



EMERGENZA COVID-19

Guida sugli affitti per studenti universitari fuori sede

a cura di:

UDU [e-mail](#) | [Facebook](#) | [Instagram](#)

CGIL [e-mail](#) | [Facebook](#) | [Instagram](#)

SUNIA [e-mail](#) | [Facebook](#)

ideata e redatta da:

Simone Agutoli - Coordinatore UDU Pavia

Pierluigi Albetti - Segretario Generale SUNIA Lombardia e SUNIA Pavia

Versione 1.0 - 27 aprile 2020

Questa guida ha l'obiettivo di fornire dei chiarimenti pratici, dal punto di vista giuridico-legale, agli studenti fuori sede. L'emergenza sanitaria ha infatti determinato l'impossibilità a frequentare l'università e svolgere le attività "in presenza" per mesi, determinando una situazione di forte incertezza che induce a esaminare le soluzioni praticabili per affrontare il peso economico dei canoni di locazione.

PREMESSA. OBBLIGHI DELLO STUDENTE

Occorre premettere che l'emergenza sanitaria lascia invariati gli obblighi derivanti dal contratto di locazione: il locatore e il conduttore sono pertanto tenuti a rispettare gli impegni contrattuali.

In assenza dunque di un apposito provvedimento governativo (per altro di complicata e improbabile adozione) lo studente-inquilino è sempre tenuto a versare regolarmente il canone e le spese accessorie, anche se indicate a forfait. Il mancato puntuale pagamento, anche di una sola rata del canone, fa sì che lo studente si trovi oggettivamente "in mora" e che possa potenzialmente essere chiamato a risponderne in sede legale.

Va ricordato comunque che l'art. 91 del DL 18/2020 introduce una disposizione diretta ad incidere sulle conseguenze di un inadempimento qualora questo derivi dal "rispetto delle misure di contenimento di cui al presente decreto", precisando che tale situazione "è sempre valutata ai fini dell'esclusione, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1218 (responsabilità del debitore) e 1223 (risarcimento del danno) del c.c.". Questo articolo non autorizza assolutamente la sospensione del pagamento del canone ma potrebbe attenuare in qualche modo la responsabilità del debitore in caso inadempienze e di citazione legale.

In sostanza, sconsigliamo di sospendere unilateralmente il versamento del canone e suggeriamo di seguire le indicazioni di seguito prospettate.

1. NUOVI ACCORDI TRA LE PARTI

La strada maestra per evitare contenziosi giudiziari è rappresentata dalla stipula di un nuovo accordo scritto, da fare firmare al locatore. Le parti possono infatti convenire liberamente una serie di modificazioni condivise in conseguenza all'attuale situazione per una durata temporanea, fermo restando che al termine del periodo concordato, tutto tornerà come prima.

*1 > Una prima indicazione consiste nella richiesta di dilazione dei pagamenti, cioè in un accordo per la **rateizzazione** in più mensilità delle somme maturate al fine di alleggerire temporaneamente il peso economico. È evidente che bisognerà prima o poi versare l'importo dovuto; per questo motivo tale opportunità non è sempre risolutiva*

*2 > Una seconda possibilità è rappresentata da una proposta di **rinegoziazione dal canone**, la quale consiste nel chiedere al locatore una riduzione dell'affitto mensile in un'entità che è tutta da concordare ed è demandata necessariamente a una trattativa (non certo semplice) tra le parti.*

Occorre però porre attenzione: tale possibilità non è sancita da un meccanismo automatico che obbliga il locatore ad accettare, neppure nell'ipotesi che l'inquilino decidesse di riconsegnare l'appartamento oppure sia impossibilitato a tornarci.

A questo proposito, nei Decreti Legge di prossima emanazione, è preannunciato l'inserimento di una specifica misura che dovrebbe introdurre delle agevolazioni fiscali incentivanti concesse al proprietario (IMU e imposte) nella direzione di una riduzione del canone, misura che potrebbe diventare la leva decisiva per ottenere una riduzione.

Un fatto già sicuro è che, nel momento in cui il locatore aderisce alla richiesta dell'inquilino e diminuisce l'affitto, la relativa tassazione sarà riferita al canone ridotto e non a quello intero. Ovviamente, una volta sottoscritto l'accordo, sarà necessario che lo stesso venga registrato presso l'Agenzia delle Entrate con il Modello 69, esente da imposte e bolli.

