I CONTRATTI DI LOCAZIONE PER ESIGENZE ABITATIVE "NON STABILI".

Nell'epoca della flessibilità lavorativa, dei contratti a termine e degli stage, anche il mercato immobiliare ha dovuto adeguarsi alle nuove esigenze. Negli ultimi anni il mondo del lavoro è profondamente cambiato e in quella che il sociologo polacco Zygmunt Bauman ha definito "modernità liquida" il posto fisso sta lentamente lasciando il posto a lavori sempre più fluttuanti, che richiedono versatilità e soprattutto elasticità negli spostamenti. Di conseguenza, anche prendere casa in affitto e firmare un contratto di quattro anni può diventare vincolante sia per il locatore che per il conduttore. Proprio per soddisfare le esigenze "particolari" di chi mette a disposizione l'immobile e di chi ne usufruisce pagando un canone mensile, la legge 9 dicembre 1998, n. 431 ha introdotto il contratto di locazione ad uso transitorio e per studenti universitari.

Segno distintivo di tali contratti, disciplinati dall'articolo 5, commi 1 e 2 della Legge 431/98, è il fatto che il canone di locazione non è liberamente determinabile dalle parti, salvo casi tassativamente previsti (di cui diremo), ma consegue all'applicazione di determinati parametri, definiti in Accordi Locali sottoscritti dalle Associazioni di proprietari e dai Sindacati degli inquilini. Anche per la ripartizione delle spese tra locatore e conduttore – salvo casi particolari - occorre fare riferimento all'Allegato D al DM 16 gennaio 2017, in Gazzetta Ufficiale 15 marzo 2017, numero 62, (se recepito negli Accordi Locali). Si tenga presente che il canone di locazione e la Tabella di ripartizione degli oneri accessori devono essere rigorosamente rispettati, per non incorrere nelle ipotesi di nullità, previste dall'articolo 13 della Legge 431/98.

Il contratto di locazione transitorio.

Ciò a parte, quanto al contratto di locazione ad uso transitorio, gli ambiti di applicazione sono molteplici: si pensi al proprietario che desidera affittare l'appartamento per un periodo limitato e rientrarne in possesso prima dei quattro anni previsti dal "classico" contratto a canone "libero". O al conduttore che necessita di prendere in affitto un alloggio per un breve lasso di tempo, senza impegnarsi in vincoli di maggior durata. E ancora, all'impiegato che deve seguire per pochi mesi un progetto in una città diversa da quella in cui risiede o al lavoratore assunto con un contratto provvisorio. In casi come questi sottoscrivere un contratto di affitto ad uso transitorio può essere la soluzione giusta, a patto però che siano rispettate le esigenze che caratterizzano la transitorietà e le tassative norme in materia. Su tutte la durata massima della locazione, che non può superare le diciotto mensilità, senza possibilità di rinnovo. Inoltre, è necessario che le parti, (almeno una di esse cioè: locatore o conduttore), dimostrino l'esigenza transitoria, vale a dire il motivo che giustifica la sottoscrizione dell'accordo temporaneo, attraverso una specifica dichiarazione e apposita documentazione da allegare al contratto. L'articolo 2 del contratto di locazione "tipo" allegato B al DM 16 gennaio 2017, che deve essere obbligatoriamente utilizzato, prevede una apposita clausola in cui sia fatta menzione dell'esigenza transitoria. D'altra parte, per l'articolo 2, comma 4, del DM 16 gennaio 2017, infatti, "i contratti di cui al presente articolo devono contenere una specifica dichiarazione che individui l'esigenza di transitorieta' del locatore o del conduttore, tra quelle indicate nell'Accordo definito in sede locale, da provare, per i contratti di durata superiore a trenta giorni, con apposita documentazione da allegare al contratto". L'articolo 2, comma 6, del Decreto Ministeriale dispone a sua volta che "I contratti di cui al presente articolo sono ricondotti alla durata prevista dall'art. 2, comma 1, della legge n. 431 del 1998 in caso di inadempimento delle modalita' di stipula del contratto previste dai commi 1, 2, 4, 5 del presente articolo". Sul punto – ancorchè con riferimento al precedente regime, (cioè quello di cui al precedente DM 30/12/2002) – il Tribunale di Milano (sentenza 14 settembre 2017, n. 9299) ha osservato che nel caso in cui non siano specificate le ragioni della transitorietà, il contratto si trasforma in una locazione ordinaria con durata di 4+4. Nella sentenza 9299, il Tribunale Milanese ha puntualizzato che è indispensabile prevedere «una specifica clausola che individui l'esigenza transitoria del locatore e/o del conduttore – da provare quest'ultima con apposita

