

Locazione per studenti universitari: guida al contratto



Il contratto di locazione per studenti universitari è una particolare tipologia di contratto, che fa parte delle locazioni ad uso transitorio. Vediamo la guida per la corretta stipula degli stessi, sia per i proprietari che per gli studenti.

Gli studenti universitari fuori sede possono stipulare una particolare tipologia di contratto di affitto ad uso **transitorio**, che permette loro di ottenere una durata inferiore rispetto alle altre forme contrattuali di affitto previste della Legge, proprio per le loro particolari esigenze di studio. Vediamo di seguito una breve e semplice guida utile per la stipula dei contratti di locazione per studenti universitari.

La normativa della locazione per studenti

Il **contratto di locazione per studenti universitari** è una particolare tipologia di contratto di locazione transitorio nel quale il **locatore** (proprietario dell'immobile), mette temporaneamente a disposizione di uno o più **studenti universitari fuori sede** (in qualità di conduttori), un **immobile a destinazione abitativa** o una porzione di esso, sito nel **Comune ove ha sede l'Università** (o in un Comune limitrofo), a fronte del pagamento di un **corrispettivo** da determinarsi secondo quanto previsto da appositi accordi territoriali.

Questa definizione è stata definita, sulla base di due articoli di legge che disciplinano il contratto di locazione per studenti universitari. Si tratta dell'**articolo 5 della**

Legge n. 431/98 che disciplina le locazioni ad uso abitativo, e dell'articolo 5 , commi 1, 2 e 3, del **D.M. del 30/12/2002**, che riguarda specificatamente la stipula dei **contratti di locazione per studenti universitari fuori sede**. In particolare, viene previsto che:

“Nei comuni sede di università o di corsi universitari distaccati e di specializzazione nonché nei comuni limitrofi e qualora il conduttore sia iscritto ad un corso di laurea o di perfezionamento ovvero di specializzazione in un comune diverso da quello di residenza, possono essere stipulati contratti per studenti universitari di durata, precisata negli allegati tipi di contratto, da sei mesi a tre anni (rinnovabili alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore). Tali contratti possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti universitari o dalle aziende per il diritto allo studio universitario”.

La normativa della locazione per studenti

Il **contratto di locazione per studenti universitari** è una particolare tipologia di contratto di locazione transitorio nel quale il **locatore** (proprietario dell'immobile), mette temporaneamente a disposizione di uno o più **studenti universitari fuori sede** (in qualità di conduttori), un **immobile a destinazione abitativa** o una porzione di esso, sito nel **Comune ove ha sede l'Università** (o in un Comune limitrofo), a fronte del pagamento di un **corrispettivo** da determinarsi secondo quanto previsto da appositi accordi territoriali.

Questa definizione è stata definita, sulla base di due articoli di legge che disciplinano il contratto di locazione per studenti universitari. Si tratta dell'**articolo 5 della Legge n. 431/98** che disciplina le locazioni ad uso abitativo, e dell'articolo 5 , commi 1, 2 e 3, del **D.M. del 30/12/2002**, che riguarda specificatamente la stipula dei **contratti di locazione per studenti universitari fuori sede**. In

particolare, viene previsto che:

- lo studente deve avere la propria **residenza in un Comune diverso da quello nel quale frequenta l'Università**. Tale condizione deve essere espressamente indicata in una clausola del contratto;
- **il comune ove è posto l'immobile da concedere in locazione deve essere quello in cui ha sede l'Università** (o Comune limitrofo), o quello nel quale si svolgono corsi universitari distaccati.