Questa soluzione "ad hoc" presenta degli aspetti sicuramente interessanti per il locatore, anche qualora dovesse rinunciare a una parte del canone senza particolari agevolazioni fiscali aggiuntive. D'altronde è inevitabile che la situazione critica richieda a tutti di sostenere dei "sacrifici", riassumibili nel fatto che l'inquilino si troverà pur sempre penalizzato, dovendo sostenere (anche se in forma ridotta) dei costi relativi a un alloggio non utilizzato; il locatore, pur rinunciando ad incassare una parte del canone previsto, manterrà comunque un introito che gli consentirà innanzitutto di coprire le spese fisse e di ricavare un reddito anche se inferiore, ma gli eviterà di affrontare l'avvio di costosi e lunghi contenziosi legali che non sono utili per nessuno.

*3 > Una terza via, più radicale, prevede la **risoluzione anticipata consensuale** del contratto di locazione, modalità attraverso cui le parti concordano la chiusura definitiva del rapporto, con effetto immediato oppure a decorrere da una certa data, indipendentemente da qualsiasi clausola contrattuale. Ovviamente, come al solito, per avere validità legale e costituire una garanzia per entrambi, la stesura dell'accordo intercorso deve avvenire nella forma scritta e il locatore dovrà poi procedere a comunicare l'avvenuta risoluzione all'Agenzia delle Entrate tramite l'apposito modello RLI, senza alcun onere.*

*4 > Infine, nell'ipotesi che lo studente abbia sottoscritto un contratto a "canone libero" di 4 anni + 4 (in realtà forma ormai poco usuale), è possibile chiedere al locatore la **trasformazione** in contratto a canone concordato, "transitorio" o "per studenti". Questa tipologia è del tutto preferibile e più vantaggiosa, in primo luogo per i consistenti sgravi fiscali a vantaggio del proprietario ma anche per l'inquilino; la trasformazione non esclude una contemporanea richiesta di riduzione del canone, oltretutto ancor più motivata dalle consistenti agevolazioni fiscali riservate ai contratti "agevolati".*

2. RECESSO UNILATERALE

Qualora non risultasse possibile raggiungere un accordo consensuale, il conduttore ha pur sempre la facoltà di **recedere** dal contratto per "gravi motivi", con preavviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata o PEC – con l'obbligo tassativo di rispettare il termine minimo indicato nel contratto, fissato generalmente in 3 mesi (salvo verificare quanto spiegato nel successivo punto 6).

I cosiddetti "gravi motivi" si qualificano come avvenimenti determinati da fatti estranei alla volontà dell'inquilino, di natura imprevedibile e sopravvenuti alla costituzione del rapporto, per cui diviene eccessivamente gravosa la prosecuzione del contratto di locazione.

Appare abbastanza logico che la pandemia Covid-19 costituisca una valida giustificazione per esercitare la facoltà di recesso, in quanto dall'emergenza sanitaria possono derivare svariate motivazioni inquadabili come giusta causa: esemplificando, si possono citare la perdita del posto di lavoro o una consistente caduta del reddito precedente, oppure l'insorgenza di difficoltà riferite al nucleo familiare.

Si ritiene altresì plausibile che rientri nelle giuste cause anche l'oggettiva impossibilità di frequentare l'università fino a settembre anche se, in assenza di esplicite indicazioni normative o giurisprudenziali, si suggerisce a scopo cautelativo un'attenta valutazione della motivazione addotta, che dev'essere seria e fondata, onde prevenire possibili contestazioni.

Nel concreto, tale eventualità significa che il locatore potrebbe opporsi e negare l'esercizio della facoltà di recesso, respingendo la richiesta con conseguente citazione in giudizio dell'inquilino, sul quale graverebbe poi l'onere di dimostrare la fondatezza della giusta causa di fronte al giudice, al quale competerebbe il riconoscimento della legittimità.

In caso di dubbi, consigliamo di rivolgersi preventivamente all'UDU oppure al SUNIA.

3. COME COMUNICARE CON IL LOCATORE

Una volta spiegate le varie opzioni esercitabili dallo studente-inquilino, è utile aggiungere alcune considerazioni di carattere pratico.

