

I vincoli. Ammessi gli accordi calmierati se l'immobile si trova nel Comune in cui ha sede l'ateneo o in una città limitrofa

Gli universitari fuori sede non possono subaffittare

Marco Panzarella
Matteo Rezzonico

Esistono anche altre tipologie di contratti ideate ad hoc per venire incontro alle esigenze dei conduttori. Ad esempio, i contratti a uso foresteria, stipulati con un soggetto (di solito una società) che necessita di locazioni a tempo predeterminato per ospitare propri collaboratori, dipendenti o clienti in occasione delle trasferte: canone, durata e clausole sono rimesse alla volontà delle parti, perché il contratto è disciplinato dalle norme del Codice civile (articoli 1571 e seguenti).

I modelli per i fuori sede

Più particolare – e più d'interesse – la disciplina dei contratti di locazione abitativa "transitoria" espressamente riservati agli studenti iscritti a un corso di laurea o di formazione post laurea (specializzazioni, master, dottorati). I cosiddetti "fuori sede", cioè residenti in una città diversa da quella in cui è ubicato l'ateneo.

Il modello contrattuale è vincolato, e si deve dunque fare riferimento al contratto di locazione "tipo" dell'allegato C al decreto ministeriale 16 gennaio 2017. Anche per gli studenti universitari (relativamente ai contratti non assistiti) è necessaria l'attestazione delle associazioni di categoria.

La condizione essenziale per la stipula dell'accordo è che l'immobile locato si trovi nel Comune in cui ha sede l'università o in una città limitrofa, e che l'inquilino sia uno studente universitario (o equiparato). Se si verifica tale presupposto, il contratto può essere sottoscritto dal singolo studente (o dai suoi genitori), da gruppi di studenti o dalle aziende per il diritto allo studio.

La durata e il rinnovo

Rispetto al transitorio "classico"

il contratto per studenti universitari prevede una durata maggiore, compresa tra sei mesi e tre anni, e si rinnova automaticamente per pari periodo alla prima scadenza, a meno che il conduttore non comunichi disdetta al locatore almeno un mese e non oltre tre mesi prima del termine. La legge consente al proprietario di poter affittare anche una sola porzione dell'appartamento, in molti casi suddiviso in stanze indipendenti singole o doppie, e quindi sottoscrivere più contratti per l'uso dello stesso alloggio.

Nel caso in cui gli studenti siano più di uno, ciascuno di essi può esercitare il diritto di recesso, senza che debbano sussistere i gravi motivi che invece legittimano il recesso del conduttore "unico".

I vincoli del canone

Per quanto riguarda il canone di locazione, l'articolo 5 della legge

431/1998 stabilisce che «è facoltà dei Comuni sede di università o di corsi universitari distaccati, eventualmente d'intesa con Comuni limitrofi, promuovere specifici accordi locali per la definizione (...) di contratti-tipo relativi alla locazione di immobili ad uso abitativo per studenti universitari».

Oltre alle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, agli accordi partecipano anche le aziende per il diritto allo studio e le associazioni degli studenti, nonché le cooperative e gli enti non lucrativi che operano nel settore. L'articolo 3 del decreto ministeriale 16 gennaio 2017 precisa inoltre che «...l'accordo locale potrà individuare misure di aumento o diminuzione dei valori dei canoni in relazione alla durata contrattuale». Il contratto-tipo può naturalmente tener conto della presenza di mobili e di eventuali modalità di rilascio.

La registrazione e le clausole

Trattandosi di un accordo di durata superiore a 30 giorni, è obbligatoria la registrazione all'agenzia delle Entrate, con la tassa di registro che va ripartita equamente tra locatore e conduttore. All'interno del contratto, oltre alla compilazione degli spazi con le informazioni di base (dati del locatore e del conduttore, indirizzo dell'immobile, eccetera), è necessario specificare il corso di studi e l'università al quale è iscritto lo studente.

Il contratto, inoltre, può prevedere (anche se non è obbligatorio) un deposito cauzionale che il proprietario restituirà al termine della locazione. Di norma, salvo che le parti non decidano diversamente, è vietata la sublocazione, mentre è possibile ospitare altre persone (genitori, amici) a titolo gratuito per brevi periodi di tempo.

