

Contratti per esigenze abitative di 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.

Che cos'è

Il contratto di locazione, o contratto di affitto per esigenze abitative di studenti universitari, è un particolare tipo di contratto di locazione a uso transitorio. Con questo tipo di contratto, un soggetto (detto *locatore*, solitamente il proprietario o, meno di frequente, l'usufruttuario) concede a uno studente universitario fuori sede (*conduttore*, comunemente detto "inquilino"):

- per un limitato periodo di tempo e per un'esigenza legata alla permanenza in una città universitaria per motivi studio
- il godimento di un immobile destinato ad abitazione, dietro pagamento, da parte del conduttore, di un corrispettivo (*canone*) quantificato nel rispetto di quanto previsto da appositi accordi territoriali.

La legge determina il periodo minimo e massimo di durata di questo particolare tipo di contratto:

- periodo minimo: 6 mesi;
- periodo massimo: 36 mesi.

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.

Allo stesso modo, 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

Il contratto di locazione per esigenze abitative di studenti universitari deve essere redatto utilizzando un modello apposito.

Gli elementi che devono essere obbligatoriamente contenuti nel contratto sono:

1. la generalità delle parti;
2. la descrizione e l'ubicazione dell'immobile, che deve essere in un Comune sede di ateneo o limitrofo;
3. l'indicazione dell'importo del canone;
4. le modalità di versamento;
5. la durata della locazione;

6. l'espresso riferimento al fatto che il conduttore fuori sede è iscritto a un corso universitario presso la locale Università, debitamente indicato;

7. 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.

Per quanto riguarda le spese, debbono essere ripartite fra locatore e conduttore: ogni clausola contraria è nulla. E' espressamente vietata la sublocazione.

Il rinnovo del contratto e il recesso (anche parziale) del conduttore

Alla prima scadenza il contratto di locazione si rinnova automaticamente per un uguale periodo, a meno che il conduttore non comunichi al locatore la disdetta almeno 3 mesi prima della data di scadenza. Non è prevista un'analogo facoltà di disdetta da parte del locatore.

Nei contratti di locazione per esigenze abitative di studenti universitari il conduttore può recedere per gravi motivi, previa comunicazione al locatore da inviarsi almeno 3 mesi prima.

Se il contratto è con più conduttori e recede uno solo di essi (recesso parziale), gli studenti che rimangono nell'immobile devono comunque provvedere al pagamento dell'intero canone a favore del locatore, con una quota *pro capite* evidentemente superiore alla precedente. Se il locatore lo consente, gli studenti rimasti possono sostituire lo studente che ha lasciato l'immobile con un altro studente.

Canone

Il corrispettivo della locazione per esigenze abitative di studenti universitari può essere liberamente determinato dalle parti (*canone libero*), fino all'importo massimo determinato secondo accordi territoriali. Il pagamento del canone può avvenire anche in contanti ma solo entro i limiti massimi fissati per legge.