Le comunicazioni vanno sempre inoltrate al locatore anche se, come avviene di frequente, il rapporto viene gestito da un'Agenzia immobiliare; questo soggetto però, tranne che nella fase iniziale di mediazione, non ha un ruolo riconosciuto legalmente e, al limite, può essere informato delle iniziative mediante l'invio di una copia con la formula "per conoscenza". Si tenga presente a tal fine che, quando si comunica con il locatore, è importante fin da subito esporre con chiarezza il tipo di richiesta che si sta inoltrando, argomentando adeguatamente le motivazioni, nell'ottica di una corretta impostazione che richiede l'apertura di un dialogo costruttivo e che può essere apprezzata.

A titolo esemplificativo, per agevolare lo studente, alleghiamo alla fine della guida un modello-base di lettera da inviare al locatore e da adattarsi secondo le esigenze.

Nello specifico, per quanto riguarda la risoluzione del contratto, raccomandiamo qualche cautela.

> In primo luogo, non potendo escludere che le attività individuali "in presenza" (laboratori, consultazione in biblioteca e tirocini – forse addirittura qualche esame) potrebbero ripartire nei prossimi mesi, per alcuni studenti potrebbe risultare ancora utile disporre di una sistemazione alloggiativa nella località sede dell'università, anche in conseguenza al fatto che potrebbero persistere limitazioni all'utilizzo dei mezzi pubblici extra-urbani e alla mobilità tra territori.

> In secondo luogo, evidenziamo le potenziali difficoltà pratiche nel recuperare gli effetti personali all'interno dell'abitazione, in quanto detta attività risulta attualmente vietata.

Questi aspetti devono essere opportunamente valutati nella fase di negoziazione con il locatore. In tutti i casi, è sempre indispensabile formalizzare l'accordo in un apposito documento sottoscritto dalle parti (da registrarsi presso l'Agenzia delle Entrate a cura del locatore), interloquendo all'occorrenza via e-mail per le discussioni preliminari e tramite PEC o mediante raccomandata con ricevuta di ritorno per l'atto conclusivo.

4. LE ARMI DELLO STUDENTE

Pur non potendo obbligare il locatore a ridurre il canone, lo studente può fare leva su alcuni ragionamenti convincenti per mirare a una negoziazione più favorevole.

Il primo discorso importante consiste nel ventilare la possibilità di un **recesso anticipato**.

Infatti, come esposto al punto 2, l'emergenza Coronavirus presenta l'occasione di recedere per giusta causa dal contratto, per cui al locatore non conviene affatto ritrovarsi con un appartamento sfitto a metà dell'anno, viste le notevoli incognite circa l'andamento del mercato delle locazioni; egli ha invece tutto l'interesse a trattenere l'attuale inquilino, il quale rappresenta una certezza per i prossimi mesi; la ricerca di una stabilità economica da parte del locatore dovrebbe pertanto agevolare un'apprezzabile rinegoziazione del canone o una dilazione dei pagamenti, specialmente di fronte a comprovate difficoltà economiche.

Una seconda opportunità da considerare è quella relativa al **deposito cauzionale**, purché risulti costituito.

Si tratta di quella somma pari a 2 o 3 mensilità del canone che, in genere, alla firma del contratto di locazione il conduttore versa al locatore e che, per norma di legge, non può essere trattenuta in modo unilaterale ma che neppure l'inquilino può pretendere venga incassata a titolo di pagamento dell'affitto, in quanto tale importo rappresenta legalmente una garanzia prevista a titolo di risarcimento per eventuali danni che emergessero al momento della riconsegna.

Nel caso di situazioni particolari come l'attuale emergenza sanitaria, nulla vieta però di addivenire a un accordo consensuale, da conseguire come positivo risultato di trattativa in ottica conciliativa, col quale si stabilisce che il proprietario trattenga la cauzione o parte di essa a copertura parziale o totale del mancato versamento del canone, in modo da finalizzarla alla risoluzione bonaria del contratto, anche con modalità di liquidazione forfettaria, pure di importo inferiore a quello corrispondente.

Infine, occorre considerare che il recesso di uno solo dei conduttori potrebbe comportare a cascata il recesso quasi contemporaneo degli altri, in quanto soggetti "responsabili in solido" (*vedi punto successivo*).

5. CO-INQUILINI : COME COMPORTARSI?

Come noto, gli appartamenti abitualmente affittati agli studenti universitari vedono quasi sempre la presenza di più inquilini, i quali condividono così il costo della locazione.

