



delegazione provinciale di TREVISO in 31046 Oderzo (TV), Via Corazzin nr.3/11-12

Tel. 0422/713990 confappi.tv@studioelettra.it

visita il sito www.fna-confappitreviso.it

Il Sole 24 Ore | 9 Marzo 2020

Più contratti di locazione per gli studenti universitari

Di Matteo Rezzonico

Domanda.

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?

L'articolo 5, comma 2, della legge 431/1998 (1) 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 sindacati 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 Sicet, 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.**



delegazione provinciale di TREVISO in 31046 Oderzo (TV), Via Corazzin nr.3/11-12

Tel. 0422/713990 confappi.tv@studioelettra.it

visita il sito www.fna-confappitreviso.it

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) (2).

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.

(1) Legge 431/1998 Art. 5 (Contratti di locazione di natura transitoria).

1. Il decreto di cui al comma 2 dell'articolo 4 definisce le condizioni e le modalità per la stipula di contratti di locazione di natura transitoria anche di durata inferiore ai limiti previsti dalla presente legge per soddisfare particolari esigenze delle parti.

2. In alternativa a quanto previsto dal comma 1, possono essere stipulati contratti di locazione per soddisfare le esigenze abitative di studenti universitari sulla base di contratti-tipo definiti dagli accordi di cui al comma 3.

3. 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, sulla base dei criteri stabiliti ai sensi del comma 2 dell'articolo 4, di contratti-tipo relativi alla locazione di immobili ad uso abitativo per studenti universitari. Agli accordi partecipano, oltre alle organizzazioni di cui al comma 3 dell'articolo 2, le aziende per il diritto allo studio e le associazioni degli studenti, nonché cooperative ed enti non lucrativi operanti nel settore.

(2) Legge 431/1998 Art. 2. (Modalità di stipula e di rinnovo dei contratti di locazione).

1. Le parti possono stipulare contratti di locazione di durata non inferiore a quattro anni, decorsi i quali i contratti sono rinnovati per un periodo di quattro anni, fatti salvi i casi in cui il locatore intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al medesimo articolo 3. Alla seconda scadenza del contratto, ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata deve rispondere a mezzo lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione della raccomandata di cui al secondo periodo. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della comunicazione di cui al secondo periodo il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni.