

Contratti di locazione a canone concordato, ad uso transitorio e per studenti: le nuove regole

di [Maria Benedetto](#)

Publicato il 11 Aprile 2017

Un decreto ministeriale ha esteso la possibilità di stipula dei contratti con canone concordato in tutti i Comuni, non solo in quelli ad alta tensione abitativa: si tratta di un'opzione interessante in quanto tali contratti godono di una forte agevolazione fiscale, soprattutto se si utilizza la tassazione a cedolare secca. Una panoramica di tutte le novità, che riguardano anche i contratti di locazione transitori e i contratti di locazione per studenti universitari.

Il D.M. del 16/01/2017

Il D.M. del 16 gennaio 2017 **estende la possibilità di stipula dei contratti con canone concordato in tutti i Comuni**, non solo in quelli ad alta tensione abitativa.

Il decreto contiene novità riguardanti i contratti di locazione **transitori** e dei contratti di locazione **per studenti universitari**:

1. per i contratti di affitto **transitorio della durata inferiore a 30 giorni**, è prevista la libera contrattazione tra le parti;
2. il contratto di locazione **per universitari** potrà esser stipulato anche per gli inquilini che seguono Master o Corsi di Alta Formazione. Il contratto si estende quindi anche in Comuni laddove presenti istituzioni che erogano questo tipo di istruzione.



Premessa

Il D.M. del 16 gennaio 2017 stabilisce le regole generali per la definizione degli accordi per la stipula dei contratti di locazione transitori, a canone concordato e per studenti universitari.

Una delle principali novità riguarda il fatto che rispetto al passato è stata introdotta la possibilità di siglare contratti a canone concordato dovunque, grazie al fatto che le norme convenzionali sono applicabili sia nei Comuni dove sia stato fatto un accordo territoriale (presupposto necessario per fare contratti “concordati”) ma anche, a quelli sottoscritti negli altri Comuni, di conseguenza adesso, anche nei comuni privi di alta tensione abitativa diventa possibile fare gli accordi territoriali e stipulare contratti concordati (si ricorda che prima ci si doveva limitare ai Comuni ad alta tensione abitativa).

In merito alla stipula dei nuovi contratti a canone concordato, **ci si potrà avvalere dell'apporto delle associazioni dei proprietari e dei sindacati degli inquilini** ma il loro intervento non è obbligatorio e potrà essere richiesto facoltativamente dai sottoscrittori. Inoltre, alla stipula degli accordi integrativi potranno partecipare anche le onlus che nei loro statuti prevedono l'assistenza agli immigrati.

Tali associazioni potranno infatti concorrere alla stipula dei contratti riguardanti l'affitto dei lavoratori non residenti e degli immigrati sia comunitari che extracomunitari.

Le principali novità per i contratti di locazione

Il D.M. n. 16 del 15 marzo 2017 ha definito nuovi criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei seguenti contratti di locazione:

- ad uso abitativo a canone concordato
- transitori
- per studenti universitari

1. Criteri per la determinazione dei contratti a canone concordato

Il **contratto di locazione a canone concordato** è stato istituito con la **Legge n. 431 del 1998** ed è stato previsto dal legislatore con lo scopo di stabilire l'entità del canone di locazione in base alle esigenze di mercato da un lato, ma anche dall'altro **per fronteggiare l'emergenza abitativa** nelle città italiane con carenze di disponibilità abitative.

Infatti, tale tipologia di contratto è applicabile **solo ed esclusivamente nei Comuni ad alta densità abitativa**. Il CIPE (Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica ha fornito l'[elenco delle città ad alta densità abitativa](#).

Le caratteristiche e le condizioni necessarie per poter stipulare un contratto di locazione a canone concordato sono state disciplinate in primis a livello nazionale, dal **DM 30 Dicembre 2002** il quale ha demandato ai singoli enti locali la definizione delle fasce di oscillazione dei canoni di locazione suddivise in base alle caratteristiche dell'unità locata.

