



## **Affitti studenti: cari, senza regole, tutele e benefici fiscali**

---

- **600.000 studenti universitari sono fuori sede non pendolari** e l'affitto di un posto letto o di una camera incide sul loro budget fino all'80%;
- **nel 50% dei casi il contratto è totalmente in nero**, nel 25% i contratti sono registrati per una cifra inferiore a quella realmente pagata;
- **nel 30% dei casi le famiglie**, che nel I 2012 hanno visto scendere del 2% il reddito disponibile, del 4,7% il reale potere d'acquisto, **hanno difficoltà nel sostenere le spese** anche ridimensionando i bilanci familiari;
- **le città più care sono Milano e Roma**: a Milano vengono richiesti da 400 euro per un posto letto a 700 euro per una camera singola; a Roma da 300 a 700 euro;
- **il sommerso ammonta a circa 1,5 miliardi di euro** di imponibile annuo, per un'imposta evasa pari a circa 300 milioni di euro.

Questi i principali risultati dello studio effettuato da CGIL e SUNIA attraverso un monitoraggio nelle principali città sedi di Università su un campione di 2.000 studenti universitari fuori sede.

I risultati mettono in luce come per gli studenti universitari, a fronte di costi insostenibili del mercato privato, prevalenza di forme di irregolarità, illegalità ed elusione fiscale, un quasi inesistente supporto pubblico, il diritto allo studio è strettamente legato alla capacità di sostenere soprattutto i costi abitativi. E' necessario combattere l'illegalità: devono essere siglati dei *"Patti Antievasione"*, veri accordi operativi tra Agenzia delle Entrate e Amministrazioni locali.

### **Lo studio CGIL - SUNIA**

Circa 600.000 studenti universitari siano fuori sede non pendolari<sup>1</sup>, si stabiliscano in altre città della propria regione o di altre regioni affrontando, come spesa principale, quella dell'affitto di un posto letto o di una stanza, imbattendosi in un mercato caratterizzato da irregolarità e illegalità. Il sistema universitario, peraltro, offre posti letto in strutture organizzate solo per il 2% degli studenti fuori sede, contro il 10% di Francia e Germania e il 20% di Danimarca e Svezia.

Secondo lo studio basato su un monitoraggio effettuato a settembre 2013:

- il livello dei canoni richiesti è sostanzialmente in linea con quello del 2012;
- nel 50% dei casi il contratto è totalmente in nero, per la quota restante metà dei contratti risultano registrati per una cifra inferiore a quella realmente pagata;
- l'affitto incide sul budget degli studenti fino all'80%: il 30% degli intervistati ha dichiarato difficoltà da parte delle famiglie, a sostenere le spese anche ridimensionando il bilancio, il 15% di questi sta pensando di cambiare sede per riavvicinarsi alla famiglia.

---

<sup>1</sup> Elaborazioni CGIL – SUNIA su dati ISTAT (I numeri dell'Università, Anno 2009).

## I canoni

**Le città più care sono Milano e Roma:** a Roma si rileva una maggiore varianza dei prezzi, in particolare dei valori massimi, a Milano si evidenziano livelli medi più elevati. I valori maggiori sono in prossimità degli atenei privati (a Milano zona Navigli, da dove è possibile raggiungere lo IULM, la Bocconi e l'Università Cattolica, a Roma zona Trieste, Nomentana, Bologna nei pressi della LUISS).

CGIL - SUNIA - Canoni nei grandi centri		Settembre 2013				
		Milano	Roma	Firenze	Bologna	Napoli
Posto letto	Minimo	400,00	300,00	350,00	300,00	350,00
	Massimo	500,00	450,00	400,00	350,00	400,00
Camera singola	Minimo	500,00	400,00	500,00	400,00	500,00
	Massimo	700,00	700,00	700,00	500,00	650,00

**Il quadro non muta molto nelle città medie** dove la domanda da parte di studenti ha notevolmente deformato il mercato, economicamente e socialmente: i proprietari riescono a praticare alti canoni affittando un alloggio a più studenti, innescando un processo di aumento generalizzato anche per i residenti, espulsi da intere zone urbane.

CGIL - SUNIA - Canoni in centri di media dimensione		Settembre 2013				
		Padova	Pavia	Pisa	Urbino	Perugia
Posto letto	Minimo	200,00	200,00	200,00	250,00	200,00
	Massimo	300,00	250,00	300,00	300,00	250,00
Camera singola	Minimo	300,00	200,00	300,00	300,00	300,00
	Massimo	450,00	350,00	400,00	400,00	400,00

In alcune città (Perugia, Siena) è frequente il fenomeno **degli affitti a studenti extracomunitari, che si traduce in un aumento del 25/30%** in più rispetto a quelli per italiani. Nella maggior parte dei casi non viene redatto un contratto o viene registrato con una durata minima con la prospettiva di un rinnovo a canone rivedibile e possibilità di aumenti.

