

per studentx fuorisede

guida affitti

hai difficoltà a trovare casa?
allora questa guida fa proprio per te!

INDICE

INTRODUZIONE	4
Quanti sono i fuorisede?	4
Quanto costa studiare fuorisede?	5
Alloggi universitari e confronto con l'Europa	6
LA RICERCA DELL'ALLOGGIO	7
Alloggio pubblico o privato?	7
Definire priorità e budget	7
Come trovare l'alloggio	8
La classe energetica	8
Visitare gli alloggi	8
Truffe e discriminazioni.....	9
Il canone di locazione.....	10
Gli oneri accessori (spese condominiali).....	10
Obblighi di trasparenza e pagamento delle spese condominiali.....	11
Contratto preliminare e caparra	12
IL CONTRATTO DI LOCAZIONE	14
La normativa di riferimento per gli studenti universitari	14
Gli accordi territoriali per i contratti a canone concordato.....	14
Problemi nell'applicazione e nella diffusione dei canoni calmierati	15
Contratto per studenti universitari.....	15
Regolarità del contratto: attestazione e assistenza.....	16
Divieto di ospitalità: esempio di clausola vessatoria ed illegittima.....	17
Sottoscrizione del contratto da parte degli studenti.....	18
Verbale di consegna dell'immobile e regolamento condominiale	19
Deposito cauzionale e abusi	19

Garanzia di terzi e fideiussione bancaria	20
Affitto in nero e contratti irregolari	21
LE VICENDE DEL RAPPORTO CONTRATTUALE	23
Registrazione obbligatoria del contratto	23
Contratto di locazione per studente straniero	23
Cambio dei conduttori o dei locatori (subentro)	24
Recesso del contratto da parte degli studenti.....	25
Esempi di ragioni valide e non valide per il recesso	26
Comportamento delle parti e divieti	26
Il proprietario può entrare in casa?	27
Gravi problemi dell'immobile e inadempienza contrattuale del locatore	28
Controversie, conciliazione e vertenzialità	29
Commissioni di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale	30
Termine del contratto di locazione.....	30
L'obbligo di ritinteggiare le pareti.....	31
Lo sfratto per morosità o fine locazione.....	32
FISCALITÀ, IMPOSTE, AGEVOLAZIONI.....	34
La registrazione del contratto in regime ordinario	34
La registrazione in caso di opzione per la cedolare secca	34
Le detrazioni per studenti universitari fuori sede	35
Riduzione aliquota IMU per abitazioni locare a canone concordato	36
Altre detrazioni	36
CONCLUSIONI	38
I servizi offerti da Cgil, Udu e Sunia	38
Le proposte di Cgil, Udu e Sunia	39

INTRODUZIONE

Numeri e dati sulle persone che studiano fuorisede in Italia, per capire la dimensione dell'emergenza abitativa e i problemi del mercato locativo.

Quanti sono i fuorisede?

■ La percentuale di studenti fuori sede è aumentata negli anni.

Secondo Eurostudent, nel 2003 il **22%** degli studenti era fuori sede, il 55% studenti pendolari, il 23% studenti in sede. Nel 2011 i fuori sede sono diventati il **28,7%**, i pendolari il 50,1% e gli studenti in sede il 21,2%.¹ Nel 2015 i fuori sede arrivano ad essere 784.000 (**47,1%** degli iscritti), mentre nel 2019 raggiungono le 830.000 unità, pur risultando ancora a quota 47%². Negli anni più recenti, continuano a crescere arrivando a quota **896.000 nel 2021, il 48% degli iscritti**.¹²

Tale percentuale potrebbe ulteriormente aumentare: secondo Talents Venture, il 50% degli immatricolati nell'anno accademico 2021/2022 sono fuori sede, di cui il 28% vengono dalla stessa regione, il 20% da altre regioni italiane e il 2% dall'estero.³

In controtendenza i dati ANVUR parlano di 446.603 studenti fuorisede per l'anno accademico 2020/2021. Tale discrepanza può essere legata al periodo pandemico, oppure al fatto che ANVUR abbia considerato esclusivamente i residenti fuori regione, ma è impossibile stabilirlo data l'assenza di una chiara nota metodologica.¹¹

■ A frenare la crescita dei fuorisede, ci sono però due dinamiche causate dalla crisi abitativa che determina costi insostenibili e carenza di alloggi:

- in primo luogo, un **pendolarismo come "strategia di sopravvivenza"** da parte di studenti e famiglie in condizioni socioeconomiche svantaggiate, che non hanno rinunciato a investire nella formazione, ma non possono trasferirsi e quindi si "accontentano" degli atenei più vicini, magari dovendo comunque svolgere lunghi viaggi giornalieri. Secondo i dati in nostro possesso, il **37%** degli studenti che non vive vicino all'ateneo ha dovuto **rinunciare a trasferirsi** per via delle condizioni degli alloggi trovati oppure dei costi inaccessibili, mentre l'8% non ha trovato alcuna abitazione disponibile.⁴
- In secondo luogo, abbiamo assistito a una crescita esponenziale delle **università telematiche**: secondo ANVUR, l'11,5% degli studenti universitari è iscritto agli atenei telematici a fronte del 2,5% dell'a.a. 2011/2012. In termini assoluti, nell'a.a. 2021/2022, il numero di iscritti agli atenei digitali è pari a 224 mila unità, con una crescita di 180.000 studenti in 10 anni.⁵

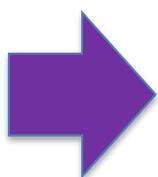
Quanto costa studiare fuorisede?

■ **Le tende in tutta Italia hanno denunciato con forza la crisi abitativa delle città universitarie.** Secondo i nostri dati, in media una stanza singola costa in Italia **350€** a cui aggiungere **80€** di spese condominiali e bollette.⁴ Si tratta di 5.160€ totali all'anno: una cifra insostenibile per molte famiglie, basti pensare che quasi 23 milioni di italiani non guadagnano più di 20.000 euro annui lordi: per loro, solo pagare l'alloggio ad un figlio significa erodere circa un terzo del reddito netto. Un dato allarmante, se si considera che l'UDU stima come il costo "ideale" per fuorisede sia mediamente pari a 17.483€ annui.⁶

Gli studenti non hanno molte alternative al mercato privato: il sistema di diritto allo studio offre **43.864 posti letto**, coprendo meno del 5% degli studenti fuori sede, contro una media europea del 17%. In generale, in tutta Europa il principale costo per gli studenti fuorisede è proprio quello dell'alloggio, che rappresenta il **35% delle spese mensili** totali degli studenti. In Italia tale percentuale raggiunge il **39%**⁷. Non stupisce perciò come, in tutta Europa, sembra sia proprio la mancanza di alloggi e il continuo aumento dei costi immobiliari ad essere il problema più grande per poter studiare all'università.⁸

Studenti fuori sede e alloggi

896.000 studenti fuori sede	350€ costo medio di una stanza singola	43.864 posti letto del diritto allo studio	39% incidenza spesa dell'alloggio su spese mensili
48% degli iscritti	+ 80€ spese condominiali e bollette	5% dei fuori sede	



Per gli studenti universitari, quindi, a fronte di uno scarso supporto pubblico, costi insostenibili del mercato privato, diffusione di forme di irregolarità, illegalità ed elusione fiscale, **l'accesso allo studio è strettamente legato alla capacità di sostenere i costi abitativi.**

Alloggi universitari e confronto con l'Europa

■ La comparazione con il resto dell'Europa restituisce una pessima immagine dell'Italia, uno dei pochi paesi nel quale la maggioranza degli studenti universitari vive ancora con i genitori (insieme a Malta, Georgia, Lussemburgo, Romania e Portogallo). Gli alloggi universitari sono invece molto popolari nei Paesi Bassi, in Svezia e in Turchia, dove almeno il 30% degli studenti ci vive. Ma anche in Lussemburgo, Slovenia, Ungheria, Lituania, Estonia e Finlandia le residenze universitarie sono una forma di alloggio diffusa, adottata da oltre il 20% degli studenti. La Francia ha un livello di studenti ospitati negli alloggi pari al 13%, un numero più del doppio rispetto all'Italia.⁷ Complessivamente, i posti letto negli studentati, in Europa, sono per il 63% pubblici.⁹

■ Tornando all'Italia, spesso gli alloggi sono carenti di manutenzione o addirittura inagibili, aggravando il problema degli studenti aventi diritto ma esclusi, in quanto l'offerta pubblica non è sufficiente. Peraltro, gli scarsi finanziamenti alla realizzazione di alloggi (Legge 338/2000) e le tempistiche infinite dei bandi impediscono un aumento significativo dell'offerta alloggiativa. Il PNRR prevede un investimento di 960 milioni di euro per la realizzazione degli alloggi universitari, ai quali l'Italia ha ottenuto un aumento di ulteriori 238 milioni.

Come denunciato però dal sindacato studentesco, tali risorse stanno andando in gran parte a favore del soggetto privato, spesso per studentati "di lusso" che verranno sottoposti a flebili vincoli per 12 anni e che possono arrivare a costare anche mille euro al mese. Una vera occasione sprecata, a causa delle scelte sbagliate intraprese dagli ultimi due Governi.¹⁰ Il risultato sarà quello di marginalizzare ancora di più l'offerta abitativa pubblica, facendo sì che solo un posto letto su tre negli alloggi universitari sia pubblico, ribaltando la media europea e potenzialmente provocando un ulteriore innalzamento dei costi.

1 VII indagine Eurostudent "La condizione studentesca in Italia dagli anni novanta a oggi".

2 Brief CDP "Student housing: quale futuro tra pubblico e privato?"

3 Discovery di Talents Venture "I trend da conoscere sulla mobilità studentesca"

4 Indagine dell'Unione degli Universitari, con il supporto di CGIL e SUNIA "Emergenza fuorisede"

5 Rapporto ANVUR 2023 sul Sistema della formazione superiore e della ricerca

6 Indagine "Universitar3 al verde" dell'UDU

7 VII indagine Eurostudent "Social and Economic Conditions of Student Life in Europe"

8 Comparazione a cura dell'ESU, Bergen

9 Pubblicazione Savills "Spotlight: European Student Housing 2022"

10 Ricerca dell'Unione degli Universitari "Diritto al profitto. Come sprecare le risorse del PNRR"

11 "Rapporto 2023 sul Sistema della formazione superiore e della ricerca" dell'ANVUR, versione sintetica

12 Allegato B del DM MUR n. 481 del 26-02-2024

LA RICERCA DELL'ALLOGGIO

Ti sei iscritto all'Università e devi cercare alloggio? Oppure hai necessità di cambiare casa? La ricerca spesso non è facile, ma cerchiamo di darti alcuni suggerimenti utili.

Alloggio pubblico o privato?

■ È necessario anzitutto decidere se partecipare al **bando dell'ente per il diritto allo studio** per l'accesso agli alloggi universitari. Attenzione però: avere i requisiti e presentare una domanda non implica che l'alloggio verrà sicuramente assegnato. La convocazione avviene tramite la graduatoria definitiva oppure lo scorrimento, nel limite dei **posti disponibili**, spesso non sufficienti. È altresì possibile fare richiesta per la borsa di studio oppure per il bando affitti che danno un contributo economico per coprire parzialmente gli eventuali costi abitativi.

Qualora non si volesse o non si potesse accedere all'alloggio messo a disposizione dall'ente, bisognerà rivolgersi al **mercato abitativo privato**. Segnaliamo anche l'esistenza degli **studentati privati**. Si tratta di alloggi con molte camere, offerte solitamente da grandi player che però non devono sottostare alle regole sulle locazioni e agli accordi territoriali, trattandosi di un modello giuridico più vicino a quello dell'albergo. Le tariffe sono variabili, ma generalmente più alte rispetto al mercato delle locazioni. Si tratta solitamente di tariffe "all inclusive" che includono anche utenze e altri servizi.

