

VADEMECUM PER GLI AFFITTI AGLI STUDENTI FUORISEDE



VADEMECUM PER GLI AFFITTI AGLI STUDENTI FUORISEDE

PREMESSA

Lo Sportello Orienta Giovani del Comune di Piacenza, nell'ambito del Protocollo Affitti siglato nella primavera del 2025 da Comune di Piacenza, Associazione Proprietari Casa-Confedilizia di Piacenza, Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (F.I.A.I.P.) di Piacenza, Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari (F.I.M.A.A.) di Piacenza, Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari (S.U.N.I.A.) Federazione di Piacenza, Sindacato Inquilini Casa e Territorio (S.I.Ce.T.) di Parma-Piacenza, Unione Italiana del Lavoro (U.I.L.) Emilia Romagna sede di Piacenza, offre la possibilità di pubblicare gli annunci di chi vuole affittare casa a studenti iscritti alle università e agli AFAM presenti sul territorio (Università Cattolica del Sacro Cuore, Politecnico di Milano, Università di Parma e Conservatorio "Nicolini" di Piacenza) sui propri canali informativi.

Per agevolare questa possibilità, lo Sportello mette a disposizione questo breve vademecum che in nessun caso vuole sostituirsi al parere degli esperti del settore: al contrario, vuole semplicemente essere una prima guida per chi vuole mettere a disposizione degli alloggi per gli studenti universitari presenti a Piacenza.

IL CONTRATTO DI LOCAZIONE PER STUDENTI UNIVERSITARI

Il contratto di locazione per studenti universitari è una particolare forma di **contratto di locazione ad uso transitorio**, a canone concordato, ovvero uno di quei contratti che deroga dalle normali previsioni di utilizzo. In questo caso, infatti, il locatore mette a disposizione di uno o più studenti fuorisede (i conduttori) un immobile (o parte di esso) a destinazione abitativa, il quale deve trovarsi in un Comune (diverso da quello di residenza) dove ha sede un'università o limitrofo (tra quelli indicati dall'Accordo locale). Questa tipologia di contratto è disciplinata dall'**art. 5 della legge 431/98** e dal **Decreto Ministeriale del 16/01/2017**.

COSA CI DEVE ESSERE SCRITTO?

Nel contratto devono essere indicati alcuni elementi fondamentali:

- **Le generalità delle parti**, locatori e conduttori. Il contratto di locazione può essere sottoscritto – a garanzia – anche dai genitori dello studente o dagli enti per il diritto allo studio;
- **La descrizione e l'ubicazione dell'immobile**, con i relativi dati catastali. È possibile concedere anche solo una parte dell'immobile (ma non è possibile locare i singoli posti letto) nonché allegare una planimetria e l'inventario dei beni nelle singole stanze.
- **L'importo del canone di locazione**, che deve essere stabilito nel rispetto dei limiti minimi e massimi previsti dalle tabelle (nel caso di Piacenza, aggiornate ogni anno con l'indice Istat) allegate all'Accordo locale per i contratti a canone concordato.

- **La durata del contratto**, che può andare da un minimo di 6 mesi a un massimo di 36, rinnovabile per ugual periodo di una sola volta.
- **L'eventuale deposito cauzionale** (massimo 3 mensilità del canone) a garanzia di eventuali danni arrecati all'immobile.
- La clausola in cui il conduttore dichiara di aver ricevuto tutta la documentazione e le informazioni, incluso **l'attestato di prestazione energetica (APE)**.
- Una clausola che indichi che lo studente è **fuorisede** e iscritto ad un corso di laurea di una delle università presenti sul territorio.

La registrazione del contratto deve avvenire presso l'Agenzia delle Entrate entro 30 giorni dalla data più antica fra quella di stipula e quella di decorrenza dello stesso. I documenti fondamentali per fare ciò sono:

- Due copie del contratto di locazione firmate in ogni pagina da entrambe le parti;
- Una marca da bollo da €16 per ogni 4 pagine del contratto. (**NB:** quest'obbligo viene meno se si sceglie la tassazione alternativa della cedolare secca);
- Il versamento dell'imposta di registro con aliquota 2% da calcolare sull'importo del canone di locazione annuo (**NB:** quest'obbligo viene meno se si sceglie la tassazione alternativa della cedolare secca);
- Presentazione del modello RLI relativo alla registrazione del contratto di locazione.

La registrazione può essere fatta anche telematicamente. Le spese relative al contratto, così come i costi di registrazione e quelle legate all'imposta di registro annuale, sono ripartiti in parti uguali - salvo diverso accordo tra le parti - tra locatore e conduttore.

QUALI OBBLIGHI HO COME PROPRIETARIO?

Sono a carico del proprietario:

- Le spese di amministrazione;
- Le imposte a carico della proprietà (esclusa la Cosap se il conduttore utilizza il passo carraio, in quel caso sarà a suo carico);
- Le assicurazioni dell'immobile/caseggiato;
- Le spese di manutenzione straordinaria dell'immobile/caseggiato;
- Le spese di riparazione straordinaria in caso di rotture dell'appartamento (una volta avvisati dagli inquilini).