Forma contenuto e clausole del contratto

Il **contratto di locazione per studenti universitari fuori sede** deve essere redatto, ove sussistano le condizioni sopra descritte, utilizzando un apposito modello predisposto dal Ministero dei Trasporti e delle Infrastrutture (D.M. 31/12/2002, **Allegato F**). Tale modello prevede che, ai fini della **validità del contratto** stesso, debbano essere obbligatoriamente indicati nel contratto alcuni **elementi fondamentali**, che si seguito vi proponiamo:

- **La generalità delle parti** – devono essere riportate le generalità del locatore, e del/dei conduttori del contratto. Il contratto di locazione per studenti universitari può essere sottoscritto da singoli studenti o da gruppi di studenti, ma anche dai genitori dello studente o dalle aziende per il diritto allo studio universitario;
- **I dati dell'immobile** – deve essere indicata la descrizione e l'ubicazione dell'immobile, con i relativi dati catastali. Come abbiamo visto deve trattarsi di un Comune con sedi universitarie. Ricordiamo che non è possibile affittare stanze o ancora peggio singoli posti letto, senza apposita autorizzazione in possesso soltanto a chi effettua attività di **affittacamere**. Il contratto di locazione per studenti universitari, invece, deve riguarda l'interno immobile;

- **Il del canone di locazione** – per il contratto di locazione con studenti universitari, ai sensi del D.M. 30/12/2002, il canone di locazione è definito sulla base di appositi accordi locali e stabilito in base ad aree omogenee. In pratica, il locatore può stabilire liberamente l'importo del canone, anche in base alla durata del contratto, alla presenza di arredamento o in base ad eventuali clausole particolari. Tuttavia, l'importo massimo del canone applicabile non può superare le fasce previste per i contratti a canone concordato;
- **Le modalità di pagamento del canone** – è opportuno prestare particolare attenzione ad evitare pagamenti in contanti qualora l'importo degli stessi superi le soglie previste per l'utilizzo del contante nei pagamenti;

La durata del contratto – l'articolo 3, comma 1, del D.M. 30/12/2002 prevede il periodo minimo e massimo di durata, per questa particolare tipologia di contratto di locazione. Si prevede un periodo minimo di 6 mesi e un periodo massimo di 36 mesi. Le parti non possono stabilire una durata minima inferiore a quella di un semestre, pena la nullità della clausola e l'applicazione automatica della norma sulla durata minima. Se, invece, le parti stabiliscono un periodo superiore a 36 mesi, la clausola è nulla ed anche in questo caso deve essere applicato il periodo massimo di 36 mesi;

La clausola per lo studente fuori sede – come abbiamo visto questa particolare tipologie di contratto di locazione ad uso transitorio prevede che il conduttore sia uno studente fuori sede iscritto ad un corso universitario presso la locale Università. Questa particolare condizione deve trovare posto in una apposita clausola del contratto;

L'attestazione di prestazione energetica dell'edificio – come in tutti i contratti di locazione, anche in questo caso, deve essere indicata un'apposita clausola nella quale il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione,

comprensiva dell'attestato, di prestazione energetica dell'immobile. In caso di mancata dichiarazione circa l'**APE**, locatore e conduttore sono soggetti al pagamento, in solido e in parti uguali, di una sanzione amministrativa. Il pagamento della sanzione amministrativa non esenta dall'obbligo di presentare la dichiarazione o la copia dell'**APE** entro 45 giorni;

La cedolare secca – qualora il locatore decida di avvalersi della **cedolare secca** dovrà indicare la propria adesione in una specifica clausola del contratto, che sarà sottoscritta dal conduttore;

Il divieto di sublocazione – la legge vieta, in questa particolare tipologia di contratti, la facoltà di esercitare la **sublocazione**;

La ripartizione delle spese – come indicato nell'allegato G del D.M. 30/12/2012 le spese relative al contratto di locazione, come i costi di registrazione (imposta di bollo e imposta di registro), e i pagamenti dell'imposta di registro annuale, devono essere ripartiti in parti uguali.

La registrazione del contratto

Come ogni **contratto di locazione** avente durata superiore ai **30 giorni**, anche il contratto di locazione per studenti universitari fuori sede deve essere registrato presso l'**Agenzia delle Entrate** entro 30 giorni dalla data di stipula, o dalla data di decorrenza dello stesso (se anteriore alla stipula). Per la **registrazione del contratto** servono due copie del contratto, una **marca da bollo** da €. 16 per ogni 4 pagine del contratto, e il versamento dell'**imposta di registro** con aliquota 2% da calcolare sull'importo del canone di locazione annuo. Per maggiori informazioni sulla registrazione del contratto di locazione potete consultare questo articolo: "**La registrazione dei contratti di locazione immobiliare**".

