



## Come affittare una stanza?

**Autore :** Maura Corrado

**Data:** 11/08/2017

*Affittare solo una parte di un immobile è possibile e consentito dalla legge: vediamo come fare e quali sono le tipologie di contratto più usate.*

L'**affitto di una singola stanza** di un appartamento o di un immobile è una consuetudine sempre più usata. Un esempio su tutti è quello degli **studenti universitari**. Tuttavia, negli ultimi anni - complice la crisi - è aumentato il numero di soggetti che scelgono di mettersi in casa altre persone per ammortizzare tasse e spese varie (si parla di **co-housing**). Si pensi a quelle famiglie che affittano la camera di un figlio che si è trasferito o ai *single* che devono pagare il mutuo e, in questo modo possono usare il canone del coinquilino per fare fronte alla rata. Ma **come affittare una stanza**? La legge dà varie possibilità: la formula 4+4, 4+2, il contratto transitorio o quello per studenti universitari. Vediamo nel dettaglio.

*Affittare una singola stanza è consentito dalla legge*

## Affitto di una stanza: è lecito?

Prima di entrare nel dettaglio delle modalità da seguire per affittare una singola stanza, è bene tranquillizzare chi ha dei dubbi sulla correttezza di questa pratica: si può stare sereni, la legge lo consente **[1]**, non vietando di affittare porzioni limitate di un immobile. L'importante è rispettare gli adempimenti necessari e dichiarare il relativo reddito.



## Affitto di una stanza: come fare?

A seconda delle diverse esigenze del proprietario e dell'inquilino, si può scegliere tra diverse tipologie di contratto.

### Contratto libero

Si tratta del tipo di contratto che dà alle parti la più ampia libertà: il **canone**, infatti, può essere stabilito autonomamente mentre, per quanto riguarda la durata, deve essere minimo di **4 anni** automaticamente **rinnovabili per altri 4**, salvo **disdetta** per i motivi indicati dalla legge: ad esempio perché il proprietario intende vendere l'immobile. Per approfondire questo aspetto si legga [Come e quando recedere dal contratto di locazione abitativa?](#).

*Ci sono molti modi per affittare una singola stanza*

### Contratto a canone concordato

In questo caso, la durata è di **3 anni** iniziali, **rinnovabili di altri 2**. Lo schema da seguire è fissato in degli accordi definiti fra le organizzazioni maggiormente rappresentative della proprietà edilizia e dei conduttori, depositati presso ogni Comune dell'area territorialmente interessata. Sulla base di questi accordi di dovrà stabilire anche il canone. Se il locatore esercita la facoltà di disdetta in modo illegittimo, il conduttore può pretendere il risarcimento dei danni in misura non inferiore a trentasei mensilità di canone pagato. Per un fac simile del contratto clicca [qui](#).

### Contratto transitorio

È sicuramente la tipologia più usata da chi voglia affittare una parte di immobile semplicemente perché è quella che impegna di meno entrambe le parti, sia a livello di durata (da 1 a 18 mesi) sia perché non prevede obblighi di rinnovo automatico. Tra l'altro, consente di realizzare particolari esigenze (elencate negli accordi tra le locali organizzazioni di categoria) che devono essere dichiarate e documentate. Ad esempio, il conduttore può avere bisogno di un alloggio per pochi mesi: potrà provarlo allegando il contratto di lavoro a tempo determinato. Oppure è il locatore a non voler occupare la



stanza per troppo tempo e dovrà indicarlo esplicitamente in una clausola. Deve essere redatto per iscritto e va registrato. Per saperne di più e per un fac simile del contratto in questione si legga [Modello di affitto per uso transitorio](#).

## Contratto per studenti universitari

Si tratta di una tipologia a cui si può ricorrere nei Comuni sede di università o di corsi universitari distaccati, proprio perché serve per soddisfare le particolari esigenze abitative di **studenti** iscritti ad un corso di laurea o di perfezionamento oppure di specializzazione in un Comune diverso da quello di residenza. Può essere stipulato per una durata da 6 a 36 mesi e si rinnova automaticamente salvo disdetta. Per un fac simile del contratto in questione clicca [qui](#).