documentazione da allegare al contratto – i quali dovranno confermare il permanere della stessa tramite lettera raccomandata da inviarsi avanti la scadenza del termine stabilito nel contratto».
Nelle locazioni transitorie, il modulo contrattuale è vincolato all'allegato B al DM 16/01/2017, che deve necessariamente essere utilizzato. Si tenga presente che, le disposizioni di legge che regolano l'applicazione dei contratti ad uso transitorio sono state modificate dal Decreto Ministeriale 16 gennaio 2017, che ha sostituito il precedente DM 30 dicembre 2002, salvo recepimento negli Accordi Locali. A cominciare dal criterio in base al quale stabilire se la contrattazione del canone è libera o vincolata. In precedenza ciò dipendeva dall'ubicazione degli immobili «ricadenti nelle aree metropolitane di Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Bari, Palermo e Catania, nei comuni con esse confinanti e negli altri comuni capoluogo di provincia». Adesso, invece, si tiene conto esclusivamente: 1) del criterio demografico e quindi sono soggetti al canone concordato, definito negli Accordi, gli «immobili ricadenti in Comuni con un numero di abitanti superiore a diecimila, come risultanti dai dati ufficiali dell'ultimo censimento»; 2) della durata, nel senso che per i contratti di durata pari o inferiore ai trenta giorni, il canone può essere liberamente determinato dalle parti.
Un ruolo importante nella stipula dei contratti transitori è stato riconosciuto alle associazioni di categoria. Come per le locazioni abitative, cosiddette "stabili", di cui all'articolo 2, comma 3, della Legge 431/98, (con durata di tre anni più due), l'articolo 2, comma 8, del DM 16/01/2017, prevede – per i contratti non assistiti – la cosiddetta "attestazione" da parte delle Associazioni dei proprietari o dei Sindacati degli inquilini. Recita, in proposito, l'articolo 2, comma 8, del DM 16/01/2017, in punto di locazioni transitorie: «le parti contrattuali possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori. Gli accordi definiscono, per i contratti non assistiti, 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 riguardo alle agevolazioni fiscali».
Sul punto si segnala anche la Risoluzione Agenzia delle Entrate 20 aprile 2018 – resa in tema di locazioni a canone concordato di cui all'articolo 2, comma 3, della Legge 431/98 – che ha chiarito che "...le parti hanno l'obbligo di acquisire l'attestazione nel caso di contratto non assistito...".
Altra novità introdotta dal decreto ministeriale concerne la durata del contratto transitorio: quella massima consentita è confermata in 18 mesi mentre è stato eliminato il limite minimo dei 30 giorni. Ciò significa che è possibile stipulare contratti transitori "brevi", (di durata inferiore ai 30 giorni), senza l'obbligo di registrazione. I canoni di locazione e la ripartizione degli oneri accessori di questi contratti brevi, anche se sottoscritti nei Comuni con popolazione superiore a 10mila abitanti, sono rimessi alla libera contrattazione delle parti. Ed ancora, nei contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni, non vi è l'obbligo per le parti, (locatore/conduttore), di allegare al contratto di affitto la documentazione che motiva la scelta del contratto transitorio. L'esigenza transitoria va comunque individuata, scegliendo fra quelle previste dall'Accordo territoriale.
Per il proprietario, esemplificativamente, rientrano fra le possibili esigenze transitorie: il trasferimento temporaneo della sede di lavoro; il rientro dall'estero; l'attesa della concessione edilizia o dell'autorizzazione da parte del Comune per la ristrutturazione, (compreso l'ampliamento dell'appartamento attiguo) o la demolizione dell'immobile. Per il conduttore i motivi che "giustificano" il contratto transitorio possono essere invece: il trasferimento momentaneo della sede di lavoro; un contratto di lavoro a tempo determinato in un Comune diverso da quello di residenza; l'assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica;

l'acquisto in cooperativa o presso privati di un immobile che si rende disponibile entro 18 mesi, fornendo in quest'ultimo caso le prove del compromesso regolarmente registrato.
Il decreto ministeriale prevede ulteriormente che «...nei casi in cui il contratto sia motivato sulla base di fattispecie non previste dall'accordo o difficilmente documentabili, gli Accordi definiscono le modalità bilaterali di supporto ai contraenti da parte delle rispettive organizzazioni della proprietà e dei conduttori firmatarie degli Accordi di riferimento» (cfr. art. 2, comma 5). Questo significa che è possibile stipulare un contratto di locazione transitorio anche al di fuori dei casi tipici previsti nel DM 16/01/2017 e negli Accordi Locali. Ma in tale caso è necessario avere il "supporto" delle Associazioni dei proprietari e dei Sindacati degli inquilini. Per esempio, l'imminente matrimonio o convivenza; o il matrimonio dei figli; o la separazione propria e dei figli può giustificare l'esigenza transitoria. Ma anche la volontà di destinare l'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale ad uso del coniuge dei genitori, dei figli e dei parenti fino al secondo grado, indicando l'esatta motivazione all'atto della sottoscrizione del contratto e con il supporto delle associazioni. Lo stesso principio vale per il conduttore, che può avere la necessità, per un breve periodo di tempo, di abitare vicino a parenti bisognosi o spostarsi in un Comune diverso da quello di residenza per finalità di studio o ricerca.
A meno che non si tratti di contratti di durata pari o inferiore ai 30 giorni – come anticipato – o di immobili siti nei Comuni con un numero di abitanti superiore a 10 mila, il canone del contratto transitorio non può essere determinato liberamente ma è il risultato di un calcolo in base ai parametri concordati tra le Associazioni dei proprietari e i Sindacati degli inquilini, risultanti dagli Accordi Locali. Il valore finale tiene conto di una serie di caratteristiche intrinseche dell'area in cui si trova l'immobile: esemplificativamente la presenza di infrastrutture (trasporti, negozi, verde pubblico, ecc), nonché dello stesso appartamento oggetto della locazione: lo stato manutentivo (uno stabile o un alloggio degradato valgono meno); eventuali pertinenze (box auto, cantina, ecc...); spazi comuni (cortile, piscina, parco giochi, ecc...); servizi tecnici (ascensore, prestazione energetica, ecc...) e l'eventuale presenza di arredi etc.
Il contratto transitorio cessa automaticamente al termine dei 18 mesi, ma può accadere che le parti decidano di sciogliere consensualmente il vincolo prima della scadenza naturale. Al di fuori della risoluzione consensuale, il recesso unilaterale è precluso al locatore, riguardando solo l'inquilino che può esercitarlo, ma solo in presenza di "gravi motivi" e previo avviso da inviare tre mesi prima con lettera raccomandata al proprietario dell'alloggio.
Infine, sotto il profilo fiscale, nelle locazioni transitorie è prevista la possibilità per il locatore di usufruire dell'opzione cedolare secca, con aliquota del 10%.

Le locazioni per studenti universitari.

Esiste una particolare tipologia di locazione abitativa "transitoria", creata ad hoc per venire incontro alle esigenze abitative degli studenti iscritti ad un corso di laurea o di formazione post laurea (specializzazioni, master, dottorati) definiti "fuori sede", ossia residenti in una città diversa da quella in cui è ubicato l'ateneo. Per tale tipologia di locazione è, tra l'altro, previsto un pacchetto di agevolazioni fiscali (in materia, per esempio, di tassazione dei redditi da locazione; di imposta di registro e di Imu). Si tenga presente che, anche per le locazioni per studenti universitari, è prevista, per il locatore, la facoltà di esercizio dell'opzione cedolare secca con aliquota del 10%.
Il modello di contratto è vincolato, con la conseguenza che si deve fare riferimento al contratto di locazione "tipo" allegato C al DM 16/01/2017. Anche per gli studenti universitari, (relativamente ai contratti non assistiti), è necessaria l'attestazione delle associazioni di categoria.
La condizione essenziale per la stipula è che l'immobile locato si trovi nel Comune in cui ha sede l'Università o in una città limitrofa e che l'inquilino sia uno studente universitario (o

equiparato). Se si verifica tale presupposto, il contratto può essere sottoscritto dal singolo studente (o dai suoi genitori), da gruppi di studenti o dalle aziende per il diritto allo studio. Rispetto al contratto transitorio "classico" i contratti per studenti universitari prevedono una durata maggiore, compresa tra i 6 mesi ed i 3 anni, e si rinnovano automaticamente per uguale periodo alla prima scadenza, a meno che il conduttore non comunichi disdetta al locatore almeno un mese e non oltre tre mesi prima della data di scadenza. La legge consente al proprietario di poter affittare anche una sola porzione dell'appartamento, in molti casi suddiviso in stanze indipendenti singole o doppie, e quindi sottoscrivere più contratti per l'utilizzo dello stesso alloggio.
Per quanto riguarda il canone di locazione, l'articolo 5 della Legge 9 dicembre 1998, n. 431 stabilisce che «...è facoltà dei comuni sede di università o di corsi universitari distaccati, eventualmente d'intesa con comuni limitrofi, promuovere specifici accordi locali per la definizione...di contratti-tipo relativi alla locazione di immobili ad uso abitativo per studenti universitari». Oltre alle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, agli accordi partecipano anche le aziende per il diritto allo studio e le associazioni degli studenti, nonché le cooperative e gli enti non lucrativi operanti nel settore.
L'articolo 3 del Decreto ministeriale 16 gennaio 2017 precisa inoltre che «...l'accordo locale potrà individuare misure di aumento o diminuzione dei valori dei canoni in relazione alla durata contrattuale».
Trattandosi di un accordo di durata superiore ai 30 giorni, è obbligatoria la registrazione all'Agenzia delle Entrate, con la tassa di registro che va ripartita equamente tra locatore e conduttore, salvo opzione cedolare secca, con l'aliquota di cui si è detto.
All'interno del contratto (allegato C al DM 16 gennaio 2017, facilmente scaricabile sul sito del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti), oltre a compilare gli spazi con le informazioni di base, (dati del locatore e del conduttore, indirizzo dell'immobile, ecc.), è necessario specificare il corso di studi e l'Università al quale è iscritto lo studente. Il contratto, inoltre, può prevedere, (anche se non è obbligatorio), una cauzione che il proprietario renderà al conduttore al termine della locazione. Di norma, salvo che le parti non decidano diversamente, è vietata la sublocazione, mentre è possibile ospitare altre persone a titolo gratuito per brevi periodi di tempo.

a cura dell'avvocato Matteo Rezzonico