Definire priorità e budget

■ Sarà anzitutto fondamentale stabilire un budget che consideri non solo il costo dell'affitto, ma anche le spese accessorie come **spese condominiali, utenze, internet e trasporto**. È importante anche riflettere sulle proprie priorità: alcuni studenti privilegiano la vicinanza all'università per ridurre i tempi di spostamento, altri cercano quartieri con una maggiore sicurezza o vicini a servizi essenziali.

Per contenere i costi è pratica comune la **condivisione dell'appartamento** o la scelta di quartieri meno centrali per risparmiare sulle spese di affitto; talvolta gli studenti devono accettare una camera doppia o tripla per i costi insostenibili della singola.

Ovviamente, da studente fuorisede con contratto di locazione regolarmente registrato nei primissimi mesi dell'anno accademico, sarà possibile **partecipare ai bandi** per ricevere sostegno. Ma attenzione alla durata minima del contratto, così come prevista dai bandi!

Come trovare l'alloggio

■ I **siti web di annunci** sono oggi il principale mezzo per trovare casa, utilizzato dal 29% degli studenti. Sugeriamo di usare piattaforme web affidabili e conosciute (es. *Immobiliare.it - Idealista - Casa.it - Subito.it*). Esistono anche metodi come bacheche universitarie, gruppi social o su WhatsApp e Telegram. L'Unione degli Universitari ha attivato **alcuni servizi di supporto alla ricerca** ([link](#)) in alcune città universitarie. Un approccio efficace include l'utilizzo di filtri per adeguare l'offerta alle proprie esigenze di budget e località, oltre a prestare attenzione ai dettagli delle descrizioni e delle foto degli annunci. Attenzione a verificare la credibilità degli annunci!

La classe energetica

■ Un aspetto che merita attenzione è la classe energetica dell'alloggio che ha un impatto significativo non solo sull'ambiente ma anche sul livello di comfort dell'alloggio e sulle **spese di riscaldamento e di elettricità**.

Un appartamento con una buona classe energetica (ad esempio, classe A o B) sarà più efficiente in termini di consumi e consentirà un risparmio significativo sulle bollette energetiche. È quindi consigliabile chiedere la classe energetica e considerarla come uno dei criteri nella selezione dell'alloggio. Considera che in Italia, **l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) è obbligatorio** per affittare un immobile. Il locatore deve pertanto fornire al conduttore una copia dell'APE: esso rappresenta un requisito legale per la validità del contratto di locazione.

Facciamo due calcoli su un immobile di 100 metri quadri, prendendo a riferimento il costo dell'energia fornito da ARERA ad inizio 2024. Un immobile in classe A4, con un consumo energetico medio stimato di 15 kWh/m² all'anno, avrà un consumo annuo totale di circa 1.500 kWh. per un costo annuo di circa 183€. Un immobile in classe G, con un consumo molto più elevato stimato a 200 kWh/m² all'anno, avrà un consumo annuo totale di 20.000 kWh ossia un costo annuo pari a circa 2.442€. Ogni mese, pertanto, la bolletta avrà **una differenza pari a 188€**, dimostrando come un immobile ad alta efficienza energetica possa portare a un notevole risparmio.

Visitare gli alloggi

■ Una volta individuati alcuni potenziali alloggi, visitarli diventa una tappa essenziale. È consigliabile preparare una **checklist** di elementi da verificare durante le visite, come le condizioni dell'appartamento, il funzionamento di impianti ed elettrodomestici, l'illuminazione e il rumore ambientale.

Durante la visita, è importante fare domande riguardanti aspetti come i **termini del contratto di affitto, le spese per le utenze, le spese condominiali** e la gestione delle manutenzioni. Inoltre, raccomandiamo di prendere visione del regolamento condominiale e dell'ultimo rendiconto degli oneri accessori (ossia delle spese condominiali). Queste informazioni aiuteranno gli studenti a fare una scelta informata e a evitare spiacevoli sorprese in futuro.

Truffe e discriminazioni

■ Per quanto riguarda la ricerca, la visita (almeno virtuale, ma preferibilmente fisica) dell'alloggio e la conoscenza diretta del locatore rappresentano un aspetto importante per la prevenzione delle truffe. Infatti, circa il 30% degli studenti universitari si è imbattuto in **annunci falsi o fraudolenti**. Alcuni segnali di allarme possono includere un prezzo dell'affitto sospettosamente basso, richieste di pagamenti o caparre prima di aver visto l'appartamento o incontrato il proprietario, oltre alla mancanza di informazioni dettagliate sull'immobile. È sempre consigliato **verificare personalmente** le condizioni dell'alloggio e incontrare il proprietario o l'agente immobiliare di persona prima di prendere qualsiasi impegno finanziario.

■ Un'altra problematica riguarda le **discriminazioni** applicate da chi loca un appartamento. La ricerca di alloggio per studenti fuorisede, in particolare per studenti stranieri, meridionali e di genere maschile, incontro spesso barriere discriminatorie basate su pregiudizi negativi. Il 13% degli studenti segnala discriminazioni basate sul genere, il 4% segnala discriminazioni basate sull'etnia.

Purtroppo, la situazione legale è fumosa. Parte della dottrina fa prevalere il principio di **autonomia negoziale** dei privati, che lascia loro la facoltà di scegliere liberamente la controparte contrattuale. Un'altra parte della dottrina e della giurisprudenza (sostenuta dalle nostre organizzazioni) fanno valere però il **divieto di discriminazione anche nei rapporti di locazione**, allorché si formuli una offerta al pubblico: si tratta del caso in cui un soggetto, in proprio o tramite agenzia, comunichi alla generalità dei possibili contraenti che "affitta una casa" ad esempio con un annuncio web. Indipendentemente dalle varie opinioni, chi esercita un'attività commerciale non può farsi latore di messaggi discriminatori.

In altre parti del mondo la normativa è più chiara: in Svizzera il "principio di buona fede" limita la possibilità di discriminazione nelle locazioni. A New York, invece, è proprio la legge esecutiva (*Fair Housing Act* e *State Human Rights Law*) a proibire espressamente la discriminazione nell'accesso agli alloggi sulla base di varie "caratteristiche protette".

In Italia UDU, CGIL e SUNIA sono impegnate **contro ogni forma di discriminazione** con campagne di sensibilizzazione, confronti e vertenze con le proprietà, per supportare gli inquilini che cercano alloggio e fare cadere ogni forma di pregiudizio e consentire un accesso paritario e universale alla casa.

Il canone di locazione

■ I canoni di locazione rappresentano il principale scoglio per l'accesso agli alloggi: il 53% degli studenti che non riescono ad accedere agli alloggi, lamenta proprio i **costi inaccessibili**. I canoni sono variabili e nelle città universitarie, dove la domanda è solitamente superiore all'offerta, il proprietario rappresenta il contraente forte che riesce a imporre il prezzo. La normativa prevede due diversi canali di canone:

- **CANONE CONCORDATO**: è regolato attraverso un accordo tra le organizzazioni dei proprietari e degli inquilini, approvato a livello locale e disciplinato dalla Legge 9 dicembre 1998, n. 431, in particolare dall'articolo 2, comma 3. In questo caso, in cambio di un affitto ridotto rispetto al mercato libero, il proprietario beneficia di **incentivi fiscali**, come una riduzione dell'imposta di registro e di cedolare secca. Il proprietario deve perciò **rispettare un livello massimo e minimo**, stabilito dagli accordi territoriale sulla base della posizione e delle caratteristiche dell'immobile.
- **CANONE LIBERO**: è determinato liberamente tra locatore e locatario senza vincoli normativi specifici. Nei contratti a canone libero, il proprietario **non è vincolato** da tetti minimi o massimi sull'importo dell'affitto e non gode delle medesime agevolazioni fiscali previste per il canone concordato, pur potendo accedere a un discutibile regime di cedolare secca al 21%. Spesso, nelle città universitarie, le scarse agevolazioni fiscali, l'assenza di regolamentazione e il mercato saturo portano alla predominanza del canone libero. In tutti questi casi, quindi, non esistono regole sulla determinazione del canone di locazione.

In fase di ricerca, all'inquilino poco cambia sapere preventivamente se il canone di locazione è concordato o libero: gli effetti sono però sostanziali e visibili, dal momento che il canone concordato è sensibilmente più basso del canone libero.

Gli oneri accessori (spese condominiali)

■ Gli oneri accessori sono un aspetto fondamentale nella gestione di un immobile in condominio e interessano sia i proprietari (locatori) che gli inquilini (conduttori). Esse rappresentano i costi sostenuti per la **manutenzione e l'amministrazione delle parti comuni** di un edificio condominiale, come ad esempio: la pulizia e l'illuminazione delle aree comuni, la manutenzione dell'ascensore, il riscaldamento centralizzato, i servizi di giardinaggio, la manutenzione della facciata e del tetto.

Il calcolo delle spese condominiali viene effettuato in base ai millesimi di proprietà di ciascun condomino, una quota proporzionale che riflette la dimensione e il valore della proprietà di ciascuno all'interno del condominio. In base all'articolo 9 della Legge 392/78, anche nota come legge Equo Canone, sono a carico:

- del **conduttore**, le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alla fornitura di altri servizi comuni.
- del **proprietario**, le spese per la manutenzione straordinaria, come la ristrutturazione del tetto o della facciata. Resta possibile un patto contrario tra le parti, prevedendo una divisione diversa, anche se sarebbe illegittima una clausola che attribuisca gli oneri straordinari all'inquilino.

Il servizio di portineria è a carico del conduttore nella misura del 90 per cento.

In caso di controversie, è utile consultare la Tabella oneri accessori allegata al DM 16 gennaio 2017, gli accordi territoriali e le tabelle allegate. Il conduttore è tenuto a pagare le spese condominiali **entro due mesi** dalla richiesta. In tutti i casi, l'inquilino ha l'obbligo di rispondere alle spese da versare solo verso il proprietario dell'appartamento e non verso l'amministrazione condominiale.

Obblighi di trasparenza e pagamento delle spese condominiali

■ Il pagamento delle spese condominiali (oneri accessori) avviene solitamente mediante il **pagamento periodico di una quota di acconto**, da versare congiuntamente al canone come indicato nel contratto: si tratta di un pagamento anticipato, effettuato sulle spese stimate a inizio anno. Trattandosi di una stima previsionale, a fine anno il proprietario deve presentare all'inquilino un **rendiconto consuntivo** delle spese effettivamente sostenute, chiedendo il conguaglio dell'eventuale differenza oppure restituendo l'eventuale importo riscosso in eccesso.

In alcuni casi, le spese condominiali vengono **gonfiate artificialmente** dal locatore, il quale chiede un importo forfettario, senza presentare rendiconti o giustificativi. Questa pratica aggira i limiti imposti dal canone concordato, ma anche del canone libero, come previsto dagli articoli 9 e 10 della Legge 392/1978. Ciò consente al proprietario di riscuotere illegittimamente una somma maggiore. In pratica, una parte del canone viene "mascherata" da spese condominiali, permettendo al locatore di ricevere più denaro, mantenendo formalmente un canone (concordato o libero) più basso e beneficiando di un trattamento fiscale non dovuto, ovviamente non dichiarando correttamente ciò che viene percepito come spesa condominiale.

Questo non è solo eticamente discutibile, ma configura una forma di evasione fiscale e violazione della normativa, sanzionata dall'articolo 13 della Legge 431/1998.

L'inquilino deve sempre esercitare il proprio diritto di **richiedere dettagli e giustificazioni delle spese**, anche attraverso la sua organizzazione di rappresentanza sindacale. Come previsto infatti dalla Legge dell'equo canone e dai modelli di contratto allegati al DM 16 gennaio 2017, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese comuni e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

Contratto preliminare e caparra

■ Il preliminare di locazione è un accordo tra le parti (locatore e locatario) che precede e prepara la stipula del contratto di affitto definitivo.

