

## I CONTRATTI PER GLI STUDENTI UNIVERSITARI

### LE AGEVOLAZIONI SUI CANONI PER STUDENTI NELLA FINANZIARIA

Una nuova detrazione è prevista dalla finanziaria 2007 in materia di oneri detraibili dal reddito. Con la modifica apportata all'articolo 15 del Testo unico delle imposte sui redditi, con riferimento ai canoni di locazione pagati a partire dal 2007 si potrà beneficiare di una detrazione del 19% rapportata ai canoni di locazione se sono riferiti a contratti stipulati o rinnovati ai sensi della legge 432/98 da studenti iscritti ad un corso di laurea presso un'università ubicata in un comune diverso da quello di residenza distante almeno 100 chilometri e comunque in una provincia diversa. L'importo massimo su cui applicare la percentuale di detrazione è di euro 2663,00, quindi lo sconto effettivo massimo da portare in detrazione sarà pari a euro 506,00.

Questa misura rappresenta l'unico vantaggio fiscale diretto che in finanziaria 2007 si registra sulla locazione abitativa. Se di aliquota unica e deducibilità dei canoni dal reddito dell'inquilino si riparlerà auspicabilmente in provvedimenti specifici e mirati al rilancio dell'affitto abitativo, che il governo non potrà più rinviare, è lecito oggi chiedersi che risultati concreti può ottenere una misura come questa della detrazione del canone degli studenti fuori sede che si indirizza ad un settore, quello dell'affitto agli studenti fuori sede che come spiega la scheda a fianco vede ancora un forte predominio dell'evasione fiscale il più delle volte associata a tipologie e clausole contrattuali vessatorie e/o simulatorie con violazioni ripetute delle disposizioni della legge 431/98 e in particolare dell'articolo 13 sia in materia di canone che in materia di durata.

La legge 431 e i conseguenti accordi definiscono, come previsto dall'articolo 5 commi 2 e 3 un ambito specifico di riferimento e disciplina delle locazioni transitorie per immobili ad uso abitativo per studenti universitari. Tali contratti tra l'altro consentono il vantaggio fiscale del locatore previsto dall'articolo 8 della legge 431 con la riduzione dell'ulteriore 30% del reddito imponibile, a differenza dei transitori generici, oltre che lo sconto del 30% sull'imposta di registro. Nonostante ciò assistiamo alle più disparate situazioni contrattuali in questo settore e la casistica raccolta nell'ambito delle nostre sedi di consulenza sindacale e legale è assai ricca e spesso fantasiosa.

Si va dalla locazione turistica proposta ai genitori dello studente universitario con l'obiettivo di collocare il rapporto nell'ipotesi di esclusione prevista dalla legge 431/98 articolo 1.

Si passa in altri casi alla riproposizione del contratto di c.d. alloggio che, sulla base di un presunta o pretesa attività di affittacamere, tende ad escludere il rapporto dall'ambito stretto della locazione frazionando spesso normali locazione di immobili in una miriade di rapporti col singolo studente ospitato (c.d. lettini, stanze ammobiliate ecc) che in assenza di quei servizi alla persona che soli giustificano e caratterizzano la prestazione alberghiera e portano ad escludere la locazione.

**I NUMERI DEL FENOMENO** Secondo stime recenti oggi poco più di un quarto degli studenti universitari risiedono nella stessa città sede di studi, più della metà risiedono nell'ambito della Regione, egualmente ripartiti tra la propria e le altre province, il rimanente risiede in un'altra Regione. Ne deriva che poco meno della metà degli studenti universitari sono fuori sede e non pendolari, ovvero frequentano facoltà fuori della propria provincia stabilendosi stabilmente in altre città e affrontando, come spesa prevalente, quella dell'affitto di un posto letto in un alloggio da condividere con altri studenti quando la disponibilità è minore, di una stanza singola o di un monolocale quando ne riescono a sostenere la spesa.

Analizzando il mercato in questo settore si osserva che a **Milano** per affittare un posto letto in zona Brianza occorrono circa 400,00 euro (più le spese ovviamente), per una stanza singola invece occorrono da 550,00 a 750,00 euro a seconda delle zone, per un appartamento vengono chiesti circa 850,00 euro in zona Bicocca, 1.600,00 euro in zona Dateo fino ad arrivare a circa 3.500,00 euro in zona Bocconi.

A **Bologna**, dove gli studenti si concentrano nelle zone limitrofe all'Università, occorrono circa 250,00/300,00 euro per un posto letto in una stanza doppia, da 300,00 a 350,00 per una stanza singola.

A **Roma** in zone limitrofe all'Università (S. Lorenzo, P.zza Bologna) o più semicentrali ma comunque ambite (Pigneto) vengono richiesti 400,00/500,00 euro per una stanza singola, 300,00 per un posto letto in una doppia. In generale il minimo che si può spendere è in zone periferiche: da 150,00 a 250,00 euro per un posto letto in una stanza doppia e 300,00 euro in una singola in zone Prenestina, Centocelle e simili.

Il mercato sembra particolarmente caro a **Napoli** dove per un posto letto occorrono da 300,00 a 400,00 euro nelle zone del centro storico adiacenti all'Università, da 500,00 a 700,00 nelle zone di Vomero e Colli Aminei.

Il quadro non muta di molto se ci spostiamo da aree metropolitane a città medie comunque sedi di Università.

A **Pisa** una camera singola costa 300,00/350,00 euro (400,00 in zone particolarmente centrali) e per un appartamento in zona semicentrale destinato a 3 o 4 persone vengono chiesti circa 1.000,00 euro.

A **Urbino** un posto letto costa circa 250,00/300,00 euro.

Peraltro, nella maggior parte dei casi, non viene redatto un contratto oppure viene sottoscritto un contratto di durata minima (6/12 mesi) con la prospettiva di un rinnovo a canone rivedibile e con possibilità di conseguenti aumenti.

CITTA' METROPOLITANE				
Città	Posto letto		Camera singola	
	Min	Max	Min	Max
Milano	350,00	400,00	550,00	750,00
	I minimi sono rilevati nelle zone Bande Nere/Lambiate I massimi sono rilevati nelle zone Fiera/Vittoria			
Roma	200,00	300,00	300,00	500,00
	I minimi sono rilevati nelle zone Prenestino/Centocelle I massimi sono rilevati nelle zone S. Lorenzo/P.zza Bologna/Pigneto			
Napoli	300,00	600,00	400,00	700,00
	I minimi sono rilevati nella zona centro adiacente all'Università I massimi sono rilevati nelle zone Policlinico/Vomero, Colli Aminei			

In queste città la forte domanda da parte di studenti ha notevolmente deformato il mercato, sia economicamente che socialmente, incidendo notevolmente anche sulle condizioni complessive di vivibilità: i proprietari di immobili riescono a praticare canoni altissimi affittando un alloggio a più studenti (stanze o posti letto), fenomeno che innesca un processo di aumento generalizzato dei canoni anche per i residenti.

Di conseguenza i residenti sono completamente espulsi da intere zone e il problema della casa assume caratteri di particolare gravità per intere fasce di popolazione (single, giovani coppie, famiglie con redditi bassi ma anche medi) che non riescono in alcun modo a sostenere i livelli di affitti richiesti in molte zone di queste città sedi di università.