

Studio Legale Magri

SPECIAL+

**LA LOCAZIONE PER
STUDENTI UNIVERSITARI**

Pensato per tutti,
non solo per i professionisti

MATTEO MAGRI

ed. 2025

LA LOCAZIONE PER STUDENTI UNIVERSITARI

Pensato per tutti,
non solo per i professionisti

MATTEO MAGRI

Studio Legale Magri
2025

Prefazione

Per tutti gli studenti che stanno valutando di iscriversi all'università e di trasferirsi in un ateneo fuori dalla provincia o dalla regione di residenza uno dei problemi principali è certamente quello della casa. Gli ultimi dati del MUR stimano che gli studenti fuori sede siano circa 896mila e che il fabbisogno di alloggi ammonti invece ad almeno 135mila. Si tratta di numeri enormi che testimoniano come quello della casa rappresenti un aspetto importante del diritto allo studio.

Trasferirsi in un'altra città per studiare è una delle esperienze più formative per un giovane. Ma trovare casa, e trovarla nel rispetto della legge e di tutti gli adempimenti annessi e connessi, può diventare davvero un percorso ad ostacoli. Dall'annuncio e dall'individuazione di un alloggio fino al contratto, dalla firma alle bollette, l'affitto è molto più di un accordo economico: è un passo verso l'autonomia.

In questo ebook verranno affrontati e approfonditi tutti gli aspetti che uno studente (e la sua famiglia) dovrebbero sapere e conoscere non solo prima di firmare un contratto di affitto, ma anche nel corso della locazione!

Buona lettura!



“

**Il contratto d'affitto
è la prima firma
adulta dello studente
fuori sede**

”

Contenuti

- 3 Prefazione
- 6 Tipologie di contratto di affitto
- 10 La locazione per studenti universitari
- 14 Facsimile contratto di locazione per studenti universitari
- 23 Rassegna di giurisprudenza
- 26 Domande e risposte

Capitolo 1

Tipologie di contratto di affitto

Il contratto di locazione è un accordo con cui il proprietario (locatore) concede l'uso di un immobile a un'altra persona (conduttore o inquilino), dietro pagamento di un canone mensile. È regolato dal Codice Civile (artt. 1571 e ss.) e da leggi specifiche come la Legge n. 431/1998, che costituisce la norma di riferimento per le locazioni ad uso abitativo. Senza un contratto scritto, registrato e conforme, i diritti dell'inquilino non esistono.

Non tutti i contratti di affitto sono uguali. Esistono diverse tipologie di contratti, diverse tra loro, tra le altre cose, per la durata, minima e massima, per le categorie degli inquilini e per il calcolo del canone di locazione.

I tipi principali di contratto di locazione abitativa sono:

- **contratto “libero” (detto “4+4”)**: è un contratto di locazione con cui le parti sono pienamente libere di determinare il canone ma avente una durata minima prevista dalla legge di 4 anni. In mancanza di recesso di una delle due parti il contratto si rinnova automaticamente per altri 4 anni. Il conduttore può sempre recedere dal contratto, sussistendo gravi motivi (come, ad esempio, la perdita del lavoro con preavviso di 6 mesi), mentre al locatore è consentito, alla scadenza del primo quadriennio, disdettare il contratto, ma solo motivando la scelta con una delle opzioni previste dall'articolo 3 della legge 431/98, (ad esempio, l'utilizzo dell'immobile per sé o per un suo familiare entro il secondo grado, integrale ristrutturazione dell'immobile e altro);
- **contratto a canone concordato (3+2)**: è una tipologia di contratto in cui il canone non viene determinato liberamente tra le parti, ma piuttosto concordato tra le



Associazioni della proprietà edilizia e degli Inquilini mediante apposti Accordi Territoriali, che generalmente prevedono e definiscono anche un testo standard di contratto. Questo contratto mira a favorire la locazione abitativa a un canone accessibile e inferiore al prezzo di mercato, predeterminato con dei minimi e dei massimi in cui le parti devono stare. Ha una durata minima di tre anni, con un rinnovo automatico di altri due anni se le parti non decidono diversamente, e stesse modalità di recesso come nel contratto libero;