Questo accordo preliminare, noto anche come "compromesso", stabilisce i **termini e le condizioni** sotto cui sarà formalizzato il contratto di locazione. Il preliminare è particolarmente utile quando una delle parti necessita di tempo per adempiere a determinate condizioni prima della firma del contratto definitivo, come ad esempio la raccolta di documenti o l'effettuazione di lavori di ristrutturazione.

In questo contesto, la caparra assume un ruolo importante. Essa viene versata al momento della firma del preliminare di locazione, serve come garanzia del serio impegno delle parti verso il contratto definitivo. Può essere di due tipi:

- la **caparra confirmatoria** serve a confermare il contratto e viene dedotta dal primo pagamento dell'affitto o restituita alla firma del contratto definitivo. Se una delle parti decide di non procedere alla stipula del contratto definitivo, l'altra parte ha diritto a trattenere la caparra (se il recesso avviene da parte del conduttore) oppure dovrà restituire il doppio dell'importo versato (se a recedere è il locatore). La parte non inadempiente può anche decidere di non incamerare la caparra e chiedere l'esecuzione del contratto, oppure la sua definitiva risoluzione, unitamente al risarcimento del danno che può anche essere maggiore della caparra.
- la **caparra penitenziale** permette a una delle parti di recedere dal contratto mantenendo o restituendo la caparra, senza ulteriori penalità. Non rappresenta un risarcimento del danno per la mancata esecuzione del contratto, ma un corrispettivo del legittimo recesso per volontà unilaterale.

Per quanto riguarda la legalità della richiesta di una caparra senza un contratto scritto, è importante sottolineare che la prassi e la legge possono differire.

Da un punto di vista legale, un contratto preliminare di locazione, compresa la caparra, **dovrebbe essere sempre formalizzato per iscritto** per garantire chiarezza e sicurezza giuridica a entrambe le parti. Nella pratica può capitare che accordi verbali siano comuni, specialmente in situazioni meno formali o con rapporti di locazione a breve termine. Ovviamente, l'accordo verbale è altamente sconsigliato in quanto difficilmente potrebbe essere usato per far valere i propri diritti in caso di contestazioni. Pertanto, per proteggere entrambe le parti ed evitare truffe, è sempre consigliabile formalizzare qualsiasi accordo relativo a un immobile, compreso il preliminare di locazione e la relativa caparra, attraverso un contratto scritto. Anche il contratto preliminare può essere registrato per maggiore sicurezza delle parti.

La caparra viene spesso confusa con il deposito cauzionale, versato dopo aver firmato il contratto di locazione e che risponde ad esigenze diverse.

Come trovare casa

Alloggi universitari per il diritto allo studio	Studentati privati	Mercato abitativo privato
--	-------------------------------	--------------------------------------

Perché non si trova casa¹

53% Costi eccessivi	30% Annunci falsi il 12% lamenta vere truffe	42% Condizioni inaccettabili
36% Alloggi introvabili	13% Discriminazioni di genere si affitta solo a studentesse	4% Razzismo

¹ Ricerca dell'Unione degli Universitari "Senza casa, senza futuro" Report nazionale sulla condizione abitativa

IL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Una volta trovato l'alloggio, arriva il momento di sottoscrivere l'accordo di locazione. Si tratta di una fase delicata, che richiede attenzione e un puntuale rispetto della normativa, a tutela dello studente ma anche del locatore.

La normativa di riferimento per gli studenti universitari

■ La **Legge 431 del 1998**, conosciuta come “Legge sulle locazioni abitative”, regola le modalità di stipula dei contratti di locazione e il rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo. L'articolo 5 disciplina i “contratti transitori” a canone concordato, tra i quali i contratti per gli universitari, prevedendo perciò la possibilità per gli studenti di accedere a una tipologia contrattuale apposita a **canoni calmierati**. Tuttavia, questa possibilità si scontra sul piano pratico con numerosi problemi e limiti applicativi.

La legge prevede che le condizioni siano stabilite da una **convenzione nazionale** tra rappresentanze sindacali di inquilini e proprietari. L'ultima convenzione è stata sottoscritta in data 25 ottobre 2016 e recepita nel Decreto Ministeriale del 16 gennaio 2017, ufficialmente operativa con la pubblicazione sulla G.U. del 15 marzo 2017 del Decreto Ministeriale 16 gennaio 2017. Essa stabilisce i criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione ad uso abitativo a canone concordato (articolo 2, comma 3, legge 9 dicembre 1998, n. 431) nonché dei contratti di locazione transitori e dei contratti di locazione per studenti universitari articolo 5, commi 1, 2 e 3 della stessa legge).

Con il quadro della nuova Convenzione si è aperta una fase di rinnovo e aggiornamento degli accordi territoriali sui canoni da praticare per usufruire delle agevolazioni fiscali previste per i contratti concordati che, ad oggi, rappresentano circa il **30% del totale dei contratti di locazione**. L'elenco aggiornato degli accordi territoriali dei Comuni è disponibile nel sito del Sunia.

Gli accordi territoriali per i contratti a canone concordato

■ Il DM 16 gennaio 2017 permette la stipulazione di accordi territoriali che coprono uno o più comuni. Tali accordi suddividono il territorio comunale in zone omogenee, definendo un **limite massimo e minimo** per il canone di affitto, sulla base di un punteggio che valuta le caratteristiche e la posizione dell'alloggio.

Gli accordi regolano anche la ripartizione delle spese di manutenzione, grazie a una tabella allegata. Gli accordi sono **vincolanti per chi affitta a canone concordato**:

l'articolo 13 della legge 431/98 stabilisce la nullità di qualsiasi patto che preveda condizioni diverse da quelle stabilite dalla legge e dagli accordi.

La procedura per la stipula di questi accordi prevede che i Comuni convochino un tavolo con le associazioni di proprietari e inquilini e richiede l'approvazione del Comune. La negoziazione è spesso mediata da rappresentanti delle amministrazioni locali per assicurare equità e reale rappresentatività. Agli accordi che riguardano gli studenti universitari partecipano anche le aziende per il diritto allo studio e le associazioni degli studenti, nonché cooperative ed enti non lucrativi operanti nel settore. Purtroppo, l'adesione da parte dei singoli contratti resta una mera facoltà.

Problemi nell'applicazione e nella diffusione dei canoni calmierati

■ Nonostante l'esistenza di normative per tutelare gli studenti fuori sede attraverso canoni d'affitto calmierati, ci sono significativi problemi di applicazione. Uno dei principali ostacoli è che molti proprietari preferiscono **optare per i contratti a canone libero**, che implicano meno vincoli e regole rispetto ai contratti calmierati. Le ragioni principali di questa preferenza sono varie:

- non sempre esiste una differenza sufficiente dal punto di vista fiscale tra i due tipi di contratto, nonostante la presenza di agevolazioni fiscali nazionali e talvolta locali per il canone concordato;
- il mercato locativo fuori controllo in molte città, con una domanda molto superiore all'offerta, causa una crescita incontrollata del canone;
- la carenza di alloggi pubblici a canone sociale o calmierato;
- non esistono limiti legali all'applicazione del canone libero.

Per queste ragioni, il contratto a canone libero si rivela spesso **più conveniente** per il proprietario, ma allo stesso tempo risulta più oneroso per l'inquilino.

Inoltre, la mancata conoscenza di queste normative da parte degli stessi studenti può contribuire alla scarsa applicazione delle leggi, rendendo ancora più difficile trovare alloggi a condizioni favorevoli.

È quindi fondamentale aumentare la consapevolezza e l'informazione tra gli studenti riguardo ai loro diritti e alle opzioni di locazione disponibili, oltre a incentivare i proprietari a optare per contratti calmierati.

Contratto per studenti universitari

■ L'art. 3 del DM 16 gennaio 2017 specifica le condizioni per attivare un contratto di locazione per studenti universitari. Si tratta di una forma specifica di contratto, normato puntualmente. Le caratteristiche sono le seguenti:

- La locazione deve avvenire nei **Comuni sede di università**, di corsi universitari distaccati e di specializzazione, oppure di istituti di istruzione superiore quali AFAM e ITS. Sono accettati pure i comuni limitrofi.
- L'immobile deve trovarsi in un comune diverso da quello di residenza dello studente.
- Lo studente deve **attestare l'iscrizione** a un corso di laurea o post-laurea (quali master, dottorati, specializzazioni o perfezionamenti).
- Il contratto deve avere una durata **da sei mesi a tre anni**, rinnovabile salvo disdetta dello studente con preavviso.
- Il contratto può essere sottoscritto da singoli studenti, gruppi di studenti o dalle aziende per il diritto allo studio.
- È assolutamente necessario, ai fini della regolarità e del diritto alle detrazioni, per entrambi le parti, utilizzare il modello *“Contratto di locazione transitoria per studenti universitari, **Allegato C** al D.M. 16/01/2017 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti”*.
- L'allegato C prevede per lo studente la facoltà di recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata **almeno tre mesi prima** della scadenza. Il tempo è pertanto ridotto rispetto a quello ordinario.

Regolarità del contratto: attestazione e assistenza

■ **Come si fa avere la certezza che il contratto di locazione rispetti la normativa vigente e il modello di contratto?** In concreto, è buona regola che l'inquilino e il proprietario - prima di stipulare un contratto - **verifichino con le proprie associazioni** a quali condizioni il contratto sia nella legalità, se si possano avere benefici e vantaggi fiscali, come è possibile limitare il contenzioso e la litigiosità.

Per la regolarità del rapporto, ai contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari soggetti a registrazione va inserita una clausola con la quale il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione sull'attestazione della prestazione energetica degli edifici (Ape), comprensiva dell'attestato.

Inoltre, una copia dell'attestato deve essere allegata al contratto, tranne che nei casi di locazione di singole unità immobiliari (*DI 145/2013, articolo 1, comma 7*).

■ A livello normativo, il DM 16 gennaio 2017 introduce l'**attestazione**, che serve a confermare la conformità del contratto al modello nazionale e alle norme stabilite dagli accordi territoriali. L'Agenzia delle Entrate e i Comuni considerano l'attestazione come **documento obbligatorio ai fini di accesso ai benefici fiscali** sia per il locatore che per il conduttore. I contraenti hanno infatti due strade per stipulare il contratto:

- **Contratto assistito**: le parti sono assistite nella definizione del canone effettivo dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori. Questo significa che l'organizzazione **interviene preventivamente** per garantire che il contratto sia conforme agli accordi territoriali e alle normative vigenti. Solitamente, l'associazione dispone di un modello standard da personalizzare.
- **Contratto non assistito**: le parti non ricevono questa assistenza. Pertanto, è richiesta un'**attestazione successiva** che confermi la conformità del contratto a canone concordato ai criteri stabiliti dagli accordi territoriali, rilasciata da almeno una delle organizzazioni rappresentative della proprietà edilizia e del conduttore. In alcuni accordi territoriali, tuttavia, è obbligatoriamente previsto che l'attestazione sia bilaterale. In tal caso, il modello di attestazione deve essere firmato da un'associazione della proprietà e una del conduttore.

L'associazione incaricata dell'attestazione deve sottoporre il contratto a un **controllo analitico**, verificando che sia conforme sia in **termini economici che normativi** agli accordi territoriali e al modello di contratto allegato al DM 16 gennaio 2017. Questa attestazione è necessaria per la registrazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate e quindi per poter accedere alle agevolazioni fiscali.

L'articolo 7 del Decreto Semplificazioni, approvato il 2 agosto 2022, permette di non richiedere nuovamente l'attestazione per **contratti con lo stesso contenuto** di un precedente contratto già attestato. La validità dell'attestazione precedente rimane in vigore **fino a eventuali variazioni** nel contenuto del contratto, nelle caratteristiche dell'immobile o nel caso sia intervenuto un nuovo Accordo Territoriale. Va rilevato che c'è incertezza riguardo alla valutazione del concetto di "*contenuto del contratto*" in quanto tutte le organizzazioni sindacali firmatarie della convenzione nazionale alla base del DM 16 gennaio 2017 ritengono che il cambio del conduttore e la modifica del canone siano circostanze tali da ritenere necessaria una nuova attestazione, mentre l'Agenzia delle Entrate sul tema specifico ha manifestato una diversa impostazione su cui si sta discutendo da mesi.

