultabile su

<https://www.consiglio.regione.toscana.it/upload/coccoina/documenti/oli/Corso-qualita-normaz-UNIFI/CORSO%202009-2010/LEZ-19-3-10/Fortis%20-%20II%20linguaggio%20amministrativo%20italiano.pdf>)

17. Scrivi un articolo di 250 parole per un giornale studentesco in cui descrivi:

- qual è la prima cosa che guardi quando cerchi un appartamento in affitto?
- cosa è più importante per te: il prezzo dell'affitto o le caratteristiche dell'immobile?
- preferiresti affittare un appartamento già arredato o sei disposto/a a cercarne uno non arredato?
- quanto è importante per te poter personalizzare il tuo appartamento?
- quali consigli dai a uno studente che cerca un appartamento?

QUIZ 2 - Osserva le parole o le espressioni sottolineate che appartengono al linguaggio burocratico e sostituiscile con i rispettivi sinonimi della lingua dell'uso medio:

1. Il locatore intende avvalersi delle disposizioni di cui al DLGS n. 23 del 14.03.2011 cosiddetta "cedolare secca".
2. È facoltà del locatore recedere dalla tassazione della cedolare secca.
3. Il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese e dei criteri di ripartizione.
4. Il conduttore prende atto che gli impianti esistenti nell'appartamento in oggetto dispongono di certificazioni a norma.
5. Il conduttore dichiara di aver visitato unità immobiliare locatagli.
6. Si impegna altresì a rispettare le norme del regolamento dello stabile, ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto.
7. Il conduttore si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini.
8. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti che possono recare molestia agli altri abitanti dello stabile.
9. A mente degli articoli 1341 e 1342 del Codice civile, le Parti specificatamente approvano i patti di cui agli articoli 2, 4, 5...
10. Vorrei dare in comodato solo una parte dell'immobile.

FORUM: Scambia sul Forum delle informazioni sulle regole generali per la stipula di un contratto di locazione e sui costi degli affitti nel proprio e in altri paesi.

SOLUZIONI

1. 1/V; 2/V; 3/F; 4/V; 5/V; 6/V; 7/V; 8/F;
2. **1-d; 2-f; 3-g; 4-h; 5-l, 6-i; 7-b; 8-e; 9-a; 10-c;**
3. 1-b; 2-a; 3-d; 4-f; 5-c; 6-e; 7-i; 8-g; 9-h;
4. 1/F; 2/V; 3/F; 4/V; 5/F; 6/F; 7/F; 8/V; 9/V;
5. 1-d; 2-a; 3-g; 4-f; 5-b; 6-e; 7-c;
6. 1. Il contratto non prevede il servizio di pulizia. 2. Non c'è la possibilità di un rimborso completo. 3. Sarei interessata a prendere una stanza con bagno privato. 4. La tassa rifiuti non è indicata nell'annuncio. 5. Lei deve pagare un deposito cauzionale.;
7. 1-SÌ; 2-NO; 3-NO; 4-NO; 5-SÌ; 6-SÌ;
8. Risposta libera;
9. 1/F; 2/F; 3/V; 4/V; 5/F; 6/V; 7/V; 8/V;
10. 1-e; 2-d; 3-a; 4-b; 5-c;
11. 1/F; 2/V; 3/V; 4/F; 5/V;

QUIZ 1 1-b; 2-c; 3-c; 4-c; 5-a;

