

4

Regole speciali. L'esigenza temporanea va specificata in clausola e documentata. La modulistica è definita dal ministero

Contratti-tipo per studenti universitari e usi transitori

Pagina a cura di
Augusto Ciria

Le regole dei contratti per uso abitativo transitorio e per studenti sono cambiate l'anno scorso, con l'entrata in vigore del Dm 16 gennaio 2017 (che ha sostituito il Dm 30 dicembre 2002).

Gli affitti transitori

Gli accordi territoriali stipulati dalle organizzazioni di categoria maggiormente rappresentative prevedono, per gli immobili nei Comuni con un numero di abitanti superiore a diecimila e ad alta tensione abitativa, valori minimi e massimi del canone, a seconda delle fasce omogenee previste nel decreto. Le parti contrattuali (proprietario e inquilino) - assistite, a richiesta, dalle rispettive organizzazioni - individuano il livello del canone all'interno di questi valori, tenendo conto di alcuni elementi, tra cui la tipologia dell'alloggio, lo stato di manutenzione, le eventuali pertinenze (box, cantina, eccetera), gli spazi e i servizi condominiali.

Gli accordi possono prevedere variazioni fino al 20% dei valori minimi e massimi indicati. Nel caso in cui, invece, l'accordo locale non ci sia, i valori di riferimento sono quelli definiti dalle condizioni stabilite nel decreto ministeriale.

Le esigenze abitative

Anche il nuovo Dm 16 gennaio 2017 dispone che i contratti transitori siano stipulati per soddisfare determinate esigenze del locatore o del conduttore, con particolare attenzione a quelle derivanti da mobilità lavorativa. E tale esigenza transitoria (dell'una o dell'altra parte) va esattamente riportata in una clausola, e provata con idonea documentazione da allegare al contratto stesso.

I motivi della transitorietà sono individuati nelle fattispecie dettate dagli accordi locali. Qualora la transitorietà si fondi su casistica diversa o sia difficilmente documentabile, so-

no gli accordi stessi che definiscono le modalità bilaterali di supporto ai contraenti, da parte delle organizzazioni di categoria firmatarie degli accordi di riferimento.

I tempi di locazione

Per il contenuto del contratto occorre attenersi al modello B allegato al decreto. La durata non dev'essere superiore a diciotto mesi; ma se manca o non è documentato il riferimento alla transitorietà, la durata del contratto viene ricondotta alla normale disciplina dettata dall'articolo 2, comma 1, della legge 431/98 (4 + 4 anni).

Alla scadenza il locatore deve confermare il verificarsi della condizione giustificativa della transitorietà, tramite lettera raccomandata da inviare al conduttore entro un termine che va stabilito prima della scadenza stessa. In difetto, oppure nel venimento della transitorietà, il contratto viene automaticamente ricondotto alla durata quadriennale.

Ottenuto il rilascio dell'immobile per adibirlo all'uso posto a fonda-

mento della sua esigenza transitoria, se il locatore non lo adibisce agli usi espressamente dichiarati nel contratto entro sei mesi, ha l'obbligo di ripristinare il rapporto di locazione alle condizioni ordinarie, oppure (a richiesta del conduttore) a risarcire trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito.

Gli affitti per studenti

Anche le locazioni per studenti rientrano in una categoria protetta, come sottospecie di quelle transitorie, pur con alcune sostanziali differenze.

I Comuni, sede di Università, di corsi universitari distaccati e di specializzazione, o istituti di istruzione superiore, possono quindi promuovere specifici accordi locali per la definizione di contratti-tipo di locazione a favore degli studenti.

Questi contratti possono avere durata da sei mesi a tre anni, rinnovabile alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore da comunicare almeno un mese e non oltre tre mesi prima. Possono essere sottoscritti anche da uno o da più studenti o dalle aziende per il diritto allo studio; e anch'essi devono ricalcare la forma di cui al fac simile allegato C al decreto ministeriale.

I contenuti contrattuali

Il contratto-tipo definito dagli accordi territoriali può naturalmente tener conto della presenza di mobilio e di eventuali modalità di rilascio, ma deve, per il resto, essere redatto in base ai derogabili elementi e condizioni, quali la durata, la facoltà di recesso del conduttore, il divieto di sublocazione, il deposito cauzionale (non superiore a tre mensilità del canone fruttifero di interessi legali) e, infine, il rinnovo automatico.

