

I criteri per le locazioni ad uso abitativo transitorie, a canone calmierato, e in favore degli universitari

Affitti concordati e per gli studenti

MARIA ELISABETTA
MAPELLI

Il 15 marzo 2017 è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il Decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 16 gennaio 2017, contenente 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, 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.

Le locazioni abitative a canone concordato. Proviamo, innanzitutto, a ricordare brevemente cosa si intenda per locazioni ad uso abitativo a canone concordato. La legge 431/1998, all'art. 2 comma 3, prevede la possibilità di stipulare, in alternativa rispetto alle locazioni a canone libero, la cui durata iniziale è di quattro anni con rinnovo di pari periodo, un contratto convenzionato o concertato, nel quale l'entità del canone e le altre condizioni contrattuali vengono stabilite sulla base di accordi intersindacali a livello locale, mentre la durata è fissata dalla legge in tre anni rinnovabili di altri due. La medesima legge, inoltre, all'art. 5 prevede due particolari contratti di locazione di natura transitoria, di durata inferiore rispetto ai limiti previsti dalla normativa speciale: quelli utili per soddisfare particolari esigenze del locatore o del conduttore e quelli per studenti universitari, per i quali occorre rifarsi, come nel caso della locazione concordata, agli accordi locali. Queste due tipologie contrattuali, peraltro, sono state modificate, nel 2004 e nel 2006, da due decreti ministeriali che hanno confermato la possibilità di ricorrere a queste particolari locazioni anche nei Comuni privi di un accordo locale, dovendo quanto al canone fare riferimento all'accordo vigente nel comune demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale, anche se situato in altra regione.

Al fine di favorire gli accordi locali, l'art. 4 della Legge 431/1998 dispone che «il Ministro dei lavori pubblici convochi le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge e, successivamente, ogni tre anni a decorrere dalla medesima data, al fine di promuovere una convenzione, di seguito denominata convenzione nazionale, che individui i criteri generali per la definizione dei canoni, anche in relazione alla durata dei contratti, alla rendita catastale dell'immobile e ad altri parametri oggettivi, nonché delle modalità per garantire particolari esigenze del-

le parti. In caso di mancanza di accordo delle parti, i predetti criteri generali sono stabiliti dal Ministro dei lavori pubblici, di concerto con il Ministro delle finanze, con il decreto di cui al comma 2 del presente articolo, sulla base degli orientamenti prevalenti espressi dalle predette organizzazioni». Quanto, infine, ai tipi di contratto da utilizzare, l'art. 4-bis precisa che «la convenzione nazionale di cui all'articolo 4, comma 1, approvi i tipi di contratto per la stipula dei contratti agevolati di cui all'articolo 2, comma 3, nonché dei contratti di locazione di natura transitoria di cui all'articolo 5, comma 1, e dei contratti

ritoriali stabiliscono fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali, secondo le caratteristiche dell'edificio e dell'unità o porzione di unità immobiliare, è concordato, tra le parti, il canone per i singoli contratti»; prosegue, inoltre, precisando che «nella definizione del canone effettivo, collocato tra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione, le parti contrattuali, assistite - a loro richiesta - dalle rispettive organizzazioni, tengono conto anche dei seguenti elementi:

- a) tipologia dell'alloggio;
- b) stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile;

ai contenuti della convenzione. L'intervento di associazioni e sindacati rimane, dunque, facultativo e sono le parti a doverli coinvolgere: l'attestazione, ovviamente, rende più sicuri i contratti ed evita potenziali contenziosi. Gli accordi territoriali definiscono le modalità di attestazione, da eseguirsi, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali, a cura e con assunzione di responsabilità, da parte di almeno una organizzazione firmataria dell'accordo, della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso, anche con ri-

ferimento a «quelle derivanti da mobilità lavorativa e connesse allo studio, all'apprendistato e alla formazione professionale, all'aggiornamento e alla ricerca di soluzioni occupazionali». I contratti devono contenere una specifica dichiarazione che individui l'esigenza della transitorietà, da provare con apposita documentazione da allegare al contratto qualora lo stesso sia di durata superiore ai 30 giorni.