- **contratto di natura transitoria:** ha una durata minima di 1 mese fino ad un massimo di 18 mesi e può essere utilizzato solo in presenza di comprovate esigenze (come, ad esempio, il trasferimento lavorativo per un periodo determinato o in forza di contratto di lavoro a tempo determinato, per seguire un familiare ricoverato in ospedale, ecc.). Mancando queste esigenze, o comunque la loro prova, il contratto si trasforma in un contratto “libero” (4+4). Non è previsto il rinnovo automatico. In questo tipo di contratto non è prevista la risoluzione anticipata da parte del locatore, ma l’inquilino può recedere per “gravi motivi”, con un preavviso di almeno tre mesi via raccomandata con ricevuta di ritorno o pec;

Non tutti i contratti sono uguali, ne esistono diverse tipologie, ognuna diversa dalle altre per durata, tipologie di inquilini e canone di locazione

- **contratto per studenti universitari:** si applica agli studenti universitari, ai dottorandi, agli studenti dei master e del Conservatorio “fuori sede”, ossia che hanno la propria residenza in un comune diverso rispetto a quello dov’è situata l’università o il Conservatorio. Ha una durata che varia dai 6 ai 36 mesi ed è previsto un preavviso di recesso di 3 mesi, solo a favore dello studente. Il proprietario - locatore, invece, non può mai recedere dal contratto, neanche alla scadenza. In mancanza di disdetta il contratto si rinnova automaticamente per la stessa durata ma, alla fine del secondo periodo, il contratto si considera comunque concluso;
- **contratto di locazione breve:** previsto dall’art. 4 del D.L. 50/2017 (convertito, con modificazioni, dalla legge 96/2017), riguarda immobili a uso abitativo locati per un periodo non superiore a 30 giorni, può prevedere la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, ed è stipulato da persone fisiche, al di fuori dell’esercizio di attività d’impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, cioè soggetti che gestiscono siti internet specializzati nel mettere in contatto i proprietari degli immobili con chi desidera affittare. La locazione breve non ha necessariamente finalità turistiche, ha una durata massima di 30

“ Un contratto di locazione è un patto di convivenza tra chi cede il tetto e chi lo abita

————— G. Capograssi

Capitolo 2

La locazione per studenti universitari

Introdotto dall'art. 5, comma 2 della Legge 431/1998, è un contratto dedicato agli studenti iscritti ad un corso universitario o di formazione post laurea. Si tratta un particolare tipo di contratto “transitorio” destinato ai cosiddetti studenti universitari (ndr: quindi non tutti gli studenti) “fuori sede”, che risiedono in una città diversa da quella in cui è ubicato l'ateneo.

Questa tipologia contrattuale è utilizzata ed utilizzabile esclusivamente qualora l'inquilino sia iscritto ad un corso di laurea in un comune diverso da quello di residenza (n.b.: e questa circostanza deve essere specificare nel contratto).

Ciò significa che questa disciplina non è applicabile allo studente che non sia universitario o che abbia la propria residenza nello stesso comune in cui si trova l'immobile locato; nel qual caso, ove non ricorrano particolari esigenze transitorie, il contratto dovrà stipularsi ai sensi dell'art. 2, 1° o 3° co. della l. 431/1998.

Il proprietario è libero di affittare l'intero appartamento o porzioni di esso e, in caso di suddivisione in stanze singole e doppie, di sottoscrivere più contratti per lo stesso immobile, che deve trovarsi nel Comune in cui ha sede l'università o in una città limitrofa.

A differenza del contratto transitorio “classico” prevede una durata maggiore, compresa tra 6 mesi e 3 anni, con rinnovo automatico di pari periodo alla prima scadenza, salvo disdetta.

Lo studente-conduttore ha la possibilità di disdettare il contratto, comunicando la decisione almeno un mese e non oltre tre mesi prima della data di scadenza.