12. 1. locazione, 2. Conduttore, 3. ammobiliato, 4. Contraenti, 5. Convengono, 6. Visione, 7. Presa, 8. Apportare, 9. Violazione, 10. Versamento, 11. Mora, 12. Pagamento, 13. Risoluzione, 14. Scadenza, 15. Previa, 16. Sublocazione, 17. Carico;
13. 1. Il locatore nel contratto di locazione è il Sig. Marco Amati. 2. Il conduttore nel contratto di locazione è la Sig.ra Maria Bańska. 3. L'oggetto del contratto è l'unità immobiliare posta in via Giovanni Maironi da Ponte n. civico 134 piano 2. 4. Il conduttore si impegna a restituire l'immobile nello stesso stato in cui si trova all'atto di presa in consegna al termine del contratto. 5. La durata del contratto di locazione è di 6 mesi (dal 15.09.2022 al 15.02.2023). 6. Se il conduttore apporta modifiche all'immobile senza autorizzazione, dovrà rimuoverle a sue spese. 7. Il canone mensile di locazione è stabilito in euro 950. 8. Il pagamento dei canoni mensili deve avvenire a mezzo assegno o bonifico bancario entro e non oltre il giorno 5 di ogni mese. 9. Il mancato pagamento di tre canoni periodici consecutivi entro le scadenze stabilite è causa di risoluzione del contratto. 10. L'importo della cauzione richiesta al conduttore è di euro 500. 11. La cauzione sarà restituita al conduttore alla scadenza della locazione, previa verifica dello stato di conservazione dell'immobile. 12. No, non è permesso al conduttore sublocare l'immobile a terzi. 13. Eventuali modificazioni ed aggiornamenti delle clausole contrattuali devono avvenire su espresso accordo delle parti e solamente in forma scritta. 14. Le spese di registrazione del contratto sono a carico delle parti nella misura del 50% ciascuno.
14. Possibili risposte: 1. trovato qualcosa di interessante?, 2. ho alcune preoccupazioni riguardo al contratto e alle condizioni dell'appartamento. Affittare un appartamento non è così semplice. 3. chiedere al proprietario prima di firmare il contratto di locazione, 4. le condizioni del contratto di locazione e se ci sono clausole particolari. 5. comprendere le modalità di pagamento e assicurarti di avere tutto chiaro fin dall'inizio. 6. l'appartamento sia già arredato. 7. informazioni dettagliate al proprietario o all'agenzia immobiliare.
15. 1. L'affitto di un appartamento non è semplice a causa degli elevati prezzi e della necessità di trovare una casa che soddisfi tutte le esigenze personali. 2. Si intende capire quali costi sono compresi nell'affitto (come spese condominiali, riscaldamento) e quali devono essere coperti separatamente. 3. È bene controllare i contatori per elettricità, gas e riscaldamento al fine di pagare in modo equo basandosi sul consumo effettivo. 4. Nel caso di un appartamento già arredato, è importante verificare se è possibile rimuovere i mobili non necessari o, in alternativa, firmare un elenco per garantire l'integrità degli arredi esistenti. 5. È importante conoscere quali lavori di manutenzione sono consentiti, ad esempio se è possibile ridipingere le pareti o fare buchi alle pareti. 6. L'ultimo punto da considerare è se sono ammessi animali domestici, poiché alcuni proprietari potrebbero vietarne la presenza e violare questa regola potrebbe causare la risoluzione del contratto. 7. L'eventuale conseguenza potrebbe essere la risoluzione del contratto se l'inquilino non rispetta il divieto di portare animali domestici, poiché alcuni proprietari preferiscono evitare danni o complicazioni associati agli animali.
16. 1. Affittare. 2. Raccogliere. 3. Costi. 4. Condizioni. 5. Chi. 6. Superficie. 7. Arredato. 8. Lavori. 9. Animali. 10. Risoluzione.
17. Risposte libere.

- ### QUIZ 2 -
1. proprietario; 2. ha la possibilità; 3. inquilino; 4. constatata; 5. appartamento; 6. se, dichiarando;
 7. rispettare, decisioni; 8. disturbare; 9. secondo; 10. concedere;

TRASCRIZIONI:

1. Audio “**Conversazione telefonica tra Martina e la locatrice**” https://archive.org/details/audio-conversazione-tel.-affitto-casa-martina_202401 (Durata 1:48)

Martina Pronto! Buongiorno, parlo con la signora Roberta Mirelli?