Divieto di ospitalità: esempio di clausola vessatoria ed illegittima

■ Il divieto di ospitalità contenuto nei contratti di locazione è considerato una clausola vessatoria e illegittima secondo la giurisprudenza italiana. La Corte di Cassazione, in varie sentenze, ha chiarito che tale clausola è in conflitto con i principi di solidarietà e con la tutela dei rapporti familiari o affettivi. In particolare, con la Sentenza n. 9931/2012 ha stabilito che il divieto di ospitalità, anche non temporanea, in un contratto di locazione **va contro i doveri di solidarietà**, che possono manifestarsi attraverso l'ospitalità offerta per venire incontro a difficoltà altrui.

Inoltre, tale divieto è in contrasto con la tutela dei rapporti familiari o convivenze di fatto, riconosciuti come formazioni sociali importanti. La Corte ha specificato che l'ospitalità prolungata non può essere interpretata come una presunzione di sublocazione e che non si può presumere una detenzione autonoma dell'immobile da parte dell'ospite.

In sintesi, la giurisprudenza italiana riconosce il **diritto del locatario a offrire ospitalità nella propria abitazione affittata**, ritenendo illegittime le clausole contrattuali che limitano tale diritto. Questa interpretazione è in linea con i principi di solidarietà sociale e con la tutela dei rapporti familiari e affettivi.

Tale regola è valida sia per i contratti a canone libero, sia a quelli a canone concordato. D'altronde, una clausola del genere non è prevista dai modelli allegati al DM 16 gennaio 2017, al quale bisogna attenersi rigidamente per i contratti a canone concordato, fermo restando che la clausola va considerata illegittima anche nei contratti a canone libero. Questo è solo un esempio delle molte clausole vessatorie che potrebbero essere contenute in un contratto di locazione: si tratta di una disposizione che crea uno **squilibrio significativo tra i diritti e i doveri delle parti, a svantaggio del locatario**.

Queste clausole, spesso inserite in modo poco evidente o comprensibile, limitano i diritti legali dell'inquilino studente o ampliano quelli del locatore in modo ingiusto. In genere, le clausole vessatorie sono considerate non valide e non applicabili secondo la legge.

Vi possono essere delle clausole legittime per il contratto a canone libero, come il divieto di fumo oppure il divieto di avere cani domestici, anche se si tratta di clausole poco diffuse. Invece per i contratti a canoni concordati tali clausole vanno escluse, in quanto è richiesto di seguire fedelmente i modelli allegati al DM 16 gennaio 2017, i quali non prevedono alcuna clausola simile.

Sottoscrizione del contratto da parte degli studenti

■ Gli studenti universitari possono sottoscrivere un contratto di locazione sia come gruppo unico che individualmente per ciascuna camera. Nel caso di un **contratto unico** per tutti gli inquilini, essi diventano debitori solidali e ogni studente è responsabile per l'intero affitto in caso di mancato pagamento da parte di uno degli altri inquilini. Al contrario, se vengono stipulati **contratti separati**, ad esempio uno per ogni camera, ogni studente è responsabile solo per la propria quota di affitto.

Verbale di consegna dell'immobile e regolamento condominiale

■ Prima o dopo la sottoscrizione, è opportuno prendere visione del **regolamento condominiale** e in particolare dei divieti ed obblighi che l'inquilino deve rispettare, in materia di molestie e immissioni, disturbi della quiete, uso dei beni comuni che potrebbero provocare situazioni di risoluzione del contratto.

Il **verbale di presa in locazione** viene redatto all'inizio del periodo di locazione e serve a registrare le condizioni effettive dell'immobile al momento della consegna delle chiavi al conduttore. Dovrebbe includere una descrizione dettagliata dello stato dell'immobile, comprese eventuali ammaccature, graffi o altri danni, nonché l'inventario di arredi e apparecchiature presenti. La sua importanza risiede nel fornire un per entrambe le parti (locatore e locatario) su come l'immobile **punto di riferimento oggettivo e condiviso** è stato consegnato. Questo è essenziale per prevenire disaccordi al termine del contratto di locazione. Se al momento della riconsegna dell'immobile si riscontrano **danni non segnalati** nel verbale di presa in locazione, il locatore può richiedere il risarcimento e trattenere (previo accordo oppure esperimento di un procedimento giudiziale) una parte del deposito cauzionale per coprire le spese di riparazione. Allo stesso modo, il locatario può utilizzare il verbale per dimostrare che eventuali danni erano già presenti all'inizio del contratto, proteggendosi da richieste ingiustificate.

Deposito cauzionale e abusi

■ Il deposito cauzionale è una somma di denaro versata dallo studente locatario al proprietario locatore all'inizio del contratto di locazione. Serve come sicurezza per il locatore contro possibili **danni all'immobile, mancato pagamento del canone o altre inadempienze contrattuali**.

Non è un pagamento, ma una **garanzia** che deve essere restituita al termine del contratto. Il locatore dovrà comunque dichiarare il deposito cauzionale ai fini fiscali. Per il locatore, la somma depositata non costituisce un reddito imponibile fino alla sua eventuale appropriazione a fine locazione.

La legge italiana stabilisce che il deposito cauzionale non può superare un importo equivalente a **tre mensilità** del canone di locazione. Il deposito deve essere custodito dal locatore per tutta la durata del contratto, in modo da garantirne la disponibilità al momento della restituzione. Infatti, al termine del contratto di locazione, il deposito cauzionale deve essere restituito al locatario. La somma versata come cauzione produce degli interessi, il cui tasso è quello legale.

Alla fine del rapporto di locazione, insomma, ci si può trovare davanti a quattro scenari differenti:

- 1. Il proprietario adempie al proprio obbligo e restituisce il deposito cauzionale.**
Risulta sempre preferibile che locatore e conduttore concludano il loro rapporto con un verbale di riconsegna, nel quale precisino e riconoscano il buono stato dell'immobile locato.
- 2. Il proprietario e il conduttore si accordano per iscritto** in via stragiudiziale o durante una mediazione o conciliazione, sulla presenza di danni o altre inadempienze contrattuali, riconoscendo al locatore la possibilità di trattenere totalmente o parzialmente il deposito cauzionale a titolo di ristoro, totale o parziale.
- 3. Il proprietario sostiene esserci un'inadempienza contrattuale, ma non è possibile raggiungere alcun accordo.** Il proprietario ha diritto a **trattenere provvisoriamente** la somma versata a titolo di deposito cauzionale, a condizione che presenti immediatamente domanda giudiziale, finalizzata a richiedere l'accertamento dei danni arrecati dall'inquilino o canoni dallo stesso ancora non corrisposti;
- 4. Come nel caso precedente, il proprietario sostiene esserci un'inadempienza contrattuale, ma non solo non riesce a raggiungere un accordo, ma decide di trattenere arbitrariamente e unilateralmente** il deposito cauzionale, senza presentare domanda giudiziale. Questo comportamento è illegittimo e rappresenta una delle forme più diffuse di abuso da parte dei locatori. In questo caso, il conduttore può chiedere la restituzione del deposito cauzionale con un ricorso per decreto ingiuntivo, un procedimento più veloce e semplice del procedimento ordinario.

Garanzia di terzi e fideiussione bancaria

■ Oltre alla tradizionale forma di garanzia del deposito cauzionale, si stanno diffondendo forme di garanzia che i proprietari richiedono agli studenti, tra cui la garanzia dei genitori (30% dei contratti secondo i nostri dati) e la fideiussione bancaria (2-3% dei casi). Si segnala inoltre che, spesso, i proprietari chiedono agli inquilini una **copia delle buste paghe** degli studenti o dei genitori, come condizione per la conclusione del contratto di locazione. Ovviamente lo studente può rifiutarsi, però nel caso sarà complicato concludere il contratto.

Questi dati dimostrano ancora una volta come la parte debole del contratto sia lo studente, obbligato a fornire sempre di più garanzie ai locatori che così possono selezionare solo gli studenti con la situazione economica migliore, escludendo gli altri.

Partendo dalla garanzia dei terzi, questo è un **impegno solenne assunto da una terza parte**, generalmente i genitori dello studente, di adempiere agli obblighi contrattuali del conduttore locatario, nel caso quest'ultimo non riesca a farlo. Questa forma di garanzia è preferibile all'intestazione diretta del contratto ai genitori, in quanto mantiene lo status di "fuorisede" dello studente. Tale status è spesso essenziale per l'accesso ad agevolazioni fiscali e borse di studio. I genitori possono formalizzare la garanzia in due modi:

- **Firma sul contratto di locazione:** I garanti firmano insieme allo studente il contratto di locazione, accollandosi la responsabilità congiunta per il rispetto degli obblighi contrattuali. Modo più semplice e immediato.
- **Contratto di garanzia separato:** Viene redatto un documento separato in cui i garanti si impegnano a soddisfare gli obblighi finanziari qualora lo studente non fosse in grado.

■ La **fideiussione bancaria**, meno comune a causa della sua complessità e dei costi aggiuntivi, è una garanzia fornita da una banca a nome del locatario. La banca si impegna a pagare il locatore in caso di inadempienze da parte dello studente. Per ottenerla, è necessario che lo studente o i suoi garanti richiedano la fideiussione alla banca, la quale valuterà la loro solvibilità e potrebbe richiedere un deposito o altre garanzie. Una volta approvata, la banca emette una fideiussione a favore del locatore.

Affitto in nero e contratti irregolari

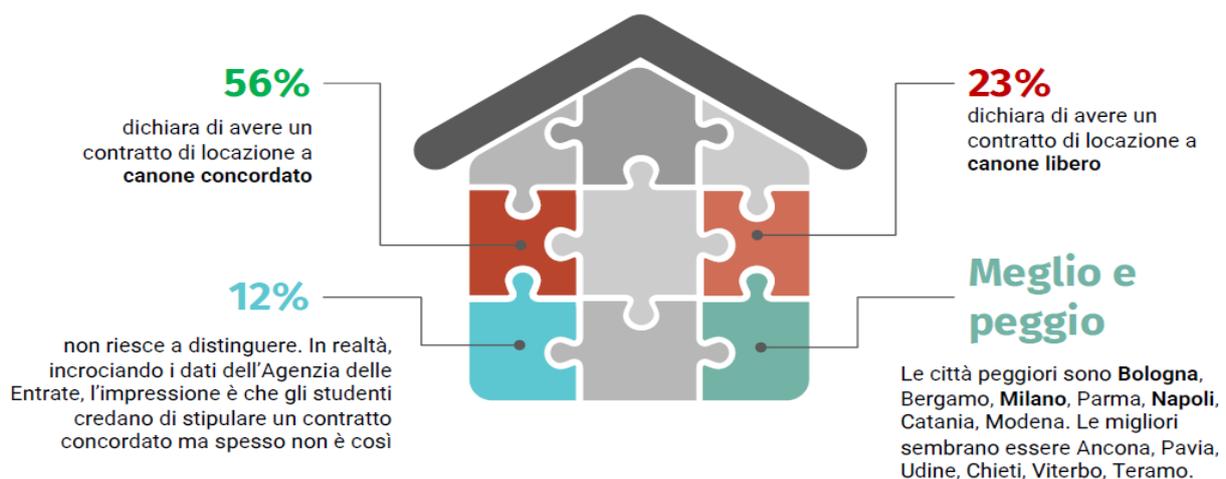
■ **Sin qui si è trattato l'iter regolare, ma cosa succede nelle condizioni patologiche di rapporti irregolari?**

Anzitutto, va ricordato come la **forma scritta** del contratto di locazione sia richiesta ai fini della validità dello stesso. Cosa succede se il rapporto non viene formalizzato? Oppure se viene formalizzato un patto diverso dal rapporto sostanziale intercorrente tra locatore e locatario? Ad esempio, viene previsto un canone di locazione minore di quello effettivamente pagato.