Ricordiamo che è possibile per il locatore usufruire della

cedolare secca, al posto della normale tassazione ad Irpef dei canoni di locazione, anche per i contratti stipulati con studenti universitari. In questo caso, non è dovuto il pagamento dell'imposta di bollo e dell'imposta di registro sia in sede di registrazione che dei rinnovi annuali del contratto. La cedolare secca dovrà essere calcolata in dichiarazione dei redditi e versata alle scadenze previste per il versamento delle imposte sui redditi: 16 giugno (ovvero 16 luglio con maggiorazione dello 0,40%) e 30 novembre.

Rinnovo e recesso dal contratto

Alla scadenza del contratto le parti possono procedere con il **rinnovo del contratto**, mantenendo le stesse condizioni. Infatti, alla prima scadenza il contratto di locazione si **rinnova automaticamente** per un uguale periodo, a meno che il conduttore non comunichi al locatore la **disdetta**, con almeno **tre mesi di anticipo** rispetto alla scadenza del contratto. Il **rinnovo del contratto** prevede la comunicazione all'Agenzia delle Entrate.

Oltre alla **disdetta** in caso di scadenza del contratto, nel contratto di locazione per studenti universitari, il **conduttore** può recedere in caso sussistano gravi motivi, previa comunicazione al locatore da inviare con tre mesi di anticipo. Se il contratto è stipulato, come sovente avviene, con più conduttori, può esservi un **recesso parziale**, qualora soltanto alcuni dei conduttori decidano di recedere. In questo caso i conduttori che rimangono nell'immobile sono tenuti comunque al **pagamento dell'intero canone** a favore del locatore, con una quota evidentemente superiore rispetto a quella pattuita precedentemente. Tuttavia, è concesso ai conduttori restanti, previa autorizzazione del locatore, di sostituire gli studenti che hanno lasciato l'immobile, con altri che intendessero accettare le condizioni del contratto già in essere.

Quando siamo di fronte ad un **recesso parziale dal contratto**, è

fondamentale gestire nel modo più corretto gli adempimenti fiscali, per evitare di incorrere in sanzioni. Infatti, come stabilito dal Decreto del 5/03/1999 e il D.M. del 30/12/2002, il locatore può trovarsi di fronte a due possibili situazioni:

- **recesso di un conduttore senza subentro** – in questo caso è opportuno presentare apposito **modello RLI** all’Agenzia delle Entrate per comunicare il recesso parziale del conduttore;
- **recesso di un conduttore con subentro** – nel caso in cui oltre al recesso parziale dal contratto, vi sia anche il subentro nello stesso da parte di un nuovo studente, è necessario che questi accetti le condizioni del contratto originario. Per questo motivo è necessario stipulare un atto integrativo del contratto originario, dove lo studente darà la propria accettazione a tutte le clausole vigenti. Anche in questo è necessario presentare all’Agenzia delle Entrate il modello RLI, debitamente compilato. In questo caso l’imposta di registro da versare sarà a debito dello studente che rilascia l’immobile e dello studente subentrante al 50% cadauno;
- **recesso totale e subentro** – qualora tutti gli originali conduttori fossero sostituiti dai subentranti, questi ultimi dovranno stipulare un nuovo contratto; in caso contrario il contratto si intenderà risolto *ipso jure*, salvo il pagamento della indennità di occupazione sino all’effettivo rilascio dell’alloggio.