Il DM 16 gennaio 2017 sostituisce tale norma ridefinendone alcune caratteristiche ed aggiornando la modulistica da utilizzare per la stipula dei contratti stessi.

In tale tipologia di contratto, le parti contraenti possono definire liberamente il contenuto del contratto; **l'importo del canone e la durata del contratto dono stabiliti dalla Legge.**

Le fasce di oscillazione del canone di locazione

In particolare, gli accordi territoriali stabiliscono **fasce di oscillazione del canone di locazione**.

All'interno di tali fasce di oscillazione, secondo le caratteristiche dell'edificio e dell'unità o porzione di unità immobiliare, **è concordato, tra le parti, il canone per i singoli contratti.**

Nella definizione del canone effettivo, collocato tra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione, le parti contrattuali, tengono conto anche dei seguenti **elementi**:

- tipologia dell'alloggio
- stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile
- pertinenze dell'alloggio (posto auto, box, cantina...)
- presenza di spazi comuni (cortili, aree a verde, impianti sportivi interni...)
- dotazione di servizi tecnici (ascensore, tipologia del riscaldamento, prestazione energetica, condizionamento d'aria...)
- eventuale dotazione di mobilio

Gli accordi territoriali possono prevedere, per i contratti per i quali il locatore **non opti per la cedolare secca**, l'aggiornamento del canone in misura contrattata e, comunque, non superiore al 75 % della variazione Istat.

Durata del contratto

Per quanto invece attiene alla durata, questa è fissata a 3 anni.

Cosa succede al termine dei 3 anni? Le parti possono decidere di stipulare un nuovo contratto o altrimenti quello precedente si rinnova per legge per altri due anni, sempre che il locatore per esigenze personali non abbia provveduto a dare disdetta comunicandola al conduttore a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno entro 6 mesi dalla scadenza.

Canone concordato e cedolare secca

Il locatore che decide di stipulare un contratto a canone concordato ha un indubbio vantaggio fiscale visto che per quanto riguarda i redditi derivanti dalla locazione, può optare per il regime fiscale della

cedolare secca.

La cedolare secca sugli affitti si sostanzia nel pagamento di un'imposta sostitutiva dell'Irpef e delle addizionali e in più prevede l'esenzione dal pagamento dell'imposta di registro e di quella di bollo, ordinariamente dovute per registrazioni, risoluzioni e proroghe dei contratti di locazione.

L'imposta sostitutiva si calcola applicando un'aliquota del 21% sul canone di locazione annuo stabilito dalle parti. E per i contratti di locazione a canone concordato vi è un'ulteriore agevolazione visto che **l'aliquota è ancora più ridotta, non al 21% bensì al 15%**. Solo per il quadriennio 2014-2017, tale aliquota è stata ulteriormente tagliata al 10% e poi, salvo eventuali proroghe, tornerà al 15%.

Attenzione: gli accordi territoriali possono prevedere, per i contratti per i quali il locatore non opti per la cedolare secca, l'aggiornamento del canone in misura contrattata e, comunque, non superiore al 75 % della variazione Istat.

Per quanto riguarda i Comuni senza accordi, il decreto conferma la procedura da seguire: in questo caso vale ancora il decreto interministeriale Infrastrutture – Economia 14 luglio 2004, che consente di stipulare i contratti agevolati anche nei centri in cui non è stato siglato un accordo tra inquilini e proprietari in base al DM 30 Dicembre 2002; bisogna prendere a riferimento l'accordo di un Comune vicino e omogeneo per popolazione.

