



CAMERA DI  
COMMERCIO  
MILANO  
MONZABRIANZA  
LODI

# LA LOCAZIONE ABITATIVA A STUDENTI FUORI SEDE Il Vademecum per studenti e proprietari

# La tipologia contrattuale

**Contratto di locazione “a canone concordato” ai sensi dell’art. 5, comma III, L. 431/98**, in base ad accordi stipulati nei Comuni tra organizzazioni di proprietari, conduttori, aziende per il diritto allo studio e le associazioni degli studenti, cooperative ed enti non lucrativi operanti nel settore

- canone agevolato (molto ridotto rispetto ai canoni di mercato), a seconda della zona della città e durata ridotta rispetto ai contratti a canone libero
- Rinnovo per uguale periodo se il conduttore non comunica al locatore disdetta con un preavviso minimo di almeno un mese e non oltre tre mesi prima della data di scadenza del contratto
- Il preavviso per il recesso per gravi motivi del conduttore è di tre mesi
- Nel Comune di Milano è stato siglato un accordo locale, che prevede una durata del contratto minima di 6 mesi e massima di 36 mesi ed un canone agevolato sulla base di tabelle per «zona omogenea»

# (segue) La tipologia contrattuale

**Contratto di locazione “a canone libero” ai sensi dell’art. 2, comma I, L. 431/98, :**

- 4 anni, rinnovati tacitamente di ulteriori 4, disdetta con preavviso di almeno sei mesi per il conduttore (studente);
- il diniego del locatore soltanto in alcune ipotesi tassative (il locatore intende abitare nell’immobile od adibirlo a sede della propria attività, o farvi abitare propri congiunti o parenti stretti; ovvero l’immobile deve essere ricostruito, etc.)
- il conduttore può recedere sempre per “gravi motivi” (*cioè: ragioni estranee alla volontà del conduttore, sopravvenute alla conclusione del contratto e tali da rendere eccessivamente gravosa la prosecuzione del rapporto locatizio*);
- le parti possono accordarsi di prevedere che il conduttore possa recedere anche senza gravi motivi con preavviso
- il canone è libero

# Il regime fiscale

## Contratti a «canone concordato»:

- **il locatore** può optare per una tassazione sostitutiva forfettaria molto agevolata (cd: “**cedolare secca**”), attualmente in misura del 10% ed a carico solo del locatore (sempre con rinuncia agli aggiornamenti periodici del canone) ed uno sconto del 25% sull’IMU (imposta municipale a carico dei possessori di immobili)
- **Il conduttore (studente)** ha la possibilità di ottenere **detrazioni di imposta** legate ai canoni di locazione pagati, che sono sensibilmente maggiori rispetto a quelle previste per le locazioni a canone libero
  - se percepisce redditi in Italia
  - intende fare la dichiarazione dei redditi
  - ha redditi inferiori ad una certa soglia stabilita per legge

# (segue) Il regime fiscale

## Contratti a «canone libero»:

- **tassazione ordinaria** per quanto concerne i redditi relativi ai canoni percepiti dal locatore, al versamento di imposte di registro (pari al 2% del canone di locazione annuo moltiplicato per le annualità previste ed a carico al 50% tra le due parti) e di bollo pari a 16 euro ogni 4 facciate o, comunque, ogni 100 righe (a carico del conduttore)
  
- **cd. “cedolare secca”** che prevede, attualmente:
  - versamento forfettario di un'imposta pari attualmente al 21% del canone
  - esenzione dall'imposta di registro e bollo
  - rinuncia del locatore ad aggiornamenti ISTAT

# (segue) Il regime fiscale

**N.B: I contratti di locazione di durata superiore a 30 giorni devono essere registrati (obbligazione solidale delle parti nei confronti del fisco, materialmente provvede in genere il locatore).**

# Prima di firmare: forma e verifiche

- a) **Forma scritta** (accordi verbali invalidi) e no contratti di tipo diverso rispetto a quelli indicati;
- b) **Siti internet o piattaforme online:**
  - verificare serietà ed affidabilità
  - visionare recensioni relative all'immobile
  - ottenere garanzie sull'esistenza dell'appartamento e sulla verifica della proprietà dell'immobile
  - incontrare e conoscere personalmente i proprietari e visionarne il documento di identità
  - chiedere prova su proprietà/disponibilità dell'immobile
  - verificare conformità stato di fatto dell'appartamento con quello raffigurato sul sito
- c) **Intermediari:**
  - verifica abilitazione dell'agente (visura della Camera di Commercio)
  - entità delle provvigioni richieste dagli agenti stessi
  - firmare il contratto di locazione solo in presenza dei proprietari (previa verifica documenti e titolarità immobile)
  - gli agenti immobiliari sono tenuti ad identificare la parti (anche per privacy e antiriciclaggio) e per legge devono essere professionalmente assicurati