Il legislatore è intervenuto con l'art. 1, comma 59, della L. 28/12/2015 n. 208, che, per salvaguardare le tutele dei casi di contratti illegittimi e comunque stipulati al di fuori della regolamentazione della L. 431/98, ha fissato i nuovi principi, inseriti nel testo dell'art. 13 della L. 431/98:

- **nullità di ogni patto volto a determinare un importo del canone di locazione superiore** a quello risultante dal contratto scritto o registrato.

- nullità di ogni patto volto a riconoscere al locatore un canone superiore a quello previsto dagli accordi territoriali (limitatamente ai contratti a canone concordato).
- obbligo a carico del locatore (proprietario) di provvedere alla **registrazione nel termine perentorio di trenta giorni**, con successiva comunicazione all'inquilino e all'amministratore condominiale dell'avvenuta registrazione.
- nullità di ogni patto che limiti la **durata legale** del contratto.
- diritto dell'inquilino a richiedere la **restituzione** di somme indebitamente versate.
- diritto dell'inquilino, in caso di accertamento della locazione e delle precedenti violazioni da parte del Giudice, a corrispondere esclusivamente un canone non superiore al minimo di quello determinato **sulla base degli accordi territoriali** tra sindacati degli inquilini e associazioni della proprietà. Questa norma è stata ritenuta costituzionale dalla Corte con la sua pronuncia n. 87/2017.



Dal monitoraggio effettuato dall'Unione degli Universitari risulta che circa il 5,5% degli studenti non ha alcun contratto, con il primato negativo di Napoli (un rapporto su quattro è privo di contratto scritto). Seguono Catania, Benevento e Palermo sopra al 15%. Se però aggiungiamo anche le irregolarità parziali, come cifre non concordate espressamente dal contratto, si stima che la percentuale nazionale di contratti irregolari verosimilmente superi il 10% a livello nazionale.

LE VICENDE DEL RAPPORTO CONTRATTUALE

Anche durante la vigenza del contratto di locazione, possono sorgere dubbi, controversi e problemi. Questo capitolo cerca di aiutare lo studente mentre è in affitto.

Registrazione obbligatoria del contratto

■ Dopo la sottoscrizione, vi è la fase di registrazione. L'art. 13 della L. 431/98 ha stabilito che **“è fatto carico al locatore di provvedere alla registrazione del contratto nel termine perentorio di trenta giorni, dandone documentata comunicazione, nei successivi sessanta giorni, al conduttore e all'amministratore del condominio, anche ai fini dell'ottemperanza agli obblighi di tenuta dell'anagrafe condominiale”**. Quindi la registrazione è un obbligo del locatore che prevede un costo variabile sulla base della scelta del regime fiscale da parte del locatario. Il contratto può essere registrato:

- telematicamente, attraverso Fisconline o Entratel;
- presso qualsiasi ufficio dell'Agenzia delle Entrate;
- tramite un delegato o un intermediario abilitato, come professionisti, associazioni di categoria, Caf ([link](#)).

Contratto di locazione per studente straniero

■ Per gli **stranieri comunitari**, si segue sostanzialmente la stessa procedura prevista per gli studenti con cittadinanza italiana: è sufficiente presentare un documento di riconoscimento non scaduto, insieme al codice fiscale. Infatti, per un periodo di locazione superiore a 30 giorni, devono essere comunicate, entro 48 ore dalla consegna dell'unità immobiliare, alle autorità locali di pubblica sicurezza, l'indirizzo dell'immobile e le generalità del conduttore, insieme agli estremi del suo documento d'identità. Si applica l'art. 12 del Decreto-legge del 21/03/1978 n. 59.

Per gli studenti **stranieri extracomunitari**, è necessario fare riferimento agli art. 7 e 12 del D.lgs. 286/98 del 25 luglio: è necessario presentare un **passaporto in regola e permesso di soggiorno valido** sul quale sia scritta la data di scadenza, alla quale bisogna prestare attenzione durante la durata del contratto, procedendo in tempo al rinnovo. In caso di inadempienza, il proprietario può essere punito con la reclusione da sei mesi a tre anni e, in particolari circostanze, l'immobile può essere confiscato. A livello pratico, lo studente può rivolgersi al servizio internazionalizzazione del proprio ateneo oppure al sindacato degli studenti o degli inquilini, per ricevere supporto anche linguistico. Talvolta le università prevedono particolari convenzioni.

Cambio dei conduttori o dei locatori (subentro)

■ Il subentro nel contratto di locazione permette a uno o più nuovi inquilini di **sostituire i conduttori originali**. Ciò può avvenire sia in modo totale che parziale, a seconda delle esigenze degli studenti e previa approvazione del proprietario. I termini del contratto rimangono invariati, a meno che non vengano negoziati nuovamente tra le parti tramite, a quel punto, un nuovo contratto che sostituisce quello precedente (nel caso, tecnicamente, non saremmo di fronte a un subentro). Il subentro del conduttore avviene con la seguente procedura:

- **Verifica contrattuale:** prima del subentro, è necessario verificare che il contratto originale ammetta questa possibilità, nonché le modalità con cui questo può avvenire. Nel contratto per studenti universitari, le indicazioni dovrebbero essere contenute nell'articolo 9 come da modello ministeriale.
- **Accordo tra le parti:** il subentro richiede un accordo tra tutte le parti e, quindi, i conduttori originari, i nuovi conduttori e il locatore.
- **Scrittura privata:** in caso di cessione volontaria, è necessario redigere una scrittura privata che riassume le parti coinvolte e i termini dell'accordo di locazione.
- **Registrazione:** la procedura di subentro richiede la registrazione presso l'Agenzia delle Entrate e il pagamento dell'imposta di registro pari a 67 euro se avviene senza corrispettivo o al 2% del corrispettivo pattuito, con minimo di 67 euro, se avviene con corrispettivo. È importante che la comunicazione della cessione avvenga entro 30 giorni dalla data di decorrenza della cessione stessa per evitare sanzioni.

Nel caso in cui il subentro avvenga per eventi ex lege, come il decesso, non è dovuta l'imposta di registro. Per la registrazione della cessione, si utilizza il modello RLI, che può essere presentato all'Agenzia delle Entrate o tramite i suoi servizi telematici.

Può verificarsi un **cambio di locatore** se l'appartamento viene venduto, o comunque la proprietà o altro diritto reale passa ad un'altra persona per ragioni valide, come un decesso: il contratto continua a essere valido, e il nuovo proprietario subentra nei diritti e nei doveri. I termini rimangono invariati. La procedura è la seguente:

- **Subentro automatico:** in caso di vendita dell'immobile, il nuovo proprietario subentra automaticamente nel contratto a partire dalla data dell'acquisto, assumendo i diritti e i doveri del locatore precedente. Parimenti, in caso di decesso del locatore, gli eredi subentrano nella posizione contrattuale.
- **Adempimenti legali:** non sono dovute imposte in caso di subentro ex lege, come nel caso di decesso del locatore. Tuttavia, è necessaria la comunicazione della successione contrattuale all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate dove è stato registrato il contratto, oltre che al conduttore.

Recesso del contratto da parte degli studenti

■ Il recesso anticipato da un contratto di locazione da parte dell'inquilino è sempre permesso se **giustificato da "gravi motivi"**. Il recesso legale è infatti previsto dalla legge e non può essere eliminato nella stesura del contratto. Ovviamente, con un accordo scritto, è sempre possibile rescindere il contratto per qualsiasi ragione, se vi è la volontà di entrambe le parti. In tal caso, la rescissione può essere immediata. I "gravi motivi" del recesso unilaterale devono invece includere circostanze impreviste e significative, non dipendenti dalla libera volontà del conduttore, ossia situazioni che **impediscono realisticamente al conduttore di continuare ad occupare l'alloggio**. Questa definizione non è esaustiva e può variare a seconda delle interpretazioni legali, ma generalmente comprende situazioni **al di fuori del controllo dell'inquilino** che rendono insostenibile la prosecuzione del contratto di locazione.

Per comunicare l'intenzione di recedere dal contratto l'inquilino deve inviare una **notifica formale** al proprietario, per iscritto, tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o tramite posta elettronica certificata (PEC), per garantire una prova della comunicazione e del momento in cui è stata effettuata. La notifica dovrebbe indicare chiaramente l'intenzione di recedere, il motivo se richiesto dal contratto e la data dalla quale il recesso sarà effettivo, rispettando il periodo di preavviso.

Il **tempo di preavviso** è stabilito al massimo di **3 mesi** per i contratti transitori come quello per studenti universitari, mentre si arriva a **6 mesi** per gli altri. Non è richiesta l'accettazione degli altri inquilini, né del proprietario. Il recesso richiede attenzione e rispetto delle procedure legali per evitare complicazioni. Per questo motivo, può essere utile consultare il sindacato degli inquilini e degli studenti.

Durante la negoziazione del contratto, è consigliabile cercare di ottenere condizioni più favorevoli per il recesso, come un periodo di preavviso più breve e l'eliminazione della clausola dei "gravi motivi". Tuttavia, tali modifiche dipendono dalla disponibilità del proprietario. Alcuni accordi territoriali prevedono condizioni più favorevoli.

Quali sono gli effetti del recesso sugli altri inquilini?

- Nel caso di **contratto unico**, condiviso tra più conduttori, ci troviamo nel caso di un **recesso parziale**. I restanti inquilini sono debitori solidali e dovranno farsi carico della parte pagata dallo studente recedente. È possibile concordare la sospensione di quella quota, ma resta una facoltà e non un obbligo. Altrimenti, gli altri inquilini possono esercitare il loro diritto di recesso, potenzialmente adducendo tra le ragioni anche il maggiorato onere dovuto al recesso parziale.
- Nei contratti **per stanza** il recesso non comporta effetti sui restanti coinquilini.

Esempi di ragioni valide e non valide per il recesso

■ A titolo esemplificativo, si riportano alcune ragioni generalmente considerate valide per il recesso unilaterale, in quanto rappresentano **circostanze impreviste e indipendenti dalla volontà dell'inquilino**, che rendono insostenibile la prosecuzione del contratto di locazione. Accordi specifici con il locatore possono permettere il recesso in circostanze ulteriori, magari diminuendo il preavviso necessario.

1. Trasferimento universitario o lavorativo in un'altra città, per sopraggiunti motivi non dipesi dalla volontà dello studente.
2. Gravi problemi di salute che impediscono la permanenza nell'abitazione.
3. Improvviso decesso, malattia o infortunio di un familiare che richiede il ritorno nella città di origine, ad esempio per motivi di assistenza.
4. Altre situazioni familiari che impediscono di rimanere nell'abitazione locata.
5. Perdita del lavoro o cambiamenti significativi nella situazione lavorativa.
6. Situazioni di forza maggiore, come un lockdown a causa di una pandemia.

Di seguito una lista di esempi di ragioni che generalmente non sono considerate valide per giustificare un recesso anticipato da un contratto di locazione per studenti universitari, generalmente considerate **personali o basate su preferenze**:

1. Trovare un'altra abitazione con un canone di locazione inferiore.
2. Volontà di avvicinarsi ad amici o partner.
3. Semplice cambiamento di idea o pentimento sulla scelta dell'alloggio.
4. Desiderio di trasferirsi in una zona più centrale o comoda.
5. Dissapori o disaccordi minori con altri inquilini o vicini.
6. Volontà di vivere da solo o con diversi coinquilini.
7. Preferenze estetiche riguardo l'arredamento o la disposizione dell'immobile.
8. Desiderio di avere animali domestici non consentiti dal contratto.