In ogni caso la suddivisione degli oneri accessori deve essere fatta rispettando quanto previsto dall'apposita tabella, ovvero l'**Allegato D al Decreto Ministeriale 16/01/2017**.

QUALI OBBLIGHI HO COME STUDENTE?

L'obbligo principale per il conduttore rimane il pagamento dell'affitto, che deve essere corrisposto nelle date pattuite da contratto. Il mancato pagamento del canone alle scadenze legittima il proprietario - decorsi 20 giorni dalla scadenza prevista - a chiedere lo sfratto (**Art. 5 L. 392/78**). Tuttavia, lo studente può evitare la risoluzione del contratto sanando la morosità direttamente in udienza, o chiedendo al giudice un

“termine di grazia” fino a 90 giorni per farlo (**Art. 55 L. 392/78**). È possibile sanare la morosità massimo per tre volte nel corso di un quadriennio se, alla prima udienza, si versa un importo pari a tutti i canoni scaduti oltre alle spese legali liquidate dal giudice in udienza.

Sono inoltre interamente a carico degli inquilini:

- Le spese relative alle utenze: acqua, energia elettrica, gas e riscaldamento;
- Le spese per lo spurgo dei pozzi neri e delle latrine;
- Le spese per il funzionamento e la manutenzione ordinaria dell'eventuale ascensore;
- Le spese di manutenzione ordinaria dell'unità immobiliare e le piccole riparazioni;
- Le spese per la fornitura dei servizi comuni (pulizia, ecc...).

In ogni caso la suddivisione degli oneri accessori deve essere fatta rispettando quanto previsto dall'apposita tabella, ovvero **l'Allegato D al Decreto Ministeriale 16/01/2017**.

In caso di mancato pagamento degli oneri accessori per un importo pari a 2 mensilità del canone, il proprietario può chiedere e ottenere uno sfratto per morosità.

Non è possibile esercitare la facoltà di sublocazione: lo studente universitario non può affittare l'immobile a terzi.

QUALI VANTAGGI HO COME PROPRIETARIO?

Il proprietario può decidere – previa clausola sottoscritta sul contratto – di avvalersi del regime fiscale della cedolare secca, che prevede il pagamento di un'imposta pari al 10% del canone annuo stabilito ed esenta dal pagamento di imposta di registro annuale e di imposta di bollo. La cedolare secca dovrà essere calcolata, a partire dall'anno successivo alla decorrenza del contratto, in sede di dichiarazione dei redditi alle scadenze previste (30 giugno e 30 novembre) per il versamento delle imposte sui redditi.

Nel caso in cui invece si decida di usufruire della tassazione ordinaria Irpef, la legge 431/98 prevede che i contratti concordati per gli studenti fuori sede abbiano diritto ad una deduzione Irpef pari al 30% del canone.

QUALI VANTAGGI HO COME STUDENTE?

Gli studenti fuorisede possono usufruire della detrazione dell'Irpef del 19% dell'affitto annuo pagato, entro il limite massimo di € 2.633 (valido per ogni studente, anche in caso di contratti cointestati), a patto che l'università sia ubicata in un Comune:

- diverso da quello in cui lo studente ha la residenza anagrafica e
- distante da quest'ultimo almeno 100 chilometri e
- sito in un'altra provincia rispetto a quella di residenza.

Solo se ci sono **tutte** queste condizioni è possibile ottenere questa detrazione. Nel caso

in cui lo studente sia a carico dei genitori, questi ultimi possono comunque usufruire di questa agevolazione fiscale.

Il conduttore ha inoltre diritto di voto nell'assemblea condominiale per quanto riguarda la gestione dei servizi centralizzati di riscaldamento e di condizionamento dell'aria, nonché un diritto di intervento senza voto per tutte le altre delibere relative ai servizi comuni.

SONO UNO STUDENTE, MI CONVIENE PRENDERE LA RESIDENZA?

Assolutamente no! Al contrario, fare domanda di residenza, pur avendo tutti i requisiti necessari, comporta la trasformazione del contratto in essere in un contratto di affitto ordinario, con la conseguente perdita dei benefici garantiti dal contratto per studenti.

... E DURANTE IL CONTRATTO?

Durante la vita del contratto lo studente, con un preavviso di tre mesi, può chiedere per giustificati motivi la **risoluzione anticipata del contratto**, la quale deve avvenire attraverso una comunicazione di recesso a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento.

Alla prima scadenza, se il conduttore (e **solo** il conduttore) non comunica disdetta (almeno un mese prima della scadenza del contratto) il contratto si **rinnova automaticamente** per un periodo analogo a quello originario. Alla seconda scadenza il contratto cesserà senza bisogno di disdetta alcuna e non potrà essere prorogato.

