

RISPARMIO&FAMIGLIA

Come gestire gli affitti agli studenti

In allegato ► pagine 4 e 5

RISPARMIO & FAMIGLIA



LOCAZIONI

Le regole e le convenienze degli affitti agli studenti

Gaia Giorgio Fedi e Gabriele Petrucciani ► pagine 4 e 5

Affitti per studenti, agevolazioni fiscali con contratto ad hoc

In crescita il costo delle stanze nelle città

IL QUESITO



Sono uno studente iscritto al primo anno di università e vivo a un'ora e mezza di treno dalla città dove ha sede la mia facoltà (Milano). Quando mi sono iscritto ho pensato che avrei potuto seguire le lezioni da pendolare, ma ora mi sono reso conto che è faticoso dovermi spostare ogni giorno e vorrei trovare una sistemazione vicino all'università. Quali sono i costi di una stanza? Ci sono formule contrattuali specifiche per gli studenti.

di **Gaia Giorgio fedi**

I costi dell'affitto di una stanza per gli studenti fuori sede sono purtroppo lievitati negli ultimi tempo. Secondo i dati dell'ufficio studi di Immobiliare.it, dall'analisi dell'offerta di stanze

nelle 14 città italiane con la maggior presenza di studenti fuori sede è emerso che i prezzi medi richiesti ad agosto 2016 sono cresciuti del 4% per le stanze singole e del 2% per i posti letto in doppia. La città più costosa per gli studenti che arrivano da fuori è Milano, che già da diversi anni appare in testa alla classifica dei costi, sia per le stanze singole, sia per i posti letto: per una stanza singola occorrono infatti 510 euro al mese, il 28% in più rispetto alla media nazionale (400 euro), un valore in crescita del 5% rispetto a un anno prima. La seconda città più costosa è Roma, dove la media dei prezzi (estremamente variegati considerata l'estensione della città) è di 440 euro al mese per una singola (+6% rispetto al 2015) e 300 per un posto letto in doppia (+3%). Al terzo posto Firenze, meta non solo di studenti italiani fuori sede ma anche di studenti europei in Erasmus, dove però i prezzi sono scesi del 4% per una singola (355 euro) e addirittura del 9% per un posto letto in doppia (250 euro). Seguono Torino (340 euro per una singola), Siena (330 euro), Bologna (325 euro). Se la cava molto meglio chi decide di studiare in città del Sud Italia: le città meno costose sono in-

fatti Catania e Palermo, dove in media una stanza costa rispettivamente 200 e 180 euro al mese. Lo studio sottolinea che le differenze di prezzo non sono legate soltanto alle università, ma anche alle diverse opportunità di lavoro per i giovani, che spesso si trovano a dover condividere l'alloggio. In ogni caso, come ha dichiarato l'amministratore delegato di Immobiliare.it, ha dichiarato Carlo Giordano, «il mercato delle stanze in affitto sembra non conoscere crisi».

L'affitto delle singole stanze spesso viene fatto con la formula locativa classica, cioè il contratto libero 4+4, in cui canone e condizioni sono pattuiti liberamente tra proprietario e inquilino. La legge che disciplina le locazioni per fini abitativi prevede tuttavia una formula specifica di contratto transitorio per studenti universitari fuori sede. Con questa formula il locatore mette temporaneamente a disposizione di uno o più studenti universitari fuori sede un immobile destinato ad abitazione e situato nel comune sede dell'Università (o in un comune limitrofo). Per la stipula del contratto deve obbligatoriamente utilizzarsi il modello contrattuale allegato al decreto ministeriale applicativo del 2002

(che si può scaricare sul sito www.confedilizia.it). La durata del contratto deve essere compresa tra sei mesi e tre anni; se ci si accorda per una durata inferiore a sei mesi o superiore a tre anni la clausola è nulla e si applica la durata minima o massima prevista dalla legge. Alla prima scadenza il contratto di locazione si rinnova automaticamente per un uguale periodo, a meno che il conduttore (lo studente) non comunichi la disdetta almeno 3 mesi prima della data di scadenza, mentre non è prevista un'analoga facoltà di disdetta da parte del locatore.

Il canone pattuito tra le parti deve essere compreso all'interno di fasce di oscillazione previste da appositi accordi territoriali siglati tra le organizzazioni della proprietà edilizia e quelle degli inquilini). Per i comuni ad altra intensità abitativa (il cui elenco è consultabile sempre sul sito di [Confedilizia](http://www.confedilizia.it) e che comprende le principali sedi

di università), questo tipo di contratto dà diritto a godere di specifiche agevolazioni fiscali: proprietari e inquilini hanno diritto a corrispondere un'imposta di registro (pari al 2% annuo) calcolata sul 70% del canone annuo, anziché sul totale; i proprietari, in caso di regime ordinario, pagheranno l'Irpef non sull'intero importo annuale del canone, ma sul 66,5% dello stesso; in caso di cedolare secca pagheranno l'aliquota ridotta del 10%, contro il 15% ordinario (l'agevolazione è prevista anche nei comuni in cui stato deliberato nei cinque anni precedenti lo stato di emergenza per eventi calamitosi). Non solo. Se il comune in cui ha sede l'università dista più di 100 chilometri da quello di residenza dello studente, a lui o alla sua famiglia spetta una detrazione Irpef pari al 19% del totale del canone annuo pattuito entro il limite di 2.633 euro (quindi con una detrazione massima di 500,27 euro).

Anche se la formula dell'affitto di singole camere con il contratto libero 4+4 può essere magari più remunerativo per il proprietario, specialmente in città dove i prezzi sono in ascesa, da Confedilizia fanno sapere che «ultimamente si assiste a un maggiore impiego della formula di locazione ad hoc (da quello che ci risulta sentendo le nostre Associazioni territoriali) per le particolari agevolazioni fiscali previste». Dall'organizzazione sottolineano che oltre al contratto libero, per gli studenti si può applicare anche il contratto agevolato (che dura tre anni con proroga di altri due). «Il contratto "agevolato" può essere usato quando le parti prevedono un soggiorno lungo dello studente. anche in questo caso, a fronte di specifiche agevolazioni fiscali, il canone deve essere fissato all'interno delle fasce previste dagli accordi locali di riferimento e deve essere usato l'apposito tipo di contratto».

© RIPRODUZIONE RISERVATA