Il rilascio dell’immobile

Al momento del **rilascio dell’immobile** e della riconsegna delle chiavi è prassi che, nel momento in cui l’appartamento si libera, locatore e conduttore controllino lo stato dello stesso. Infatti, il proprietario ha la facoltà di rivalersi sulla somma lasciata in **deposito cauzionale**, nel caso si constatino

danni non dovuti al normale uso dell'alloggio. Per questo è opportuno, terminata la verifica e prima di abbandonare l'alloggio, sottoscrivere una **dichiarazione liberatoria** che salvaguardi l'inquilino da qualsiasi iniziativa che il proprietario possa successivamente intraprendere. Qualora poi l'inquilino, avuta la disdetta non abbandoni l'alloggio, il proprietario può iniziare un'azione di **convalida di sfratto** per ottenere la pronuncia della cessazione del rapporto di locazione e contemporaneamente la fissazione della data di esecuzione dello sfratto (e cioè del giorno in cui l'Ufficiale Giudiziario, nel caso che l'inquilino occupi ancora l'immobile, dovrà liberarlo di persona). E' consigliabile, comunque, fin dal momento del ricevimento della disdetta, farsi assistere da un legale.

Morosità dell'inquilino

Oltre che per **scadenza naturale**, il contratto di affitto può essere sciolto, su iniziativa del **locatore**, nel caso che, entro **20 giorni** dalla scadenza mensile pattuita per il pagamento del **canone di locazione**, questo non venga **pagato al proprietario**. Egli potrà allora citare l'inquilino per ottenere dal giudice la convalida di **sfratto per morosità**. Lo stesso può accadere se l'inquilino si rende moroso nel pagamento degli oneri condominiali, quando l'importo non pagato superi complessivamente l'importo di due mensilità del canone. In teoria esiste la possibilità di venire sfrattati anche per l'omesso pagamento di una mensilità del canone; però sarà poi il giudice a valutare se quella inadempienza minore, perché ridotta, possa condurre ad uno sfratto. Però l'inquilino può **sanare la morosità** per tre volte, nel corso di un quadriennio se, alla prima udienza, versa un importo pari a tutti i canoni scaduti; se invece in questa sede non avviene il pagamento, il giudice, su istanza del conduttore che provi le sue

condizioni di difficoltà, può concedergli un termine fino a 90 giorni per il pagamento, trascorso inutilmente il quale potrà convalidare lo sfratto.

Le spese condominiali

Oltre alle spese legate al contratto di locazione, una componente importante delle spese che il conduttore deve sostenere è legata all'attività del **condominio**. A tale proposito gli articoli 9 e 10 della Legge n. 392/78 stabiliscono che sono interamente a carico del conduttore, salvo specifico patto contrario, le **spese ordinarie** attinenti all'uso dell'immobile e alla fornitura dei servizi comuni e inoltre che il conduttore ha diritto di voto, nell'assemblea dei condòmini, in ordine alle delibere relative alla gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria, in quanto poste a suo carico, nonché un diritto di intervento senza voto per le delibere relative alle modificazioni degli altri servizi comuni. Più in particolare sono interamente a **carico del conduttore**:

- le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e alla ordinaria manutenzione dell'ascensore;
- le spese relative alla fornitura dell'acqua;
- le spese dell'energia elettrica;
- le spese del riscaldamento e del condizionamento d'aria;
- le spese per lo spurgo dei pozzi neri e delle latrine;
- le spese per la fornitura degli altri servizi comuni.

Mentre, ricordiamo che sono a **carico del proprietario**:

- le spese di amministrazione (compenso all'amministratore, corrispondenza, contabilità);
- le eventuali imposte a carico della proprietà come

- pure le assicurazioni del caseggiato;
- l'imbiancatura delle parti comuni, la risistemazione del tetto, delle tubature, dei canali di gronda;
 - le opere che abbelliscono, o rendono più comodo o agevole il godimento dell'alloggio (antenna centralizzata, impianto di ascensore o di riscaldamento).

Nel caso l'appartamento venga danneggiato da rotture (classico caso delle tubature dell'acqua) alla cui riparazione deve provvedere per legge il proprietario, questi deve venire avvisato perché vi provveda; se egli rifiuterà sarà possibile eventualmente adire al giudice. Non conviene procedere alla riparazione di propria volontà, in quanto, così facendo, si perderà il diritto al rimborso delle spese effettuate.

FONTE: fiscomania.com