2. Criteri per definire i canoni dei contratti di locazione ad uso transitorio

Il **contratto di locazione ad uso transitorio** è un tipo di contratto di locazione abitativa utilizzato **per esigenze temporanee non turistiche** con cui il locatore concede, per un limitato periodo di tempo e per un'esigenza transitoria ben individuata il godimento di un immobile destinato ad abitazione ad un altro soggetto, il conduttore, dietro pagamento di un corrispettivo

La legge determina il **periodo minimo e massimo di durata del contratto**:

- Periodo minimo: 1 mese
- Periodo massimo: 18 mesi

Attenzione: per i contratti di affitto transitorio della durata inferiore ai 30 giorni, è prevista la libera contrattazione tra le parti.

Il canone del contratto di locazione, come già in vigore secondo le precedenti disposizioni, dovrà essere fissato **entro una fascia di oscillazione concordata** secondo gli accordi locali che verranno pattuiti tra rappresentanze dei proprietari di immobili e i sindacati degli inquilini.

Se le parti pattuiscono un periodo superiore a 18 mesi, la clausola è nulla e si applica automaticamente la norma sulla durata massima prevista dalla legge.

In caso di contratto superiore a 30 giorni, il locatore deve provvedere alla registrazione del contratto nel termine di 30 giorni, dandone documentata comunicazione, nei successivi 60 giorni, al conduttore e all'amministratore del condominio (qualora l'immobile sia all'interno di un condominio), anche ai fini dell'ottemperanza agli obblighi di tenuta dell'anagrafe condominiale.

I contratti di locazione di natura transitoria di cui all'art. 5, c. 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, hanno **durata non superiore a 18 mesi**.

Tali contratti sono stipulati per soddisfare particolari **esigenze** dei proprietari o dei conduttori, quali:

- mobilità lavorativa
- studio
- apprendistato e formazione professionale

- aggiornamento e ricerca di soluzioni occupazionali

Tali contratti devono contenere una **specifica dichiarazione che individui l'esigenza di transitorietà del locatore o del conduttore.**

Forma e contenuto del contratto transitorio

Il contratto di locazione ad uso transitorio "ordinario" deve essere redatto utilizzando un modello predisposto dal Ministero dei Trasporti e delle Infrastrutture (DM 30 dicembre 2002, Allegato C o D).

Fra gli **elementi che devono essere obbligatoriamente contenuti nel contratto** si ricordano in particolare:

- le generalità delle parti;
- la descrizione dell'immobile;
- l'indicazione dell'importo del canone;
- le modalità di versamento;
- la durata della locazione;
- l'espresso riferimento all'esigenza transitoria, che deve essere comprovata da idonea documentazione allegata al contratto stesso (ad esempio, dichiarazione del datore di lavoro relativa a un trasferimento temporaneo del dipendente in altra sede);

Attenzione: in caso di mancata specificazione dell'esigenza temporanea, il contratto è soggetto alla disciplina ordinaria e quindi la durata sarà di 4 anni + 4 anni.

E' necessaria un'apposita clausola con la quale il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione di prestazione energetica. In caso di mancata dichiarazione circa l'APE, locatore e conduttore sono soggetti al pagamento, in solido e in parti uguali, di una sanzione amministrativa (pagamento di una somma di denaro). Il pagamento della sanzione amministrativa non esenta dall'obbligo di presentare la dichiarazione o la copia dell'APE entro 45 giorni.

E' espressamente vietata la sublocazione.

Il rinnovo del contratto e la "conversione" in contratto ordinario 4+4

Nei contratti di locazione ad uso transitorio **non è necessario dare la disdetta**, perché la cessazione del contratto si verifica automaticamente al termine del periodo prestabilito.

Se le ragioni della transitorietà sono state poste dal locatore, è però necessario che quest'ultimo le confermi prima della scadenza, con apposita comunicazione al conduttore: in caso contrario, **se il conduttore rimane nel godimento dell'immobile, il contratto diventa soggetto alla disciplina ordinaria, con durata di 4 anni + 4 anni.**

Se il locatore comunica il perdurare dell'esigenza transitoria e poi non adibisce l'immobile all'uso dichiarato entro 6 mesi, il locatore può essere condannato al risarcimento del danno a favore del conduttore (massimo 36 mensilità del canone di locazione) oppure al ripristino del contratto di locazione secondo la disciplina ordinaria.