## Affitto di una stanza: il contratto va registrato?

Anche se si affitta una sola stanza, se la durata della locazione supera i 30 giorni, occorre **registrare il contratto** non solo per non incorrere in sanzioni, anche per ottenere agevolazioni (contributi comunali, detrazioni fiscali, ecc.).

Sia che registrazione venga effettuata presso un Ufficio dell'Agenzia delle Entrate sia che avvenga telematicamente è necessario pagare prima l'imposta di registro - pari al 2% del canone annuo di locazione (comunque, non può essere inferiore a 67 euro).

È possibile optare anche per la cosiddetta **cedolare secca**, un'imposta che sostituisce non solo l'Irpef sull'immobile e le addizionali, ma anche le imposte di bollo e di registro.

---

## Contratto libero: fac simile

### Contratto di locazione ad uso abitativo

(art. 2, legge n. 431/1998)



Il Sig. ...., nato a .... il ....., residente in ....., via ....., n. ...., codice fiscale n. ....

[nella sua qualità di amministratore unico/legale rappresentante/titolare della società ...., con sede in ... (...), Via/P.za ..., codice fiscale: ... , P.Iva: ..., iscritta al registro delle imprese di ... ], di seguito denominato locatore,

concede in locazione

al Sig. ...., nato a .... il ....., residente in ....., via ....., n. ...., codice fiscale n. ...., di seguito denominato conduttore, identificato mediante il seguente documento di identità .... , che accetta per sé e per i suoi aventi causa,

l'unità immobiliare posta in ....., via ....., n. civico .... piano ....., scala ....., interno n. .... composta di numero .... vani, oltre cucina e servizi, e dotata anche dei seguenti elementi accessori: ( es. cantina, autorimessa singola, posto auto in comune, ecc.) ....

L'unità immobiliare non è ammobiliata. [ -oppure- è ammobiliata come indicato nell'elenco a parte, sottoscritto dai contraenti.]

L'unità immobiliare è identificata al Catasto del comune di ... con i seguenti elementi:  
Foglio ... Particella ... Subalterno ...

Il conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato di prestazione energetica, in ordine alla prestazione energetica dell'immobile locato.

La locazione è regolata dalle seguenti clausole:

#### 1) Durata

La locazione ha una durata di quattro anni, che decorrono dal .././....

Decorsi i primi quattro anni, il contratto si intenderà rinnovato per altri quattro anni, a meno che il locatore comunichi al conduttore che non intende rinnovare il contratto per uno dei motivi, specificatamente individuato, previsti dall'art. 3, comma 1 della l. 431/1998. Il locatore deve comunicare questa sua intenzione al conduttore mediante raccomandata da inviare almeno sei mesi prima della scadenza del contratto.



Nel caso di rinnovo dopo i primi quattro anni, alla scadenza degli ulteriori quattro anni, ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. Entro i sessanta giorni dalla data di ricezione di tale raccomandata, la parte interpellata deve rispondere con lettera raccomandata. In mancanza di risposta o se le parti non raggiungono un accordo, il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione.

Se, al contrario, nessuna delle parti attiva la procedura prima descritta, il contratto si intende tacitamente rinnovato di ulteriori quattro anni ed alle stesse condizioni previste da questo contratto.

## 2) Recesso del conduttore

Il conduttore può recedere in qualsiasi momento dal contratto, per gravi motivi, dandone comunicazione al locatore con preavviso di sei mesi, mediante lettera raccomandata.

## 3) Destinazione dell'immobile

L'immobile è destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone con lui abitualmente conviventi.

## 4) [Divieto di] sublocazione e comodato

Il conduttore potrà, con il consenso scritto del locatore, [ -oppure- non potrà] sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

Lo stesso locatore dovrà trasmettere al locatore, con lettera raccomandata, copia del contratto di sublocazione o di comodato intervenuto.

