

Più contratti di locazione per gli studenti universitari

Volendo locare a studenti, in una città capoluogo di Provincia, mi è stato consigliato un singolo contratto per ogni stanza, della durata di un anno (rinnovabile, a canone libero), in quanto secondo l'agente immobiliare sarebbe più semplice da gestire per i subentri.

È possibile questa soluzione? E si volesse affittare per due anni?

S.D. - TRENTO

L'articolo 5, comma 2, della legge 431/1998 dispone che, in alternativa a quanto previsto dal comma 1, possono essere stipulati contratti di locazione per soddisfare le esigenze abitative di studenti universitari sulla base dei tipi di contratto ex articolo 4-bis. In attuazione di quest'ultimo articolo – a seguito di convenzione tra le associazioni di proprietari e i sindacati degli inquilini – è stato emanato il Dm 16 gennaio 2017, il cui articolo 3 riguarda i criteri per definire i canoni di locazione dei contratti per studenti universitari e la durata degli stessi. In particolare – secondo la disposizione citata – nei comuni sede di università, di corsi universitari distaccati di specializzazione e comunque di istituti di istruzione superiore, nonché nei comuni limitrofi e qualora il conduttore sia iscritto a un corso di laurea o di formazione postlaurea, quali master, dottorati, specializzazioni o perfezionamenti, in un comune diverso da quello di residenza, possono essere stipulati contratti per studenti universitari di durata da un minimo di sei mesi a un massimo di tre anni, rinnovabili alla prima scadenza (salvo disdetta del conduttore, da comunicare almeno un mese e non oltre tre mesi prima della scadenza). Tali contratti possono essere sottoscritti dal singolo studente o da gruppi di studenti universitari o dalle aziende per il diritto allo studio.

Dunque un contratto con una durata di un anno + uno, cui sembra riferirsi il lettore (che scrive due anni), è ammissibile, così come è ammissibile un contratto di durata di sei mesi + sei mesi.

I canoni di locazione, peraltro, sono definiti in appositi accordi locali tra le associazioni dei proprietari e i sinda-

cati degli inquilini, cui occorre riferirsi.

Il testo dell'accordo locale presso il Comune di Trento (da dove scrive il lettore), con data 14 dicembre 2017 (sottoscritto da Confappi, Confedilizia, Federproprietà e Uppi, per la proprietà e da Sicut, Sunia ed Uniat, per gli inquilini), non fa espresso riferimento alla possibilità di locazione di una singola stanza. Tuttavia, la locazione di una porzione di alloggio risulta come facoltà consentita dal contratto "tipo" per studenti universitari, allegato E, che prevede come alternativa alla locazione dell'intero alloggio, la locazione «di una porzione di unità immobiliare...». Si ritiene legittima, dunque, anche la locazione di una stanza, salvo puntuale individuazione della porzione di immobile che si intende locare (e delle parti condivise) e salvo la proporzionale riduzione del canone, calcolato in base all'accordo locale medesimo.

L'accordo locale prevede anche – relativamente ai contratti cosiddetti non assistiti – le modalità di attestazione del contratto, da parte delle associazioni di categoria firmatarie. Per il proprietario sono previste agevolazioni fiscali per le locazioni a studenti universitari di cui all'articolo 5 della legge 431/1998, per gli immobili siti nei comuni ad alta tensione abitativa contenuti nell'elenco Cipe: tassa di registro ridotta del 30% e ulteriore riduzione del 30% dell'imponibile Irpef derivante dal canone di locazione. In alternativa – ove si opti per il regime della cedolare secca – si può fruire dell'aliquota agevolata del 10 per cento. È prevista infine una riduzione sull'Imu, oltre ad agevolazioni per gli inquilini, per cui si rimanda all'articolo 5 del Dm 110175.

Non è vietato stipulare, anche nel caso di inquilini studenti universitari, un contratto di locazione cosiddetto "libero", ex articolo 2, comma 1, della legge 431/1998 (con durata di quattro anni + quattro). In questo caso, la durata minima è vincolata (4 anni + 4), mentre la determinazione del canone è rimessa alla libera contrattazione delle parti. Il locatore, per agevolare l'inquilino studente, potrebbe consentire la facoltà di recedere "liberamente", cioè senza la necessità dei "gravi motivi" previsti dall'articolo 3, ultimo comma, della legge 431/1998 e con un preavviso minimo. Per tale tipologia di locazione non sono previste per il locatore le agevolazioni fiscali di cui si è detto.

Per durate superiori a trenta giorni, infine, non sono ammissibili le locazioni cosiddette brevi (articolo 4 del Dl 50/2017).