Se una parte intende prolungare il contratto, prima della scadenza deve comunicare all'altra parte con raccomandata il perdurare dell'esigenza transitoria (rinnovo).

Il corrispettivo della locazione ad uso transitorio può essere liberamente determinato dalle parti (canone libero), tranne in alcune zone in cui l'importo del canone è determinato secondo accordi territoriali e precisamente:

- alcune città italiane e relativa area metropolitana: Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Bari, Palermo e Catania;
- Comuni confinanti con le città sopra elencate;
- Capoluoghi di provincia.

3. Criteri per definire i canoni dei contratti di locazione per studenti universitari

Il contratto di locazione o contratto di affitto per esigenze abitative di studenti universitari è un particolare tipo di contratto di locazione ad uso transitorio con cui un soggetto (locatore) mette temporaneamente a disposizione di uno o più studenti universitari fuori sede (conduttore/i) **un immobile destinato ad abitazione e situato nel Comune sede dell'Università (o in un Comune limitrofo)**, dietro pagamento di un **corrispettivo da determinarsi secondo quanto previsto da appositi accordi territoriali**.



La legge prevede la durata minima e massima di tale tipologia di contratto.

Possono essere stipulati contratti per studenti universitari **di durata da 6 mesi a 3 anni**, rinnovabili alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore da comunicarsi almeno 1 mese e non oltre 3 mesi prima **nei seguenti Comuni:**

- sede di università

- sede di corsi universitari distaccati e di specializzazione
- sede di istituti di istruzione superiore
- Comuni limitrofi
- comune diverso da quello di residenza, nel caso il conduttore sia iscritto ad un corso di laurea o di formazione post laurea – quali master, dottorati, specializzazioni o perfezionamenti.

Corsisti di master o corsi di alta formazione

Con il nuovo decreto, il contratto di locazione per universitari potrà esser stipulato **anche per gli inquilini che seguono Master o Corsi di Alta Formazione**. Il contratto si estende quindi anche in Comuni laddove presenti istituzioni che erogano questo tipo di istruzione.

Tali contratti possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti universitari o dalle aziende per il diritto allo studio.

Se le parti pattuiscono un periodo inferiore a 6 mesi, la clausola è nulla e si applica automaticamente la norma sulla durata minima di un semestre. Similmente, se le parti pattuiscono un periodo superiore a 36 mesi, la clausola è nulla e si applica automaticamente la norma sulla durata massima prevista dalla legge.

Forma e contenuto del contratto di locazione per studenti

Il contratto di locazione per esigenze abitative di studenti universitari deve essere redatto **utilizzando un [modello predisposto dal Ministero dei Trasporti e delle Infrastrutture](#)** (DM 30 dicembre 2002, Allegato F).

Gli elementi che devono essere obbligatoriamente contenuti nel contratto sono:

- • la generalità delle parti;
- la descrizione e l'ubicazione dell'immobile, che deve essere in un Comune sede di ateneo o limitrofo;
- l'indicazione dell'importo del canone;
- le modalità di versamento;
- la durata della locazione;
- l'espresso riferimento al fatto che il conduttore fuori sede è iscritto a un corso universitario presso la locale Università, debitamente indicato;
- un'apposita clausola con la quale il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione di prestazione energetica. In caso di mancata dichiarazione circa l'APE, locatore e conduttore sono soggetti al pagamento, in solido e in parti uguali, di una sanzione amministrativa (pagamento di una somma di denaro). Il pagamento della sanzione amministrativa non esenta dall'obbligo di presentare la dichiarazione o la copia dell'APE entro 45 giorni.

Attenzione: è espressamente vietata la sublocazione.

Leggi anche: [Contratti d'affitto a canone concordato: serve l'attestazione](#)

11 aprile 2017

Maria Benedetto