Locatrice: Sì, sono io. Chi parla?

Martina: Sono Martina Krstevska di Skopje, Buongiorno, signora! Mi scusi se La disturbo. Le rubo solo un minuto. La chiamo a proposito del Suo annuncio per l'affitto camere. Sono una studentessa universitaria macedone. Siccome mi è stata assegnata una borsa di studio Erasmus + per 4 mesi, da usufruire a partire dal 1 marzo 2022, sono alla ricerca di un alloggio. Sarei interessata a prendere una stanza con bagno privato, con balcone, con internet wi-fi e riscaldamento condominiale, in quell'appartamento che si trova in pieno centro storico, vicino all'università. Senta, volevo anche sapere se la stanza sarà disponibile a partire dal 1 marzo 2022 e se dovrò pagare un deposito cauzionale. Un'altra domanda molto importante per me, signora: sono ammessi i cani nelle stanze che dà in affitto? Sa, signore, io ho un piccolo cagnolino che non vorrei abbandonare, senza di me morirebbe di depressione. Ah, un'altra cosa: c'è la possibilità di avere un rimborso completo in caso di malattia che mi impedirebbe di venire in Italia? Scusi se L'ho trattenuta tanto.

Locatrice: Mi ha fatto un sacco di domande, cercherò di risponderLe. Potrà effettuare il check-in il 1 marzo a partire dalle ore 10.00 alle ore 24.00. Non deve pagare un deposito cauzionale. Purtroppo non sono ammessi gli animali perché potrebbero dare fastidio ai coinquilini. In caso di malattia Le posso restituire il 50% della caparra. Aggiungo anche che avrà a disposizione elettrodomestici nuovi, inclusi lavastoviglie, lavatrice e televisione. Se ha altre domande, chiedo pure.

Martina: Grazie, signora, Lei è davvero molto gentile. Le faccio sapere domani con certezza.

Locatrice: Spero di esserLe stata utile. A risentirci!

2. Video: “**Occhio al linguaggio burocratico nei contratti di locazione: l'esperienza di Martina**” <https://www.unistrapg.it/it/occhio-al-linguaggio-burocratico-nei-contratti-di-locazione-0>

Ciao a tutti,

Mi chiamo Martina e sono studentessa Erasmus in Italia. Con questo video vorrei raccontare, brevemente, la mia esperienza riguardo alle difficoltà linguistiche di tipo burocratico che ho dovuto affrontare prima della partenza e all'inizio del mio soggiorno in Italia come studentessa Erasmus. Prima di partire ho preparato l'intera documentazione che mi è stata chiesta: il passaporto, l'assicurazione sanitaria, il Learning Agreement e così via.

La vera gatta da pelare è arrivata quando dovevo trovare casa. Ho consultato molti annunci affitto casa su internet però quasi tutte le camere erano già prenotate. Finalmente sono riuscita a trovarne una su Facebook, ma devo dire che non è stato facile dato che ci sono tantissimi scammer, cioè truffatori che si nascondono dietro una falsa identità e dichiarano di essere proprietari di un appartamento che corrisponde alle caratteristiche richieste, ma in realtà scompaiono dopo l'invio del deposito per l'appartamento. Quindi, il mio consiglio per i futuri studenti Erasmus, per evitare di cadere in questo tipo di truffe, è di affidarsi sempre ad agenzie verificate e, se si sta trattando tra privati, di fare tutte le verifiche possibili, facendo una semplice ricerca dell'indirizzo email su Google o su Facebook, dove sono nati molti gruppi in cui utenti truffati o che hanno sventato una truffa segnalano gli indirizzi email dei truffatori e pubblicano le e-mail che ricevono. Prima di condividere i vostri dati d'identità oppure di inviare i soldi, se possibile, dovete vedere l'appartamento fisicamente oppure chiedere contatto delle persone che ci vivono al momento per assicurarsi che sia tutto a posto.