I canoni sono definiti negli accordi locali sulla base dei valori per aree omogenee ed eventuali zone. Accordi locali che possono peraltro individuare misure di aumento o diminuzione dei valori dei canoni in relazione alla durata contrattuale.

IL CASO

Senza adesione formale l'intesa non è vincolante

Quello a uso transitorio è un tipo di contratto di locazione abitativa utilizzato per esigenze temporanee non turistiche. Il corrispettivo può essere liberamente stabilito dalle parti, tranne che in alcune zone in cui l'importo del canone è determinato secondo accordi territoriali stipulati dalle organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini maggiormente rappresentative. In virtù di queste regole, non trova dunque fondamento la pretesa del conduttore di vedersi restituiti i maggiori canoni versati rispetto a quelli invece previsti nell'accordo sottoscritto soltanto da alcune associazioni sindacali locali, la cui assistenza non è stata peraltro nemmeno richiesta in sede di stipula del contratto transitorio. Solo in quest'ultimo caso, infatti, avrebbero dovuto essere rispettati i limiti e le condizioni oggetto dell'accordo locale. Significa che, in assenza di una formale adesione, l'accordo territoriale non può porre vincoli alle parti nella libera contrattazione (Cassazione 25 maggio 2018, n. 13058). Peraltro, occorre tener conto che la disciplina dettata in tema di locazioni transitorie prevede che l'immobile affittato debba essere specificatamente individuato, per poter applicare la misura del canone definito dagli accordi locali. A ciò si aggiunga che la possibilità per le parti di stipulare un valido ed efficace contratto di locazione a uso transitorio è subordinata alla specifica individuazione (in una clausola dell'atto) dell'esigenza transitoria della parte che intende avvalersene, nonché all'allegazione al contratto stesso della documentazione che comprova tale transitorietà. Non da ultimo, c'è la necessità che i contraenti, prima del termine di scadenza del contratto, confermino l'eventuale persistenza della condizione che giustifica l'uso transitorio del bene locato (Tribunale di Pisa, 10 luglio 2018, n. 623).

IL QUESITO

Possiedo un appartamento nel Comune di Trecate, che l'anno scorso ho affittato con contratto transitorio (durata 10 mesi) a un'insegnante che aveva ottenuto una supplenza annuale. Ho usato il modulo ministeriale e ho specificato l'esigenza temporanea del contratto di lavoro. Ho stabilito un canone libero, non essendo il Comune ad alta tensione abitativa. Ora, siccome l'insegnante ha ottenuto un'altra supplenza annuale e si è trovata bene, vorrei rinnovare il contratto. Cosa devo fare a livello pratico? Devo stipularne uno nuovo e registrarlo, anche se proseguo alle stesse condizioni di canone e durata?

La locazione transitoria è disciplinata dall'articolo 5 della legge 431/78, che rimanda al decreto ministeriale (oggi il Dm 16 gennaio 2017) il compito di definire le condizioni e le modalità per la stipula dei relativi contratti, anche di durata inferiore a quella prevista dalla legge, proprio per soddisfare particolari esigenze delle parti (incluse quelle derivanti da mobilità lavorativa). È dunque corretto far uso della modulistica ministeriale perché, benché l'immobile locato sia situato in un Comune a bassa tensione abitativa, si applicano comunque le disposizioni dettate dal citato Dm, fatta eccezione per i limiti di misura del canone, che possono essere anche superati a discrezione delle parti. Giunti alla scadenza, la locazione può proseguire alle medesime condizioni solo se, nell'approssimarsi del termine, il conduttore che ha dichiarato la propria esigenza transitoria di disporre dell'immobile locato confermi i motivi di transitorietà indicati nel contratto. In tal caso, non serve la formale stipula di un nuovo contratto, ma è obbligatoria la registrazione della proroga: altrimenti, il contratto torna ad avere la durata ordinaria prevista dalla legge (4 + 4 anni). La mancata conferma della transitorietà da parte di uno dei contraenti (riferita alle proprie esigenze) determina infatti le stesse conseguenze della mancata dichiarazione delle ragioni di transitorietà del contratto.

IL QUADERNO



Una panoramica completa sul tema dell'affitto abitativo, con l'analisi degli obblighi e dei diritti di entrambe le parti in causa (locatore e inquilino), corredata dalle risposte degli esperti del Sole 24 Ore. Il Quaderno dell'Esperto risponde è ancora disponibile online, in vendita a 0,50 euro. www.ilsole24ore.com/ebook