## Le violazioni e le situazione ricorrenti

Nella maggioranza dei casi esaminati **le situazioni più ricorrenti di affitto, ai canoni illustrati, contengono tutta una serie di violazioni, clausole capestro e vessatorie:**

- contratti in assoluto nero non scritti né registrati;
- contratti di tipo libero ma non registrati senza alcun limite di canone;
- contratti transitori irregolari o intestati al genitore e non registrati;
- affitto ad un titolare e tanti sub-affitti collegati;
- alloggi in stanza solo periodo invernale nelle località a vocazione turistica;
- diritto al subentro di altri studenti negato al contraente e riservata, invece, al proprietario la possibilità di nuovi inserimenti spesso condizionati da richieste di aumento in nero;

- affitto posti letto con violazione delle norme sugli affittacamere;
- imposizione di locazioni parziali con riserva fittizia di una stanza e delle chiavi da parte del proprietario per effettuare controlli indebiti e sopralluoghi e visite senza preavviso;
- violazione dell'obbligo di denuncia della locazione all'amministratore per il registro dell'anagrafe condominiale;
- alloggi precari privi di dotazioni minime impiantistiche e di qualità, privi delle attestazioni obbligatorie previste, a partire dall'APE;
- modalità irregolari di accollo sugli inquilini delle spese condominiali;
- ricorso a prestazioni di agenzie immobiliari scelte dal proprietario, onerose per l'inquilino, che spesso utilizzano moduli di contratti con clausole vessatorie e non informano sui vantaggi delle tipologie di contratto concordato.

### **Le opportunità e le agevolazioni negate**

Oltre alle irregolarità proprietari **e inquilini si vedono negate opportunità e benefici** che le normative fiscali annualmente danno se il contratto è sottoscritto e registrato:

- la detrazione Irpef del 30% al proprietario se affitta col contratto concordato per studenti universitari fuori sede e l'eventuale detrazione Ici;
- la detrazione del 30% dell'imposta annua di registro all'inquilino e al proprietario se affittano col contratto per studenti universitari fuori sede;
- la detrazione dalle imposte del 19% del canone pagato per l'affitto del figlio studente da parte dei genitori dei quali risulti a carico;
- la detrazione di euro 991,59 per studenti sotto i trent'anni se hanno anche un reddito di lavoratore per qualsiasi tipologia di contratto o in alternativa la detrazione sino a 485,80 per studenti universitari fuori sede che al contempo lavorino per contratti concordati;
- gli eventuali contributi all'affitto erogati dalle aziende regionali per il diritto allo studio che esigono ovviamente contratti registrati come pure il contributo alloggiativo previsto dalla legge 431 art. 1.

### **La cedolare secca**

I contratti transitori per studenti universitari rientrano nella fattispecie che prevede una durata da sei mesi a tre anni e la **determinazione dei canoni in base agli accordi territoriali.**

La cedolare secca introdotta dal Decreto sul "federalismo fiscale" (23/2011), ha reso ai fini fiscali sostanzialmente indifferente per un proprietario stipulare un contratto a canone concordato, piuttosto che libero, a canoni "illimitati" seppure di durata maggiore.

La riduzione dal 19% al 15% dell'imposta sostitutiva sui redditi da locazione derivanti dai contratti concordati prevista dal D.L. 102/2013, anche se segnala la volontà di rilanciare questo strumento, ripristina solo parzialmente il vantaggio fiscale previsto originariamente per questa tipologia contrattuale e ridotto con l'introduzione della cedolare secca. Questa misura avrà effetti limitati sull'allargamento della platea dei contratti concordati sulla riduzione del livello dei canoni, mentre continuerà la perdita di gettito per il bilancio dello Stato.

## **Rientrare nella legalità si può, denunciare le violazioni**

L'art 3, commi 8 e 9 del D.lgs. 23/2011 stabilisce una **precisa sanzione nei confronti dei contratti di locazione che presentino irregolarità** dal punto di vista della registrazione e del canone denunciato, quando sia inferiore a quello realmente corrisposto. In particolare, si prevede che ai contratti di locazione degli immobili ad uso abitativo, comunque stipulati, che, ricorrendone i presupposti, non sono registrati entro il termine stabilito dalla legge, si applica la seguente disciplina:

- a) la durata della locazione è stabilita in quattro anni a decorrere dalla data della registrazione, volontaria o d'ufficio;
- b) al rinnovo si applica la disciplina di cui all'articolo 2, comma 1, della citata legge n. 431 del 1998, e cioè l'ulteriore rinnovo di quattro anni salvo i casi di possibile risoluzione specificamente indicati dalla Legge;
- c) a decorrere dalla registrazione il canone annuo di locazione è fissato in misura pari al triplo della rendita catastale, oltre l'adeguamento, dal secondo anno, in base al 75% dell'aumento degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli impiegati ed operai. Se il contratto prevede un canone inferiore, si applica comunque il canone stabilito dalle parti.

Il comma 9 estende di fatto la normativa sanzionatoria prevista dal comma 8 anche ad altri due casi:

- a) quando nel contratto registrato sia stato indicato un importo inferiore a quello effettivo;
- b) quando sia stato registrato un contratto di comodato fittizio.

**Denunciare le violazioni si può e lo studente universitario che si trova nella condizione di avere un contratto irregolare, può rientrare nella legalità** ed ottenere che il contratto sia ricondotto ad una durata di quattro anni più quattro.

## **Il sommerso ed i “Patti antievasione”**

In questo settore si stima che circa **1,5 miliardi di euro di imponibile ogni anno sfuggono al fisco**, tra affitti in nero o contratti registrati per cifre inferiori. **L'imposta evasa è pari a circa 300 milioni di euro**, cui vanno aggiunti 30 milioni di euro di imposta di registro evasa.

Per combattere l'evasione e far emergere il nero è necessario che vengano siglati dei **“Patti Antievasione”**, che devono costituire veri accordi operativi tra Agenzia delle Entrate e Amministrazioni locali. In molti territori sono stati già sottoscritti: è necessario, tuttavia, che questi non costituiscano mere lettere d'intenti con le quali i Comuni comunicano di voler partecipare al programma antievasione, rinviando a successivi accordi per definire le modalità, ma veri accordi operativi su programmi annuali (numero controlli, stima del recupero, modalità operative) che permetterebbero anche di reperire risorse, strutturali, da destinare al settore.