LA GUIDA



Obiettivo casa

«Casa. Comprare, vendere e affittare»: la Guida del Sole 24 Ore - disponibile online gratis per gli abbonati e a 3,59 euro per tutti - stringe il focus sull'immobiliare tra indicazioni sui mutui, prezzi al mq città per città e contratti d'affitto. www.ilsole24ore.com/ebook

LE NORME

● Legge 431/1998

La «Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo», pubblicata in Gazzetta ufficiale il 15 dicembre 1998, all'articolo 5 introduce i contratti di locazione di natura transitoria e all'articolo 13 ne stabilisce le condizioni di nullità.

● Dm 30 dicembre 2002

Il decreto interministeriale Infrastrutture ed Economia, all'articolo 2, definisce i criteri generali per la realizzazione degli accordi locali per la stipula dei contratti transitori. Stabilisce, tra l'altro, l'obbligo di una clausola che individui l'esigenza di transitorietà del locatore e/o del conduttore (articolo 4).

● Dm 16 gennaio 2017

Il decreto aggiorna il precedente Dm 30 dicembre 2002 (vedi sopra) e, all'articolo 2, dà disposizioni in merito ai criteri per definire i canoni e la durata dei contratti di locazione di natura transitoria. Tra le altre cose stabilisce l'obbligo di attestazione delle organizzazioni di proprietari e inquilini (comma 8). L'allegato B al decreto rappresenta il modello da utilizzare per stipulare il contratto.

● Risoluzione 31/E/2018

L'agenzia delle Entrate con la risoluzione del 20 aprile 2018 conferma che per i contratti di locazione a canone concordato stipulati in applicazione dell'accordo territoriale le parti hanno l'obbligo di acquisire l'attestazione (nel caso di contratto non assistito) ai fini della fruizione delle relative agevolazioni fiscali.

● Legge 392/1978

La legge costituisce la base dell'impianto normativo in materia di affitti. Sono tuttora in vigore le disposizioni che riguardano: il divieto di sublocazione; il recesso del conduttore; la successione nel contratto; il deposito cauzionale e la partecipazione del conduttore all'assemblea dei condomini. È stata implementata dalla legge 431/1998.

IL GLOSSARIO

● Canone concordato

Frutto di accordi territoriali tra associazioni dei proprietari e sindacati degli inquilini, è un canone calmierato, di solito inferiore a quello di mercato. Garantisce una convenienza economica all'inquilino (che paga meno) e delle agevolazioni fiscali al proprietario dell'alloggio (che può beneficiare di sconti sulle tasse).

● Oneri accessori

L'insieme dei costi che si aggiungono a una spesa principale (il canone d'affitto): le spese di condominio e quelle relative alla manutenzione interna dell'appartamento. La tabella "Allegato D" prevista dal Dm 16 gennaio 2017 indica come ripartire i costi tra locatore e conduttore. Solo un accordo scritto tra le parti può sostituire quanto stabilito nella tabella.

● Cedolare secca

Regime di tassazione facoltativo che consiste nel pagamento di un'imposta sostitutiva dell'Irpef e delle addizionali. Chi sceglie la cedolare secca non è tenuto a pagare l'imposta di registro e l'imposta di bollo, ma rinuncia alla possibilità di chiedere l'aggiornamento del canone di locazione.

● Uso foresteria

I contratti di locazione a uso foresteria possono essere sottoscritti soltanto dalle società di capitali che affittano un immobile per destinarlo ai dipendenti o a eventuali collaboratori. Sia la durata che l'importo del canone di questi contratti sono decisi liberamente dalle parti. Il proprietario dell'immobile non può fruire della cedolare secca.

● Comodato d'uso

Tale contratto presuppone che il comodante (proprietario di un appartamento) consegni in forma gratuita l'immobile a un altro soggetto (il comodatario) per un determinato periodo di tempo. Scaduto il periodo di comodato, l'appartamento torna al legittimo proprietario. L'accordo è previsto dall'articolo 1803 del Codice civile e può essere sia verbale che scritto. Solo in quest'ultimo caso, se la durata supera i 30 giorni, è necessaria la registrazione all'Agenziadelle Entrate.