# (segue) Altri consigli

- Anche **più studenti** possono prendere in locazione un unico appartamento:
  - possibile prevedere nel contratto l'eventuale sostituzione di un conduttore che dovrà assumere gli obblighi derivanti dal contratto in sostituzione del precedente conduttore
  - la sostituzione non è un diritto del conduttore e va acconsentita dal locatore
  - tutti gli studenti obbligati
- Se la locazione ha per oggetto **singole stanze o porzioni** di immobile: tanti contratti di locazione, autonomi e distinti, quante sono le stanze o porzioni locate
- Possibilità di richiesta di **garanzie** ai genitori dello studente
- **Inventario analitico**, con fotografie, una descrizione dello stato dei locali e degli arredi, verifica dello stato delle dotazioni presenti nell'appartamento, compresa connessione internet e wifi
- Per lo studente straniero, prima di firmare, **bozza** del contratto da tradurre

# Il contratto di locazione: a cosa fare attenzione

## a) **Le spese condominiali** (cd. oneri accessori) a carico del conduttore:

- di regola solo le spese “ordinarie” e non quelle “straordinarie” (nei contratti a canone libero possibile deroga);
- tra la sole spese ordinarie, solo 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 e le spese relative al servizio di portierato (max 90%)
- Il conduttore ha diritto di ricevere i consuntivi delle spese condominiali (verifica importi e limiti), anche se previsto un versamento forfettario

## b) **Utenze** a carico dello studente ed intestazione forniture (se intestate al proprietario, rimborso verso esibizione delle bollette);

## c) **Manutenzione dell’appartamento**

- Ordinaria: piccola riparazione finalizzati a mantenere in efficienza l’impianto o le parti dell’immobile spetta al conduttore
- Straordinaria: salvo diverso accordo, interamente a carico del locatore

# (segue) Il contratto di locazione: a cosa fare attenzione

## **d) Facoltà di recesso anticipato, disdetta e preavviso**

- Di regola per gravi motivi, ma possibile deroga e quindi possibilità di recesso senza gravi motivi (consigliabile per lo studente: cfr. accordo stipulato nel Comune di Milano recesso per interruzione anticipata degli studi)
- E' possibile per le parti ridurre il termine legale di preavviso per l'ipotesi di recesso del conduttore

## **e) Documentazione su impianti, APE, permesso di soggiorno dello studente straniero**

## **f) Deposito cauzionale**

- In genere previsto a carico del conduttore; anche in forma diversa (garanzia bancaria o fidejussione);
- g) Pagamenti** (meglio se tracciabili e comunque ricevuta scritta) **e registrazione** (prova del versamento e sua necessità per tutela giudiziaria)

## **h) Il «favor conductoris»**

- N.B. Il contratto non potrà prevedere termini o obblighi a carico del conduttore più gravosi rispetto a quelli previsti dalla Legge.

# Lo svolgimento del rapporto locatizio

## ➤ **Accessi del locatore**

- In corso di rapporto necessario il permesso del conduttore
- Se pattuito, diritto di accesso per verificare lo stato degli impianti o per far visitare i locali (sempre previ accordi)

## ➤ **Sublocazione e cessione** del contratto: devono essere previste contrattualmente o autorizzate dal locatore

## ➤ **Rispetto** del regolamento di condominio (che deve essere consegnato al conduttore) e delle regole di civile convivenza

# La conclusione del rapporto di locazione

- Sé è il **conduttore** a recedere (per gravi motivi ovvero, se previsto, anche senza), dovrà dare un preavviso scritto di sei mesi (o tre mesi per i contratti a “canone concordato”, salvo diversi accordi). N.B. il conduttore non potrà rilasciare i locali e, soprattutto, cessare i pagamenti, senza rispettare il periodo di preavviso (salvo accordi diversi)
- La disdetta del locatore e il recesso del conduttore devono essere dati **per iscritto**, a mezzo raccomandata con avviso di ritorno o posta elettronica certificata (P.E.C), che dovrà pervenire entro il termine di preavviso di sei mesi (o tre mesi per i contratti a “canone concordato”, salvo in ogni caso venga concordato nel contratto un preavviso di durata inferiore).
- Importante redigere e firmare un verbale di restituzione dell’immobile, nel quale verranno indicati eventuali danni od ammanchi (se vi sono danni: deposito cauzionale)
- In caso di disaccordo tra le parti su questioni legate alla cessazione del rapporto o a debiti o crediti rispettivi: legale o ad associazioni di categorie per confronto mediazione, salvo ricorso al Giudice

**GRAZIE A TUTTI!**

**AVV. FABIO LA FORESTA**