## 5) Canone

Il canone annuo della locazione è fissato in € ... (-indicare importo in lettere- ....) che il conduttore è obbligato a corrispondere in rate mensili anticipate di € ... ciascuna, che il conduttore deve versare con bonifico bancario [ -oppure- al domicilio del locatore o ...] entro il giorno .. di ogni mese, unitamente ad un acconto mensile di euro ... (-indicare importo in lettere- ....) per spese condominiali accessorie, salvo conguaglio.



Il canone sarà aggiornato ogni anno, a richiesta del locatore [ -oppure- automaticamente], nella misura del 100% [ -oppure- 75%] della variazione in aumento dell'ultimo indice disponibile dei prezzi al consumo accertati dall'Istat per le famiglie di operai ed impiegati (cd. indice FOI), che si è verificata rispetto al mese in cui è stato concluso il presente contratto.

[ -oppure- Il canone come sopra fissato non potrà essere aumentato né aggiornato.]

#### 6) Mancato pagamento del canone

Ai sensi degli artt. 5 e 55, legge 392/78, in caso di mancato pagamento puntuale di due rate del canone ovvero in caso di mancato pagamento, nel termine previsto, degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, il contratto si intende risolto nel momento in cui il locatore comunica al conduttore che intende avvalersi di questa clausola, secondo quanto previsto dall'art. 1456 c.c..

#### 7) Pagamento oneri accessori

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della "Tabella oneri accessori", allegato G al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze del 30 dicembre 2002, ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/1998.

In ogni caso, ai sensi dell'art. 9, l. 392/78, sono interamente [ -oppure- indicare una quota] a carico del conduttore le spese in quanto esistenti relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, dello spurgo dei pozzi neri e delle latrine ed alle forniture degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria, se istituito, saranno a carico del conduttore nella misura del 90%.

#### 8) Stato dell'immobile

Il conduttore dichiara di aver visitato l'immobile e di averlo trovato adatto all'uso concordato. Egli si impegna a restituire l'unità immobiliare locata nello stesso stato in cui l'ha ricevuta, salvo il normale deperimento d'uso, in conformità a quanto previsto dall' art. 1590 c.c.

Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica innovativa, miglioria o addizione ai locali locati e alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo



consenso scritto del locatore.

Il conduttore si impegna a rispettare le norme del regolamento dello stabile, se esistente, astenendosi dal compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

#### 9) Sopralluoghi

Il conduttore si impegna a consentire al locatore, previa richiesta o con preavviso, l'accesso nell'immobile concesso in locazione per controllarne lo stato di manutenzione o per mostrarlo a coloro che volessero acquistarlo o locarlo.

#### 10) Diritti di prelazione

Il conduttore ha [-oppure- non ha] diritto di prelazione nella vendita dell'unità immobiliare, che deve essere esercitato secondo gli artt. 38 e 39 della legge n. 392/1978.

Il conduttore ha [-oppure- non ha] diritto di prelazione nel caso di nuova locazione alla scadenza del contratto, che deve essere esercitato secondo l'art. 40 della legge n. 392/1978.

#### 11) Deposito cauzionale

A garanzia di tutte le obbligazioni che assume con questo contratto, il conduttore versa al locatore una somma di Euro ... (-indicare importo in lettere- ...), pari a .. mensilità del canone, di cui il locatore rilascia quietanza. Questa somma non è imputabile in conto canoni e/o oneri accessori ed è produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al conduttore al termine di ogni anno di locazione.

Il deposito cauzionale sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

#### 12) Registrazione e imposte

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, di cui darà notizia al conduttore. Il conduttore corrisponderà al locatore una quota pari alla metà dell'imposta di registro versata dal locatore ai fini della registrazione.

Le imposte di bollo per questo contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore.



13) Autorizzazione trattamento dati

Il locatore e il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione, ai sensi del d.lgs. n. 196/2003.

14) Rinvio alle norme di legge

Per quanto non previsto da questo contratto le parti rinviano alle disposizioni del codice civile e comunque alle norme vigenti ed agli usi.

Letto, approvato e sottoscritto.

(luogo) ... , (giorno) .././....

Il locatore

Il conduttore