Comportamento delle parti e divieti

■ Nel contesto della locazione, sia per studenti universitari che per contratti liberi, esistono norme specifiche riguardanti il comportamento delle parti e divieti che devono essere rispettati. In generale, proprietario e inquilino devono attenersi al **principio della diligenza del buon padre di famiglia** ai sensi dell'art. 1587 del Codice civile, intesa come diligenza tipica della persona media nell'esecuzione del contratto e nel rispetto dei rispettivi obblighi.

Per quanto riguarda il conduttore (studente inquilino), oltre al divieto di effettuare innovazioni che modifichino la destinazione e la natura dell'immobile locato, egli è tenuto al **pagamento del canone di locazione** nei termini stabiliti dal contratto.

Deve inoltre utilizzare l'immobile secondo le condizioni pattuite e in modo conforme alla sua destinazione d'uso, ovvero come residenza, oltre a mantenere l'immobile in buono stato, occupandosi delle **riparazioni di manutenzione ordinaria**.

Il locatore (proprietario) ha l'obbligo di consegnare all'inquilino l'immobile in stato idoneo all'uso convenuto e deve effettuare tutte le riparazioni necessarie per **conservare l'immobile in tale stato**, ad eccezione di quelle di manutenzione ordinaria a carico dell'inquilino. Deve inoltre garantire all'inquilino la tranquilla godibilità dell'immobile per tutta la durata del contratto, senza ingiustificate interferenze.

Una regola fondamentale, per i contratti sia per studenti universitari che liberi, è il **divieto di sublocazione**. Questo impedisce all'inquilino, inclusi gli studenti universitari, di subaffittare l'immobile o parte di esso a terzi senza il consenso scritto del locatore. La restrizione mira a proteggere i diritti di proprietà del locatore e a evitare situazioni non controllate e non volute, con occupanti non autorizzati.

Spesso i contratti di locazione o i **regolamenti condominiali** includono ulteriori norme, come restrizioni sugli orari di rumore, uso delle aree comuni, gestione dei rifiuti. Il rispetto di tali regole è essenziale per una convivenza armoniosa all'interno dell'edificio e prevenire conflitti sia con il locatore, sia con gli altri residenti.

La violazione di queste norme, inclusa la sublocazione senza permesso, può portare a sanzioni, dal **risarcimento danni alla rescissione del contratto di locazione**. Pertanto, è cruciale per lo studente e per qualsiasi inquilino, essere informato sulle clausole del proprio contratto e sulle regole del condominio.

Il proprietario può entrare in casa?

■ Con la locazione, il proprietario perde il diritto al libero possesso e godimento dell'immobile e potrà accedere all'alloggio **soltanto con il permesso dell'inquilino**: sono pertanto illegittime pratiche per cui il proprietario pretende di effettuare visite a sorpresa o continua ad utilizzare porzioni di appartamento, anche sporadicamente. L'accesso non consentito potrebbe avere una rilevanza penale.

L'inquilino, però, è tenuto a **concedere l'accesso sulla base delle clausole stabilite e concordate tra le parti**. Secondo il modello standard allegato al DM 16 gennaio 2017, il conduttore deve *"consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione. Nel caso in cui il locatore intenda vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore deve consentire la visita all'unità immobiliare una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi"*. È prevista però la facoltà di prevedere modalità alternative.

In aggiunta, esistono **casi di urgenza** che autorizzano il proprietario ad accedere all'abitazione, anche in assenza di permesso. Questo è consentito in presenza di minacce immediate che possono compromettere la sicurezza e il benessere degli individui, o in caso di potenziali danneggiamenti agli spazi.

Si consideri anche la clausola prevista dal contratto tipo (non vincolante) redatto da Unioncamere con i sindacati degli inquilini, il quale prevede che *“Le parti convengono che al locatore è data facoltà, per motivate ragioni, di visitare o di far visitare i locali affittati con preavviso di qualche giorno. Il conduttore si impegna a far accedere le maestranze per l'esecuzione di eventuali interventi urgenti o indilazionabili”*.

Se l'inquilino impedisce l'accesso al proprietario all'abitazione nonostante il diritto di quest'ultimo, previsto da accordi contrattuali per motivi legittimi, diventa **inadempiente rispetto al contratto d'affitto**. Tale comportamento può portare a conseguenze legali, tra cui l'obbligo per l'inquilino di concedere l'accesso, la possibile rescissione del contratto e il risarcimento dei danni subiti dal proprietario.

Gravi problemi dell'immobile e inadempienza contrattuale del locatore

■ In caso di inadempienza contrattuale da parte del locatore, come ad esempio problemi strutturali o condizioni che rendono l'immobile inabitabile, il conduttore (in questo caso lo studente universitario) ha il diritto di **richiedere alla controparte l'adempimento dei propri obblighi entro un dato termine**, e addirittura arrivare alla risoluzione del contratto. Secondo l'articolo 1453 del Codice civile italiano, il conduttore può inviare una **diffida al locatore**, ossia una comunicazione scritta che dettaglia l'inadempimento e offre un termine ragionevole per soddisfare l'obbligo contrattuale. Se il locatore non rispetta tale termine, il conduttore può procedere alla risoluzione del contratto, come previsto dagli articoli 1453 e 1455 del Codice civile. Consigliamo mantenere una accurata documentazione, anche fotografica, di tutti gli inadempimenti del locatore, da usare come prova in caso di azione legale.

Per determinati gravi problemi, è possibile chiedere anche l'intervento delle **autorità preposte** che provvederanno a redigere un verbale che attesti il problema: ad esempio, per un problema relativa alla stabilità dell'edificio è possibile chiedere l'intervento dei Vigili del Fuoco; per un problema di muffa, sarà possibile intervenire chiamare l'ASL. Ovviamente, bisogna sempre accertarsi che il problema dipenda dal proprietario e non la mancata manutenzione e cura richiesta all'inquilino.

In situazioni estreme (ad esempio il crollo dell'edificio) che rendono impossibile l'uso dell'immobile ai fini concordati, l'articolo 1463 del Codice civile prevede che il contratto si **risolve di diritto** quando l'oggetto della prestazione diventa impossibile.

Di conseguenza, in questo caso, il conduttore può recedere immediatamente dal contratto senza dover attendere. Anche qui, è consigliabile documentare l'evento e comunicare immediatamente al locatore la decisione di recedere dal contratto, possibilmente attraverso un avviso scritto.

Tuttavia, è importante sottolineare che il conduttore **non può sospendere unilateralmente** il pagamento dei canoni di locazione fino a che il contratto non sia stato formalmente risolto o fino alla risoluzione contrattuale.

Nel caso di gravi vizi dell'immobile, non noti al momento della locazione, esiste un'alternativa rispetto alla risoluzione del contratto: la **riduzione del canone** che compensi la minore godibilità dell'immobile. Si pensi ad esempio allo studente che si ritrova improvvisamente inagibile uno dei bagni oppure il salotto. Anche in questo caso, non è possibile autoridursi in autonomia il canone, ma bisogna procedere tramite un accordo scritto o tramite un procedimento giudiziale.

Controversie, conciliazione e vertenzialità

■ Spesso possono emergere controversie legate alla locazione: quando accade, mantenere una comunicazione aperta e costruttiva con il proprietario diventa fondamentale. Esprimersi in modo chiaro e rispettoso, preferire la comunicazione scritta per mantenere una traccia delle interazioni, ed evitare toni accusatori sono tutti aspetti chiave per lavorare verso una soluzione condivisa. L'inquilino può **rivolgersi alle associazioni di rappresentanza** degli inquilini e degli studenti per avere assistenza, analizzare la problematica e gestirla. Il proprietario può fare lo stesso.

Prima di considerare qualsiasi azione legale, è consigliabile tentare una **via di conciliazione**, pur non essendo obbligatoria. Questo può iniziare con una mediazione informale, un dialogo diretto tra le parti per raggiungere un accordo. In alcuni casi, può essere utile coinvolgere un mediatore professionista che può aiutare le parti a trovare una soluzione accettabile per entrambi. A tal fine, la normativa prevede una procedura apposita, tramite le commissioni di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale previste dall'art. 6 del DM MIT 16 gennaio 2017 e dall'allegato D dello stesso.

Se la conciliazione non dovesse portare a una soluzione, o comunque questa via non risultasse percorribile, sarà possibile **adire le vie legali**. Questa opzione, data la complessità e i costi potenzialmente elevati, dovrebbe essere presa in considerazione solo dopo aver esaurito tutti gli altri metodi di risoluzione.

■ E in caso di **problemi o controversie tra coinquilini**? Non essendoci un contratto che regoli la convivenza, risulta un tema complesso a livello legale.

Il locatore non è ovviamente tenuto a mediare sui rapporti interni tra i conduttori. Il suggerimento è sempre quello di provare a raggiungere un accordo tramite un confronto trasparente e corretto, cercando di concordare preventivamente – ad esempio – il riparto delle bollette e della TARI. Eventualmente, in caso di necessità, sarà possibile rivolgersi al sindacato degli studenti o degli inquilini.

Commissioni di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale

■ L'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, in accordo con il Ministro dell'economia e delle finanze e ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, istituisce le Commissioni di negoziazione paritetica e di conciliazione stragiudiziale. Queste si concentrano sulla **gestione delle controversie** legate ai contratti di locazione, proponendo un approccio alternativo. L'obiettivo è limitare il ricorso ai procedimenti giudiziari, favorendo invece il dialogo e la mediazione.

Le Commissioni operano come **mediatori neutrali** per aiutare proprietari e inquilini a trovare un accordo amichevole, intervenendo in casi che possono riguardare l'interpretazione del contratto di locazione, l'applicazione di accordi territoriali o variazioni del canone di locazione. **Una parte in disputa può richiedere l'intervento della Commissione**, che ha 60 giorni dalla sua costituzione per proporre una soluzione. Interessante notare che la richiesta di attivazione della Commissione è gratuita, rendendola accessibile a tutti i soggetti coinvolti.

La Commissione è formata da **due membri** scelti tra gli appartenenti alle organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale, designati rispettivamente dal locatore e dal conduttore. Il loro operato è disciplinato dal documento "*Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione*", allegato E al decreto. Bisogna sottolineare come la richiesta di intervento della Commissione non sospenda le obbligazioni contrattuali.

Nonostante l'articolo 6 offra un'alternativa pratica e meno conflittuale per la risoluzione di controversie in ambito di locazione, le Commissioni non sono ampiamente utilizzate. La principale ragione risiede nella loro percezione come meno efficaci rispetto ai metodi tradizionali di risoluzione dei conflitti, come l'azione legale in tribunale. In aggiunta, locatari e locatori potrebbero non essere adeguatamente informati su queste opzioni conciliative.

Termine del contratto di locazione

■ Al termine del contratto di locazione, l'inquilino ha l'obbligo di **restituire l'immobile al proprietario nello stato in cui lo ha ricevuto**, considerando il normale deperimento derivante dall'uso.

È buona prassi che si effettui un **verbale di riconsegna**, nel quale vengono dettagliatamente registrati lo stato dell'immobile ed eventuali danni, per confrontare le condizioni di partenza con quelle di arrivo. Questo controllo consente di valutare se vi siano differenze o danni non attribuibili all'usura normale, per i quali l'inquilino potrebbe essere ritenuto responsabile.

La **riconsegna delle chiavi** segna formalmente la fine dell'occupazione dell'immobile da parte dell'inquilino e il suo rilascio al proprietario. In seguito alla verifica dello stato dell'immobile e alla riconsegna delle chiavi, avviene la restituzione del deposito cauzionale. Questo deposito, trattenuto dal proprietario all'inizio del contratto come garanzia per eventuali danni, viene restituito all'inquilino, dedotti i costi per riparazioni di danni effettivi non imputabili all'usura normale. Si ribadisce come il deposito cauzionale **non possa essere trattenuto unilateralmente** dal proprietario, senza un accordo con l'inquilino uscente oppure la presentazione di domanda giudiziale.