I canoni vengono determinati con gli stessi criteri utilizzati per le locazioni concordate, per immobili ricadenti in Comuni con un numero di abitanti superiore a diecimila; tuttavia gli accordi possono prevedere variazioni, fino ad un massimo del 20%, dei valori minimi e massimi dei canoni per tenere conto, anche per specifiche zone, di particolari esigenze locali.

Il Decreto, inoltre, sottolinea che i canoni e la ripartizione degli oneri è rimessa alla libera contrattazione delle parti nel caso di contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni.

Le locazioni per studenti universitari. Vediamo, infine, cosa dispone il Decreto con riferimento ai contratti di locazione per studenti universitari. I canoni sono determinati, anche in tal caso, con gli stessi criteri previsti per le locazioni concordate e senza possibilità di maggiorazione; i contratti possono avere una durata compresa tra sei mesi e tre anni, con possibilità di rinnovo alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore, e possono essere sottoscritti dal singolo studente oppure da gruppi di studenti universitari o ancora dalle aziende per il diritto allo studio. Sono utilizzabili nei Comuni sede di università, di corsi universitari distaccati e di specializzazione, e comunque di istituti di istruzione superiore, nonché nei Comuni limitrofi, purché il conduttore sia iscritto ad un corso di laurea o di formazione post laurea - master, dottorati, specializzazioni o perfezionamenti -, in un Comune diverso da quello di residenza.

La nuova modulistica e le agevolazioni fiscali. Da ultimo, come già precisato, la modulistica da utilizzare è quella allegata al Decreto in esame: sia le bozze di locazione (locazione abitativa ex art. 2, comma 3, Legge 431/1998, locazione abitativa di natura transitoria e locazione abitativa per studenti universitari), che la tabella degli oneri accessori, con la ripartizione delle spese fra locatore e conduttore.

Quanto, infine, alle diverse agevolazioni fiscali connesse a dette tipologie contrattuali, si rinvia a quanto indicato dall'art. 5 del Decreto Ministeriale 16 gennaio 2017.



di locazione per studenti universitari di cui all'articolo 5, commi 2 e 3. [...] In caso di mancanza di accordo delle parti, i tipi di contratto sono definiti con il decreto di cui all'articolo 4, comma 2».

Il Decreto Ministeriale più volte citato è, dunque, fondamentale per definire i criteri generali a cui attenersi per la determinazione dei canoni; stabilisce, inoltre, i modelli tipo dei contratti di locazione e la tabella inerente la suddivisione degli oneri accessori tra locatore e conduttore. Il precedente Decreto Ministeriale risale al 30 dicembre 2002; ora, dopo svariati anni, arriva un nuovo testo, che vuole ridefinire alcune caratteristiche ed aggiornare la modulistica.

Le novità del Decreto Ministeriale. Il nuovo Decreto conferma, innanzitutto, che «gli accordi ter-

c) pertinenze dell'alloggio (posto auto, box, cantina, ecc.);

d) presenza di spazi comuni (cortili, aree a verde, impianti sportivi interni, ecc.);

e) dotazione di servizi tecnici (ascensore, tipologia del riscaldamento, prestazione energetica, condizionamento d'aria, ecc.);

f) eventuale dotazione di mobili».

Una delle principali novità previste dal Decreto Ministeriale 16 gennaio 2017 consiste, innanzitutto, nel fatto che le parti possono farsi assistere, nella definizione del canone effettivo, dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori: qualora ciò non accada, i contratti sono comunque validi ed efficaci e le parti possono, anche successivamente, far attestare ad associazioni e sindacati la rispondenza del contratto di locazione

guardo alle agevolazioni fiscali.

Altra importante novità rispetto al passato è la possibilità di siglare contratti a canone concordato dovunque, grazie al fatto che le disposizioni del decreto in esame sono applicabili sia agli accordi territoriali sottoscritti nei Comuni di cui all'art. 1 del Decreto Legge 551/1988 convertito dalla Legge n. 61/1989, sia a quelli sottoscritti negli altri Comuni: diventa ora possibile, dunque, stipulare contratti concordati anche nei comuni privi di alta tensione abitativa.

I contratti di natura transitoria. Passiamo ora ad analizzare i contratti di natura transitoria: il Decreto conferma che dette locazioni non possono avere durata superiore ai diciotto mesi e vengono stipulate per specifiche esigenze delle parti, con partico-