Per capire come muoversi bisogna andare a leggersi il contratto di locazione: se sono stati sottoscritti diversi contratti di locazione, uno per ogni studente, non si pongono particolari problemi dal punto di vista giuridico. Tale possibilità è sicuramente preferibile per gli inquilini in quanto fa sì che i diversi rapporti locati siano svincolati tra di loro, in un'ottica di massima flessibilità.

Purtroppo, però, nella maggioranza dei casi l'intestazione del medesimo contratto di locazione vede la compresenza di 2/3/4 conduttori. Nell'ipotesi di co-intestazione, esiste una sostanziale e a volte complicata interdipendenza che lega a doppio filo tra loro i diversi conduttori (definita tecnicamente "responsabilità in solido") che potrebbe interferire con le indicazioni sopra menzionate quando, ad esempio, due inquilini decidessero di recedere e uno solo di continuare – oppure, più banalmente – un inquilino smettesse di pagare la propria quota dell'affitto senza giusta causa.

Il rilevante problema che si può presentare in tale eventualità consiste nel fatto che l'unico studente rimasto sarebbe tenuto da solo a versare al locatore l'intero importo del canone; l'inquilino dovrà poi valutare la possibilità (non sempre esercitabile) di rivalersi sugli altri che si erano sottratti al rapporto obbligatorio e che, in linea di principio, sarebbero tenuti alla corresponsione della loro quota fino al termine del contratto (!) oppure fino al subentro di nuovi conduttori.

Ad ogni modo, è indiscutibile che ogni singolo studente possa esercitare singolarmente la facoltà di recesso ma i coinquilini devono essere preventivamente informati e, anzi, appare decisamente opportuno discuterne, al fine di prevenire il verificarsi di situazioni critiche indotte dall'accresciuto onere economico che, comunque, potrebbero sempre essere risolte mediante la decisione di recedere da parte di tutti.

In verità, va aggiunto che gli scenari possibili possono risultare molteplici: ad esempio, potrebbe verificarsi che il locatore tenti di salvaguardare il rapporto contrattuale concedendo ai conduttori che permangono una riduzione proporzionale dell'affitto oppure facendo subentrare un nuovo studente che sostituisca il precedente.

Per ultimo, si osserva che la possibilità di rinegoziazione del canone da parte del singolo conduttore si presenta certamente più problematica e di difficoltosa attuazione, anche dal punto di vista delle complicità per il locatore e pertanto, nella pratica, appare scarsamente praticabile.

6. CONTRATTO IN SCADENZA: COSA FARE?

Un'ultima casistica da trattare, sicuramente plausibile vista la durata breve dei contratti per studenti universitari, è la possibilità che la locazione giunga in scadenza proprio in questo periodo, per cui sorge l'interrogativo se convenga o meno prorogare il contratto.

Per inciso, va ricordato che i contratti "per studenti" devono essere stipulati obbligatoriamente in conformità al modello di cui all'art. 5 comma 3, Legge 431/1998, che, al punto 1) del contratto recita :

"Alla prima scadenza il contratto si rinnova automaticamente per uguale periodo se il conduttore non comunica al locatore disdetta almeno un mese e non oltre tre mesi prima della data di scadenza del contratto"

In base a questa dicitura (che deve trovarsi esattamente riportata in ogni contratto), il termine ultimo entro cui è possibile rinunciare al rinnovo automatico è quindi di un mese prima della scadenza.

PRECISAZIONE : tale dicitura è contemplata per i contratti stipulati in base agli Accordi Territoriali di "ultima generazione" ossia quelli redatti nella nuova forma prevista dal D.M. 16/01/2017, mentre per i contratti "storici" (derivanti dal D.M. 30/12/2002) che potrebbero risultare ancora in corso di validità, il preavviso è sempre di 3 mesi, per cui occorre distinguere la casistica pertinente.

Nell'ipotesi di voler rinunciare al rinnovo o comunque alla scadenza naturale del contratto, il problema collaterale che rischia di presentarsi a seguito dell'invio della comunicazione potrebbe consistere nell'effettiva impossibilità di riconsegnare l'alloggio alla data di scadenza, poiché in questo periodo per lo studente potrebbe non risultare fattibile liberare i locali dai propri effetti personali e restituire le chiavi.