In caso di controversie relative allo stato dell'immobile o alla quantità del deposito cauzionale da restituire, le parti possono ricorrere a vie legali, ma spesso tali questioni si risolvono attraverso la mediazione o un accordo consensuale, evitando ulteriori complicazioni legali. È importante, quindi, che entrambe le parti siano presenti durante la verifica finale dello stato dell'immobile e la stesura del verbale di riconsegna, per garantire trasparenza e chiarezza nella conclusione del rapporto.

L'obbligo di ritinteggiare le pareti

- A chi tocca ritinteggiare le pareti, alla scadenza del contratto di locazione:
 - in caso di **normale degrado** delle pareti derivante dal normale uso del bene, **va escluso qualunque obbligo risarcitorio a carico del conduttore** che pertanto non potrà essere chiamato al tinteggiamento delle pareti. Si tratta dell'inevitabile imbrunimento delle pareti a causa dell'inquinamento esterno, dei fumi del caminetto o delle stufe. Anche i fori praticati dai quadri appesi dall'inquilino corrispondono al normale uso dell'immobile locato. Lo stesso vale per i danni conseguenti a infiltrazioni d'acqua e umidità provenienti da altri appartamenti o dalle parti comuni dell'edificio, trattandosi di manutenzione straordinaria, fermo restando l'obbligo di comunicazione tempestiva (per iscritto) da parte dello studente conduttore al proprietario.
 - in caso di **uso negligente dell'appartamento**, l'inquilino dovrà **pagare** la tinteggiatura in quanto i danni alle pareti si considerano da lui provocati, causati dall'incuria e alla negligenza.

In Italia, capita con una certa frequenza che il contratto preveda l'obbligo per l'inquilino di ritinteggiare le pareti dell'abitazione prima della riconsegna, al fine di mantenere lo standard qualitativo dell'immobile. Sui contratti di breve durata come quello per studenti universitari, fortunatamente, tale pratica è meno diffusa: d'altronde, i contratti brevi corrispondono a quelli a canone concordato che devono seguire il modello tipo allegato al DM 16 gennaio 2017, il quale non prevede alcuna clausola del genere. In questi casi deve essere **categoricamente esclusa** la possibilità di prevedere nel contratto l'obbligo di tinteggiatura da parte dell'inquilino.

Invece per i contratti a canone libero? La sentenza 29329/2019 della Corte di Cassazione, ha stabilito che **non è compito dell'inquilino** tinteggiare le pareti dell'appartamento in caso di normale degrado. Le eventuali clausole contrattuali che prevedono tale obbligo vanno considerate **nulle**. Coerentemente, il contratto tipo (pur non vincolante) stabilito tra Unioncamere e i sindacati di inquilini non prevede in alcun passaggio l'obbligo di ritinteggiare.

Lo sfratto per morosità o fine locazione

■ Lo **sfratto per morosità** è disciplinato dall'articolo 658 del Codice di procedura civile. Il locatore può attivarlo in presenza di un regolare contratto scritto di locazione ad uso abitativo registrato, nel caso si verifichi una delle seguenti condizioni:

- **mancato pagamento del canone** decorsi 20 giorni dalla scadenza prevista;
- **mancato pagamento degli oneri accessori** (spese condominiali) per una somma complessiva eccedente l'importo di due mensilità del canone e trascorsi sessanta giorni dalla formale richiesta.

Normalmente il vero e proprio avvio dell'azione giudiziaria è preceduto dall'invio di una **diffida a versare il dovuto** entro un determinato termine indicato nella comunicazione. L'eventuale atto successivo è costituito da una **intimazione di sfratto** per morosità e contestuale citazione per l'udienza di convalida ed ingiunzione del pagamento dei canoni scaduti. A questo punto il conduttore ha alcune possibili alternative:

- presentarsi all'udienza assistito da un avvocato e fare opposizione;
- presentarsi all'udienza e saldare la morosità;
- presentarsi all'udienza e chiedere un termine per saldare il dovuto (c.d. termine di grazia), come previsto e disciplinato dall'articolo 55 della legge 392 del 1978 ;
- non presentarsi all'udienza. Va considerato che se l'intimato non compare o comparando non si oppone, il giudice convalida con ordinanza esecutiva lo sfratto.

Va anche tenuto presente che il giudice ordina che sia rinnovata la citazione, se risulta o appare probabile che l'intimato non abbia avuto conoscenza della citazione stessa o non sia potuto comparire per caso fortuito o forza maggiore.

■ Lo **sfratto per finita locazione** è previsto dall'articolo 657 del Codice di procedura civile. Prevede che il locatore può decidere di intimare al conduttore una licenza per finita locazione, già prima della scadenza del contratto, con la contestuale citazione, rispettando i termini prescritti dal contratto, dalla legge o dagli usi locali. Può altresì intimare lo sfratto, con la contestuale citazione per la convalida, dopo la scadenza del contratto, se, in virtù del contratto stesso o per effetto di atti o intimazioni precedenti, è escluso il tacito rinnovo. Ovviamente è necessario che il locatore abbia inviato una comunicazione di disdetta nel termine previsto dal contratto.

■ La **risoluzione per inadempimento** è invece una modalità prevista dall'articolo 1453 del Codice civile ed è attivabile da entrambe le parti, sia il locatore che l'inquilino, e prevede che quando uno dei contraenti non adempie le sue obbligazioni contrattuali l'altro può richiedere a sua scelta o l'adempimento o la risoluzione del contratto salvo in ogni caso il risarcimento del danno.

In questi procedimenti, la **mediazione è facoltativa** e non obbligatoria. Sarà però necessario esercitare la mediazione nel caso in cui, all'udienza di convalida, anche in considerazione dell'opposizione dell'inquilino, il giudice delibera di mutare il rito, avviando il procedimento ordinario.

Se i provvedimenti del giudice che fissano la data per il rilascio dell'immobile non sono rispettati dall'inquilino, ciò determina l'avvio di una possibile serie di adempimenti tendenti alla **esecuzione forzata** del provvedimento di sfratto. Il primo, che non attiene alla fase esecutiva propriamente intesa, è costituito dalla notifica del precetto di rilascio dell'immobile con l'intimazione a rilasciare l'immobile nel termine disposto dal titolo esecutivo di sfratto. L'esecuzione inizia con la notifica dell'avviso con il quale l'ufficiale giudiziario comunica almeno dieci giorni prima alla parte che è tenuta a rilasciare l'immobile, il giorno e l'ora in cui si reca sul luogo dell'esecuzione per immettere la parte istante o una persona da lei designata nel possesso dell'immobile, del quale le consegna le chiavi, ingiungendo agli eventuali detentori di riconoscere il nuovo possessore.

Spetta all'ufficiale giudiziario il potere di chiamare in ausilio la forza pubblica, per prestare assistenza all'attività tendenti al rilascio. Su questi aspetti giova consultare città per città le modalità applicative di eventuali protocolli per la graduazione degli sfratti e la possibile utilizzazione di fondi previsti per il sostegno alla morosità incolpevole.

FISCALITÀ, IMPOSTE, AGEVOLAZIONI

A quali agevolazioni fiscali hanno diritto l'inquilino e il proprietario locatore? Questo capitolo cerca di districarsi attraverso la tematica tributaria.

Fondamentale è anche l'aspetto di controllo: la Guardia di Finanza opera un costante monitoraggio mediante invio di questionari. Lo studente interpellato è tenuto a rispondere in modo fedele e sarebbe auspicabile che, a supporto di quanto dichiarato, precostituisca prove documentali (pagamenti in assegni, bonifici, vaglia postali) o testimoniali (assistenza di amici in occasione dei pagamenti).

La registrazione del contratto in regime ordinario

- In regime fiscale ordinario, quando non è possibile (o non si sceglie) il regime della cedolare secca, per la registrazione dei contratti sono dovute:
 - **l'imposta di registro**, pari al 2% del canone annuo, moltiplicato per le annualità previste. Essa si divide a metà tra le due parti;
 - **l'imposta di bollo** pari, per ogni copia da registrare, a 16 euro ogni 4 facciate scritte del contratto e, comunque, ogni 100 righe, a carico del conduttore.

La registrazione in caso di opzione per la cedolare secca

- La "cedolare secca" è una modalità di tassazione dei canoni d'affitto alternativa a quella ordinaria e che, a certe condizioni, può essere scelta dal locatore. Consiste nell'applicare al canone annuo un'**imposta fissa**, in sostituzione di Irpef e relative addizionali, imposta di registro e di bollo che nella fattispecie è pari all'aliquota del **10%** (nel caso di locazione a canone concordato, previa attestazione) oppure del **21%** come previsto dall'articolo 3 del Dlgs 14 marzo 2011, n. 23.

Scegliendo la cedolare secca il locatore rinuncia, per il periodo dell'opzione, alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto, a qualsiasi titolo (incluso quello per adeguamento Istat). La rinuncia deve essere comunicata al conduttore con lettera raccomandata. Non è valida la raccomandata consegnata a mano. In caso di più conduttori, l'opzione va comunicata a ciascuno di essi.

È possibile scegliere la cedolare secca anche se si affitta una **singola camera dell'abitazione**, ma va considerato che, nel caso siano locate, con diversi contratti, più porzioni di un'unità abitativa con un'unica rendita (per esempio, più stanze della stessa abitazione), tutti i redditi di locazione debbono essere tassati allo stesso modo.

IMPOSTE DOVUTE CON IL REGIME DELLA CEDOLARE SECCA

Tipo di contratto	Imposta sostitutiva	Imposte non dovute *
per contratti a <i>canone libero</i>	21% del canone annuo	Irpef
per contratti a <i>canone concordato e per studenti universitari</i> relativi alle abitazioni che si trovano: <ul style="list-style-type: none"> ■ nei Comuni ad alta tensione abitativa (individuati dal Cipe) ■ nei Comuni con carenze di disponibilità abitative (**) ■ nei Comuni per i quali è stato deliberato stato d'emergenza a seguito del verificarsi di eventi calamitosi, nei 5 anni precedenti il 28 maggio 2014 (data di entrata in vigore della legge di conversione del DI 47/2014) 	10% del canone annuo	Irpef Addizionale regionale e Addizionale comunale (per la parte derivante dal reddito dell'immobile) Imposta di registro (compresa quella risoluzione e proroga del contratto) Imposta di bollo (compresa quella, se dovuta, su risoluzione e proroga)

(*) Resta l'obbligo di versare l'imposta di registro per la cessione del contratto.

(**) Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia e comuni confinanti; gli altri comuni capoluogo di provincia.

Le detrazioni per studenti universitari fuori sede

■ Le detrazioni legate ai canoni d'affitto corrisposti, per contratti di locazione stipulati ai sensi della legge 431/98, sono diverse e hanno differenti potenziali beneficiari come previsto dal Decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 - Approvazione del testo unico delle imposte sui redditi (Articoli 15 e 16).

Il contratto di locazione stipulato dagli studenti iscritti ad un corso di laurea presso una università ubicata in un Comune diverso da quello di residenza permette di fruire di una **detrazione nella misura del 19%, calcolabile su un importo non superiore a 2.633 euro**. Gli immobili oggetto di locazione devono essere situati nello stesso comune in cui ha sede l'università o in comuni limitrofi, distanti almeno 100 Km da quello di residenza e, comunque, devono trovarsi in una diversa provincia. I contratti di locazione devono essere stipulati o rinnovati ai sensi della L. 431/98.

La detrazione si applica anche ai canoni relativi ai contratti di ospitalità, nonché agli atti di assegnazione in godimento o locazione, stipulati con enti per il diritto allo studio, università, collegi universitari legalmente riconosciuti, enti senza fine di lucro e cooperative. Per i contratti di sublocazione, la detrazione non è ammessa. La detrazione spetta anche se le spese sono state **sostenute per familiari a carico**.

Le diverse detrazioni devono essere ragguagliate al periodo dell'anno in cui ricorrono le condizioni richieste e non possono essere cumulate. Dal 2012 la detrazione spetta anche per canoni derivanti da contratti stipulati dagli studenti iscritti a corsi di laurea presso università estere, in uno Stato dell'Unione europea o in uno dei Paesi aderenti all'Accordo sullo spazio economico europeo.

