



Affitto a studenti: si può ospitare qualcuno?

Autore : Redazione

Data: 12/11/2018

Subaffitto e ospitalità nei contratti di locazione a studenti universitari fuori sede: si può far dormire un genitore o un fidanzato nell'appartamento senza chiedere il permesso agli altri inquilini?

Sei uno studente universitario fuori sede. I tuoi genitori ti hanno preso una camera in affitto affinché tu possa studiare e frequentare i corsi nella città ove si trova l'ateneo. Nello stesso tempo, però, il padrone di casa ha affittato le restanti camere ad altri studenti che, insieme a te, divideranno l'appartamento per tutto l'anno. Arriverà, a breve, tua madre per darti una mano in prossimità di un importante esame e la ospiterai in camera tua, dove hai un secondo letto. Gli altri studenti si sono opposti all'arrivo di un estraneo che potrebbe sfasare gli equilibri, occupare il bagno e minare la riservatezza della loro quotidianità. Minacciano perciò di dirlo al padrone di casa affinché ti impedisca di farlo. Hai però rinfacciato loro il fatto di aver, in passato, consentito di dormire nell'appartamento ai relativi partner senza creare alcun problema o chiedere il permesso ai compagni. Ti chiedi dunque quali siano i tuoi diritti in merito, se cioè in caso di **affitto a studenti, si può ospitare qualcuno** come un genitore, un parente o un altro amico.

Di tanto parleremo in questo articolo. Ti forniremo cioè delle specifiche indicazioni in materia di subaffitto ed ospitalità nel caso di contratto di locazione a uso transitorio destinato a studenti universitari: ecco dunque come devi comportarti e quali sono le tue facoltà.

Contratto di locazione a studenti universitari: come



funziona?

Il contratto di locazione per studenti “fuori sede”, ossia iscritti a corsi di laurea o di formazione post laurea (specializzazioni master, dottorati, ecc.), richiede che la residenza dello studente sia in una città diversa rispetto a quella ove si trova l’ateneo. Il contratto non è libero ma deve rispettare un modello prestabilito da un decreto ministeriale del 16 gennaio 2017.

L’appartamento deve necessariamente trovarsi nel Comune ove ha sede l’università o in una città limitrofa. L’inquilino deve essere uno studente universitario (o equiparato). Se si verifica tale presupposto, il contratto può essere sottoscritto dal singolo studente (o dai suoi genitori), da gruppi di studenti o dalle aziende per il diritto allo studio. All’interno del contratto è necessario specificare il corso di studi e l’università al quale è iscritto lo studente.

Il contratto per studenti universitari deve avere una **durata** minima di non meno di 3 mesi e una durata massima di non più di 3 anni. Il contratto si rinnova automaticamente per pari periodo alla prima scadenza, a meno che l’affittuario non comunichi la **disdetta** al proprietario almeno un mese e non oltre tre mesi prima del termine.

Trattandosi di un accordo di durata superiore a 30 giorni, è obbligatoria la **registrazione** all’Agenzia delle Entrate. L’imposta di registro va divisa al 50% tra locatore e conduttore.

Il padrone di casa può stipulare tanti contratti di affitto per lo stesso appartamento?

Spesso il proprietario di un appartamento stipula tanti contratti di affitto per lo stesso immobile per quante sono le stanze, mantenendo trattative indipendenti e spesso concordano prezzi diversi. Può farlo? La risposta è sì. La legge gli consente infatti di poter affittare anche una sola porzione dell’appartamento, in molti casi suddiviso in stanze indipendenti singole o doppie, e quindi sottoscrivere più contratti per l’uso dello stesso alloggio.

Ciascun contratto è però autonomo rispetto agli altri. Il che significa che ogni studente può ben recedere in qualsiasi momento senza dover trovare un sostituto al suo posto e senza doverlo concordare con gli altri inquilini (ad esempio se uno studente decide di cambiare ateneo o di non frequentare più). Peraltro il suo recesso non può comportare un proporzionale aumento del prezzo del canone per gli altri inquilini (se ciò non viene



esplicitamente concordato al successivo rinnovo della locazione), e ciò proprio per via dell'indipendenza tra loro dei vari contratti.

Se gli studenti sono più di uno, ciascuno di essi può esercitare il diritto di recesso in qualsiasi momento, senza fornire motivazione e senza che vi debbano per forza essere i "gravi motivi" che invece sono necessari in caso di recesso del conduttore "unico". In altri termini se tutto l'appartamento viene affittato a un solo studente, questi può recedere solo per giusta causa mentre invece, se nello stesso appartamento ci sono differenti inquilini, il recesso è libero.

Contratto a studenti universitari: possibile il subaffitto?

Se, di norma, nel contratto ordinario di locazione a uso abitativo, il **subaffitto di una camera** non può essere vietato (salvo che il contratto disponga diversamente) mentre il **subaffitto dell'intero immobile** deve essere previamente autorizzato dal proprietario, nella locazione per studenti universitari le regole sono diverse. L'inquilino non può subaffittare una camera salvo che il contratto non disponga diversamente. Diverso, per come diremo qui avanti, è il caso dell'ospitalità.

Contratto a studenti universitari: possibile ospitare amici o parenti?

La Cassazione ha detto che un contratto di affitto non può contenere la clausola con cui vieti all'inquilino di ospitare, per un breve periodo, parenti o amici. Ne abbiamo già parlato in [Posso ospitare una persona se vivo in affitto?](#) Questo vale anche per gli studenti universitari. Dunque, ogni inquilino può ospitare parenti, amici e fidanzate per qualche giorno, senza dover chiedere l'autorizzazione agli altri affittuari (che non potranno neanche opporsi) o al padrone di casa. Chiaramente l'ospitalità non deve andare a pregiudicare il diritto degli altri studenti a utilizzare l'immobile. Ad esempio non è possibile ospitare un genitore facendolo dormire sul divano del salotto considerato come stanza in comune a tutti gli inquilini dell'appartamento.