Spesso il contratto è fatto con più studenti e può verificarsi che uno di questi scelga di recedere dall'accordo: in questo caso i conduttori che rimangono – in quanto obbligati "in solido" – sono comunque tenuti al pagamento dell'intero canone (semplicemente "compenseranno" la quota mancante). I conduttori possono, tuttavia, sostituire gli studenti che hanno lasciato l'immobile con altri che intendano accettare le condizioni del contratto in essere. Si possono verificare dunque due situazioni a seguito di un **recesso parziale**:

- recesso di un conduttore senza subentro di altri studenti;
- recesso di un conduttore con subentro, che deve essere stipulato tramite atto integrativo del contratto originario dove lo studente accetta le condizioni dell'accordo in essere e tutte le clausole vigenti. In questo caso occorre presentare per il subentro il modulo RLI all'Agenzia delle Entrate, mentre l'imposta di registro da versare è divisa a metà tra lo studente che recede dal contratto e quello che subentra.

In caso di recesso totale, ovvero in caso in cui tutti i conduttori originali recedano dal contratto o siano sostituiti, è necessario chiudere il contratto in essere e stipulare un nuovo contratto; in caso contrario si intenderà risolto di diritto, salvo pagamento dell'indennità di occupazione sino al rilascio dell'alloggio.

Nel momento in cui il contratto cessa di esistere – per conclusione naturale o per recesso anticipato – lo studente deve lasciare l'immobile e riconsegnare le chiavi. Insieme al proprietario deve verificare lo stato delle stanze occupate, poiché in caso di danneggiamenti non dovuti al normale utilizzo dell'alloggio il locatore può rivalersi del deposito cauzionale. Terminata la verifica è possibile sottoscrivere una dichiarazione liberatoria, che ha l'obiettivo di preservare l'inquilino da qualsiasi iniziativa successiva che potrebbe essere presa dal proprietario.

VORREI ULTERIORI INFORMAZIONI, DOVE LE TROVO? CON CHI POSSO PARLARNE?

Esistono diverse ulteriori risorse online per avere maggiori informazioni. In particolar modo si segnalano:

- Il sito di Confedilizia destinato alle locazioni abitative: www.affittocasa.info;
- Il sito del Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari (S.U.N.I.A.): www.suniaer.it;
- Il sito del Sindacato Inquilini Casa e Territorio (S.I.Ce.T.): www.sicet.it

Per qualsiasi ulteriore dubbio ci si può rivolgere a:

- **Sportello Orienta Giovani**
 - presso Too (via XXIV Maggio, 51 – Piacenza)
 - aperto lunedì (su appuntamento) e mercoledì (ad accesso libero) dalle 13 alle 17.
 - Telefono: 347 6790283
 - Mail: orientagiovani@solcopiacenza.it
- **Associazione Proprietari di Casa – Confedilizia di Piacenza**
 - via del Tempio, 27-29 - Piacenza
 - Aperti dal lunedì al venerdì dalle 9 alle 12 e lunedì, mercoledì e venerdì anche dalle 16 alle 18
 - Telefono: 0523 327273
 - Mail: info@confediliziapiacenza.it
- **Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (F.I.A.I.P.) di Piacenza**
 - via IV Novembre 150 - Piacenza
 - Telefono: 0523 711513
 - Mail: presidente@piacenza.fiaip.it
- **Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari (F.I.M.A.A.) di Piacenza**
 - strada Bobbiese 2 - Piacenza
 - Telefono: 0523 461811
 - Mail: presidenza@fimaapiacenza.it
- **Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari (S.U.N.I.A.) Federazione di Piacenza**
 - Via XXIV Maggio, 18 – Piacenza

- Aperti dal lunedì al sabato dalle 8.30 alle 12.30 e martedì, mercoledì e giovedì dalle 14.30 alle 17.30
- Telefono: 0523 459793
- Mail: pc.sunia@er.cgil.it

- **Sindacato Inquilini Casa e Territorio (S.I.Ce.T.) di Parma-Piacenza**
- via Cella, 11 – Piacenza
- Aperti lunedì e giovedì dalle 14.30 alle 17.30 e sabato dalle 9 alle 12.
- Telefono: 0523 758210
- Mail: piacenzasicet@hotmail.it

- **Unione Italiana del Lavoro (U.I.L.) Emilia Romagna sede di Piacenza**
- via Scalabrini, 37 – Piacenza
- Telefono: 0523 335841
- Mail: csppiacenza@uil.it

NORMATIVA DI RIFERIMENTO:

- Legge 27 luglio 1978, n. 392. Disciplina delle locazioni di immobili urbani.

<https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/1978/07/29/078U0392/sg>

- Legge 9 dicembre 1998, n. 431. Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo.

<https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/1998/12/15/098G0483/sg>

- Decreto Ministeriale 16 gennaio 2017. 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, ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, nonché dei contratti di locazione transitori e dei contratti di locazione per studenti universitari, ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 2 e 3 della stessa legge.

<https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2017/03/15/17A01858/sg>

("L'iniziativa rientra nel progetto del Comune di Piacenza "Stay Jude – Piacenza Talenti", co-finanziato dalla Regione Emilia-Romagna nell'ambito della legge regionale per l'attrazione e la valorizzazione dei talenti in Emilia-Romagna.")

("This initiative is part of the Municipality of Piacenza's project "Stay Jude – Piacenza Talenti", co-funded by the Emilia-Romagna Region under the regional law for the attraction and enhancement of talent in Emilia-Romagna.")