Capitolo 4

Rassegna di giurisprudenza

Questa sezione propone una selezione delle pronunce più significative e recenti in materia di locazione, per mostrare come i tribunali interpretano e applicano le norme, evidenziando orientamenti consolidati, casi pratici e controversi e relative decisioni che hanno contribuito a chiarire questioni complesse.

Tribunale Roma, Sez. V, 09/10/2024, n. 15452

La valida stipula di un contratto di locazione ad uso transitorio deve essere accompagnata dalla espressa e documentata indicazione delle ragioni che giustificano una ridotta durata del rapporto. In mancanza, il giudice può riqualificare il contratto per la ordinaria durata quadriennale, rinnovabile alla prima scadenza, secondo le previsioni della legge n. 431/1998. La comunicazione del recesso del locatore si presume conosciuta dal destinatario nel momento in cui viene recapitata all'indirizzo del conduttore.

(Quotidiano Giuridico, 2025)

Cass. Civ., Sez. III, Ordinanza 28/02/2023, n. 5955

La specifica esigenza di transitorietà deve essere documentata e genuina; la stipulazione di contratti ripetuti aventi una durata complessiva superiore ai limiti stabiliti testimonia una reale esigenza abitativa e comporta l'applicazione della durata ordinaria.

Cass. Civ., Sez. III, Ordinanza 21/07/2022, n. 22828

In tema di contratti di locazione ad uso abitativo, la prescrizione di requisiti di validità ai sensi degli artt. 1, 2 e 14 della l. n. 431 del 1998 - cioè, la forma scritta "ad substantiam" - e dell'art. 1, comma 346, della l. n. 311 del 2004 - in forza del quale i negozi sono nulli

Domande e Risposte



1. Scaduto il contratto di locazione in corso d'anno, è comunque dovuto il pagamento delle rate residue della Tari e relative al periodo successivo da parte dello studente fuori sede?

Con la cessazione del contratto per intervenuta scadenza viene meno anche l'obbligo di contribuzione degli "oneri accessori" (tra i quali la "tassa rifiuti o tariffa sostitutiva") che sono di competenza del conduttore.

Lo stesso principio vale anche nel caso in cui le parti abbiano risolto consensualmente il contratto prima della scadenza o per recesso del conduttore per gravi motivi, con preavviso di tre mesi.

Pertanto, una volta cessato il contratto, il pagamento delle rate residue da parte dello studente non è dovuto.



Perchè è importante il contratto di locazione per studenti universitari, quali le sue caratteristiche e le sue finalità

Il contratto di locazione per studenti universitari è uno strumento fondamentale per garantire chiarezza, tutela e serenità sia a chi affitta sia a chi prende in affitto un immobile.

Questo ebook nasce per guidarti passo dopo passo nella comprensione e nella gestione di tutte le clausole e gli aspetti pratici legati a questo particolare tipo di contratto, pensato per le esigenze degli studenti fuori sede.

Il testo illustra le differenze rispetto ai contratti di locazione tradizionali, evidenziando le norme specifiche previste dalla legge, le agevolazioni fiscali e le modalità di registrazione. Vengono affrontati i temi più rilevanti, come la durata, il canone, le spese accessorie, la ripartizione delle utenze e le condizioni per il recesso anticipato.

L'ebook include anche suggerimenti pratici per evitare errori comuni, modelli di clausole utili e consigli per impostare una trattativa equilibrata tra locatore e conduttore. È una guida utile non solo per studenti e famiglie, ma anche per proprietari e agenzie immobiliari che desiderano muoversi con sicurezza in questo ambito.

Che tu sia alla prima esperienza o voglia semplicemente approfondire, qui troverai un supporto chiaro e concreto per stipulare un contratto corretto e vantaggioso.

Matteo Magri

Avvocato, è autore di numerose pubblicazioni in materia di diritto civile e commerciale, digital creator e fondatore del progetto editoriale divulgativo Diritto Pop.

COPYRIGHT

Questa opera è pubblicata direttamente dall'autore tramite la piattaforma Patreon e l'autore detiene ogni diritto della stessa in maniera esclusiva. Nessuna parte di questo libro può essere pertanto riprodotta senza il preventivo assenso dell'autore.