Per quanto riguarda il contratto, quando il proprietario me l'ha fatto vedere non ci capivo praticamente niente. Nonostante la mia, credo, solida conoscenza della lingua italiana mi sono resa conto di non padroneggiare bene la terminologia legata ai contratti di affitto. Non sapevo per esempio che il termine *locazione* significasse affitto, che la parola *locatore* si riferisse al proprietario della casa e che il termine *conduttore* indicasse la persona che prende in affitto una casa o una camera e non conducente di treno ad esempio. Mi ha particolarmente colpito il verbo *accusare*. Mi sono detta: O Dio, chi accusa chi e per che cosa! Ho controllato bene il dizionario e ho capito che il verbo accusare non era usato con il significato di dare colpa a qualcuno bensì con il significato di “notificare” ma anche “ricevere”. Insomma, ci ho messo parecchio tempo per “tradurre” nel senso di capire il contratto.

Per farvi capire in che situazione mi sono trovata vi leggo gli articoli 8 e 10 del Contratto di locazione:

Articolo 8 (Uso): *L'immobile deve essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore. Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare pena risoluzione di diritto del contratto.*

Articolo 10 (Consegna): *Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e così – di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna altresì a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto. Così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue: ___/___ ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna.*

Da quel che ho capito però neanche gli italiani se la cavano bene con il linguaggio burocratico, figuriamoci gli stranieri. Credo davvero che sia necessario semplificare il linguaggio burocratico, così noi, semplici mortali, potremo stare tranquilli quando ci sarà bisogno di firmare dei documenti.

Comunque, nonostante le barriere linguistiche e burocratiche, devo ammettere di vivere un'esperienza indimenticabile.

Grazie dell'attenzione e, mi raccomando, occhio agli annunci inaffidabili!

3. Testo “**Articoli 1, 2, 3, 4 e 5 del Contratto di locazione di Martina**”

LA LOCAZIONE È REGOLATA DALLE PATTUZIONI SEGUENTI.

Articolo 1 (Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di 4 (quattro) mesi, dal 01 marzo 2022 al 30/06/2022

Alla prima scadenza il contratto non si rinnova .

Articolo 2 (Natura transitoria)

Secondo quanto previsto dall'Accordo territoriale stipulato ai sensi dell'articolo 5, comma 2, della legge n. 431/98, tra le Organizzazioni della proprietà e le Organizzazioni degli inquilini, depositato il 09.04.2019 con Protocollo n° QC presso il Comune di Roma le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto i conduttori espressamente hanno l'esigenza di abitare l'immobile frequentando corsi di studi presso le Università di Roma, PROGETTO ERASMUS.

- 1) Emilija, facoltà di Lettere e Filosofia ,Università "La Sapienza"
- 2) Martina, facoltà di Lettere e Filosofia , Università " La Sapienza "
- 3) , facoltà di IED Design

Articolo 3 (Canone)

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale definito, tra le Organizzazioni degli Inquilini e le Organizzazioni della Proprietà, depositato il 09.04.2019 con Protocollo n° QC presso il Comune di Roma, è convenuto in €. 3400 (tremilaquattrocento euro) così ripartito :

- 1) Emilija, 1120 euro
- 2) Martina, 1120 euro
- 3) , 1160 euro

che i conduttori si obbligano a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero _____, in n. 4 rate eguali anticipate rispettivamente di euro:

- 1) Emilija, 280 euro mensili più spese
- 2) , 280 euro mensili più spese
- 3) , 290 euro mensili più spese.

ciascuna, entro il 5 di ogni mese.

Articolo 4 (Nessun deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

Articolo 5 (Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l'Allegato C. In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente direttamente al locatore mensilmente unitamente al canone di locazione. Sono inoltre interamente a carico del conduttore le spese relative ad ogni utenza (energia elettrica, acqua, gas, telefono, nettezza urbana e quant'altro come per legge). Per tali spese, ogni conduttore versa ciascuno una quota di € 100 (cento) mensili .