Se la detrazione risulta superiore all'imposta lorda, diminuita delle detrazioni per carichi di famiglia e delle altre relative a particolari tipologie di reddito, spetta un credito pari alla quota della detrazione che non ha trovato capienza nell'Irpef.

Riduzione aliquota IMU per abitazioni locate a canone concordato

■ In base all'art. 1, comma 760, della legge n. 160/2019, per le abitazioni locate a canone concordato di cui alla legge n. 431/1998, l'Imposta Municipale Unica (IMU) è **ridotta al 75%**. L'agevolazione non impatta direttamente sullo studente, il quale è tenuto a pagare solo la TARI, ma **indirettamente** tramite l'abbassamento del canone di locazione.

Ai fini di questa agevolazione il legislatore rinvia a due disposizioni: l'articolo 2 comma 4 della legge n. 431/1998 e la legge n. 160/2019 (art. 1, commi 760 e 754). In particolare, l'articolo 2 dispone che per favorire la realizzazione degli accordi sul canone concordato, i comuni possono deliberare, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio, aliquote dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) **più favorevoli** per i proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale immobili alle condizioni definite dagli accordi stessi.

Inoltre, i comuni che adottano le delibere possono derogare al limite minimo stabilito, ai fini della determinazione delle aliquote, dalla normativa vigente al momento in cui le delibere stesse sono assunte. Si consideri che il legislatore del 1998 si riferisce all'ICI (Imposta comunale sugli immobili) che era la tassa all'epoca applicata al possesso dei beni immobiliari prima dell'adozione dell'IMU (Imposta municipale propria), che, a partire dal gennaio 2012, ne ha replicato i regolamenti e modalità di calcolo.

Altre detrazioni

■ Vi sono poi altre forme di detrazioni che, però, **non sono solitamente accessibili agli studenti universitari** in quanto richiedono il trasferimento della propria abitazione principale (e quindi della residenza anagrafica) nell'appartamento preso in locazione. Tale scelta comporterebbe però l'impossibilità di accedere alle borse di studio da fuorisede, oltre ad altri benefici per gli studenti fuorisede, come ad esempio il fondo affitti.

- **DETRAZIONE PER INQUILINI A BASSO REDDITO - CANONE LIBERO**

Per i contratti di locazione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale, stipulati o rinnovati a norma della L. 431/98, spetta all'inquilino una detrazione pari a:

- 300,00 euro se il reddito complessivo non supera 15.493,71 euro;
- 150,00 euro, se il reddito è compreso tra 15.493,71 e 30.987,41 euro.

Se il reddito complessivo è superiore a 30.987,41 euro, non spettano detrazioni.

- **DETRAZIONE PER INQUILINI A BASSO REDDITO - CANONE CONCORDATO**

Per i contratti di locazione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale, stipulati sulla base di appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale spetta una detrazione pari a:

- 495,80 euro, se il reddito complessivo è inferiore a 15.493,71 euro;
- 247,90 euro, se il reddito è compreso tra 15.493,71 e 30.987,41 euro.

Se il reddito complessivo è superiore a 30.987,41 euro, non spettano detrazioni.

- **DETRAZIONE PER I GIOVANI CHE VIVONO IN AFFITTO**

I giovani di età compresa tra i 20 e i 30 anni, che stipulano un contratto ai sensi della legge 431/98, per l'unità immobiliare da destinare a propria abitazione principale, hanno diritto a una detrazione pari a 991,60 euro, per i primi tre anni a condizione:

- che l'abitazione locata sia diversa dall'abitazione principale dei genitori o di coloro cui sono affidati;
- che il reddito complessivo non superi 15.493,71 euro.

Nella determinazione del reddito va compreso anche quello dei fabbricati locati assoggettato a cedolare secca. Il requisito dell'età è soddisfatto qualora ricorra anche per una parte del periodo d'imposta in cui si intende fruire della detrazione.

- **DETRAZIONE PER TRASFERIMENTO PER MOTIVI DI LAVORO**

Per il lavoratore dipendente che ha trasferito la propria residenza nel comune di lavoro o limitrofo e ha stipulato un contratto di locazione, è prevista una detrazione di:

- 991,60 euro, se il reddito complessivo non supera i 15.493,71 euro
- 495,80 euro, se il reddito è compreso tra 15.493,71 e i 30.987,41 euro.

La detrazione spetta a condizione che il nuovo comune si trovi ad almeno 100 chilometri di distanza dal precedente, comunque al di fuori della propria regione e la residenza sia stata trasferita da non più di tre anni dalla richiesta della detrazione. In questo periodo il contribuente cessa di essere lavoratore dipendente, perde il diritto a partire dall'anno d'imposta successivo a quello in cui non riveste più questa qualifica.

CONCLUSIONI

Cgil e Sunia sono in prima linea nella lotta per il diritto allo studio e alla casa.

Per questo hanno elaborato una serie di proposte alla politica, raccolte anche nella campagna "Senza casa, senza futuro" che ha portato gli studenti a manifestare in tenda in trenta atenei. Le nostre organizzazioni sono inoltre in grado di offrire utili servizi agli studenti e alle loro famiglie, su tutto il territorio nazionale.

I servizi offerti da Cgil, Udu e Sunia

Le nostre organizzazioni offrono tutta una serie di servizi per supportare e assistere gli studenti universitari e le loro famiglie, anche nel caso in cui sottoscrivano un contratto di locazione.

I Centri Autorizzati di Assistenza Fiscale (CAAF) della CGIL aiutano nella dichiarazione dei redditi, fornendo supporto per le agevolazioni fiscali specifiche per studenti, come detrazioni per affitto o spese universitarie. Possono altresì fornire supporto nella compilazione della Dichiarazione Sostitutiva Unica (DSU) per ottenere l'ISEE, necessario per accedere a borse di studio, studentati pubblici, agevolazioni per mense universitarie, riduzioni nelle tasse universitarie e altri servizi sociali.

Il SUNIA offre un servizio completo per la gestione del contratto di locazione, per l'assistenza e la redazione dello stesso. Inoltre, rilascia le attestazioni per il canone concordato e assiste nella registrazione di ogni tipo di contratto di locazione. Il Sunia, unitamente ai CAAF CGIL, provvede all'invio del modello RLI all'Agenzia delle Entrate, assiste nella scelta del regime fiscale più conveniente (ordinario o cedolare secca) e fornisce supporto nelle proroghe, subentri o risoluzioni anticipate. Essi offrono anche servizi per l'attestazione di Prestazione Energetica (APE) e consulenza fiscale completa, compreso il calcolo delle imposte di registro e di bollo.

Invece, **l'Unione degli Universitari** ha attivato in alcuni città servizi per aiutare gli studenti a trovare delle camere in affitto, come gruppi Telegram e bacheche apposite. Possono inoltre indirizzare verso eventuali servizi attivi presso l'ente per il DSU o gli atenei che aiutano gli studenti nella ricerca della casa. Inoltre, il sindacato studentesco può offrire un supporto personalizzato per coloro che desiderano accedere ai benefici per il diritto allo studio, come borse di studio, alloggi universitari, contributi affitti, agevolazioni sulla contribuzione studentesca e altri contributi straordinari.

In alcune città, infine, le nostre organizzazioni hanno attivato **servizi congiunti** che sono direttamente indirizzati agli studenti universitari, attraverso sportelli attivati direttamente negli atenei o nei pressi degli stessi. Essi possono offrire un supporto a 360 gradi, unendo i servizi e le competenze di tutte e tre le organizzazioni.

Qua trovi tutti i contatti territoriali che ti possono tornare utili:

- **CAAF CGIL:** [link](#)
- **Sportelli SUNIA:** [link](#)
- **Basi dell'Unione degli Universitari:** [link](#)
- **Gruppi per la ricerca affitti:** [link](#)
- **Servizi Udu-Sunia-Cgil specifici per studenti:** [link](#)

Le proposte di Cgil, Udu e Sunia

Il mercato delle locazioni non solo risulta inaccessibile, ma addirittura fatica a offrire un sufficiente numero di alloggi. Le nostre organizzazioni sindacali avanzano una serie di proposte precise alla politica, per garantire pienamente il diritto alla casa e quindi il diritto allo studio.

Le seguenti proposte si concentrano sul mercato abitativo privato, in quanto tale argomento è oggetto della guida.

Dobbiamo però ribadire come la prima risposta debba essere l'intervento pubblico, con un rinnovato impegno delle istituzioni nella **realizzazione di alloggi pubblici e di studentati pubblici**. Eppure, il Governo sembra andare nella direzione opposta, concentrando le risorse del PNRR sugli studentati privati che saranno vincolati per pochi anni, mentre esclude le parti sociali da qualsiasi confronto. Intanto, il bando ministeriale per la realizzazione degli alloggi accumula ritardi e **soltanto il 44%** delle richieste di atenei ed enti per il diritto allo studio trova copertura economica.

■ SOSTENERE IL CANONE CONCORDATO ATTRAVERSO LA LEVA FISCALE

Oggi non esiste una differenza apprezzabile tra l'aliquota del 10% della cedolare secca applicata al canone concordato, e quella del 21% applicata al canone libero oppure all'affitto breve turistico. Bisognerebbe invece rivedere le agevolazioni fiscali, riservandole ai contratti che rispettano l'accordo territoriale, eliminando completamente il regime di cedolare secca sui contratti a canone libero. La leva fiscale dovrebbe essere altresì utilizzata per disincentivare lo sfitto.

■ CONTRASTARE LE DISCRIMINAZIONI

È necessario introdurre strumenti per proteggere le persone dalla discriminazione quando affittano o acquistano una casa, ottengono un mutuo, cercano assistenza per l'alloggio o si impegnano in altre attività legate all'edilizia abitativa. Vanno perciò vietate e sanzionate le discriminazioni legate all'etnia, l'origine geografica, la religione, il genere, l'orientamento sessuale, lo stato familiare e la disabilità.

■ CONTRASTARE GLI AFFITTI IN NERO

I controlli da parte dell'Agenzia delle Entrate e della Guardia di Finanza devono essere potenziati tramite verifiche a campione sugli appartamenti sfitti e questionari obbligatori che devono essere compilati dagli studenti universitari. La denuncia effettuata da uno studente contro il contratto non registrato deve essere immediatamente ammessa dall'ente per il diritto allo studio come prova della qualifica di studente fuorisede; si dovrebbe fare in modo che - almeno per il primo passaggio - si possa sporgere denuncia contro il contratto in nero direttamente online, anche tramite i siti degli enti per il diritto allo studio.

■ LIMITARE LA LOCAZIONE BREVE TURISTICA

Serve subito una legge che preveda limiti severi agli affitti brevi turistici nelle città ad alta tensione abitativa. Va perciò stabilito un meccanismo di autorizzazione contingentato e introdotto un tetto massimo di notti locabili all'anno, limitare il numero massimo di appartamenti locabili senza attività imprenditoriale, dando reali poteri normativi alle amministrazioni locali per variare tali limiti sulla base delle necessità abitative.

■ FONDO PER SOSTENERE GLI INQUILINI

Devono essere reintrodotti, con le dovute modifiche, i contributi affitti e il fondo morosità incolpevole. Ma va anche potenziamento il fondo di sostegno agli studenti in affitto, portandolo dalla ridicola cifra di 5,7 milioni di euro ad almeno 50 milioni di euro per il 2024, prevedendo ulteriori aumenti per gli anni successivi.

■ OSSERVATORIO PERMANENTE

L'Osservatorio sulla condizione abitativa istituito presso il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti deve diventare operativo, per monitorare il mercato degli affitti in Italia, fornire dati e proposte per orientare le politiche abitative e aumentare la trasparenza. Si richiedono risorse per analisi e divulgazioni. L'osservatorio deve coinvolgere anche le associazioni degli inquilini, le associazioni degli studenti e il sindacato.