Questo passaggio riveste notevole importanza dato che – contestualmente alla riconsegna dell'immobile – va redatto e sottoscritto dalle parti un apposito "Verbale di riconsegna", che costituisce il documento essenziale per concludere la locazione in modo regolare (ed evitare così quegli eventuali e fastidiosi strascichi che a volte si registrano).

Per chiarezza, la strada migliore resta sempre quella di contattare per tempo il locatore e, valutando le circostanze, pervenire a una soluzione concordata da ratificarsi in forma scritta.

Nulla osta infatti che, in rapporto alle esigenze soggettive, si possa avanzare la proposta di sottoscrivere un accordo che, pur ribadendo la volontà dell'inquilino di rinunciare al rinnovo, preveda comunque la possibilità di recuperare i propri effetti personali alla conclusione dell'emergenza.

Oppure, ancora, è possibile la sottoscrizione di un vero e proprio nuovo contratto di locazione, a canone da pattuire e preferibilmente ridotto, per un periodo limitato, tenendo presente che la durata minima fissata dalla Legge 431/1998 per studenti universitari è di 6 mesi.

7. CONTRIBUTI REGIONALI

Alcune Regioni hanno previsto appositi stanziamenti in sostegno agli studenti fuori sede. Si suggerisce di verificare sul sito ufficiale della propria Regione per verificare modalità e termini per ottenere un contributo economico; in alternativa, è sempre possibile rivolgersi alle basi UDU e SUNIA locali per avere maggiori informazioni.

A titolo non esaustivo, si riportano i link di alcuni bandi regionali: [SICILIA](#) (la lista verrà aggiornata con le successive edizioni della guida).

LETTERA Conduttore - Studente

RACC. A/R.

Data.....

Egr. Sig./ Gent. Sig.ra.....

Via.....

.....

Oggetto : Contratto di locazione relativo all'alloggio di Sua proprietà

in.....Via.....

Con la presente, mi premuro di informarLa che, in conseguenza all'emergenza legata a COVID-19 e ai relativi provvedimenti del Governo riguardanti le restrizioni e la sospensione di numerose attività,

- *il sottoscritto/ la famiglia del sottoscritto ha dovuto purtroppo subire, dalla datauna sospensione/ riduzione dell'attività lavorativa, in quanto.....*
 - *oppure o in aggiunta*
- *il sottoscritto, in qualità di studente universitario, fa presente di non utilizzare l'alloggio dalla data del....., essendo sospesa l'attività scolastica che ha motivato la presenza a Pavia.*

Tale situazione, in base a dei problemi di innegabile evidenza, richiede di riconsiderare il canone di locazione, alla luce della mancata fruizione dell'alloggio imputabile a cause oggettive di forza maggiore, ragionamento che auspico possa venire condiviso.

In riferimento a questa contingenza, La informo di essere in attesa di avviare le specifiche procedure e inoltrare le domande previste dalle norme e dai provvedimenti urgenti in corso di emanazione, e che mi attiverò altresì per utilizzare tutti gli strumenti di sostegno al reddito e all'affitto che venissero ulteriormente adottati dal Governo.

Nel comprendere pienamente il disagio e le difficoltà che questa situazione Le può arrecare, Le chiedo cortesemente di contattarmi, in modalità informatica o telefonica, per affrontare i problemi comuni riguardanti il rapporto di locazione, al fine di valutare delle possibili modalità di rinegoziazione delle clausole e del canone contrattuale, anche con valenza limitata e temporanea.

FACOLTATIVO: In tale circostanza, La informo che intendo avvalermi dell'assistenza dell'Associazione SUNIA - Federazione territoriale dicon sede inVia.....e-mail.....tel., che si rende disponibile a fornire un supporto tecnico e legale, nella direzione di ricercare una soluzione condivisa, anche da concordarsi con un'Associazione di rappresentanza della Proprietà che, volendo, potrà gentilmente indicare.

In questo caso, le rispettive Associazioni, nel comune interesse, potrebbero avviare i necessari contatti ed esaminare le problematiche, ricercando le possibili soluzioni, anche ai fini fiscali, in relazione a quanto previsto dall'articolo 6 del Decreto Ministeriale Infrastrutture 16 gennaio 2017.

Auspicando un Suo positivo riscontro circa la proposta inoltrata, porgo distinti saluti.

In fede

Mittente :Tel.E-mail.....