



ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

SEDE PROVINCIALE DI GENOVA

Contratto per studenti: attenti agli errori.

di Segreteria ASPPI Genova.

Con l'inizio dell'anno accademico si stanno stipulando un buon numero di contratti di locazione per gli studenti universitari fuori sede.

Questo tipo di locazione presenta infatti alcuni aspetti interessanti quali la durata limitata e stabilita già inizialmente e le agevolazioni fiscali, rese ancora più appetibili in caso di opzione per la tassazione in "cedolare secca".

In ogni caso non bisogna però trascurare le attenzioni necessarie per stipulare qualsiasi tipo di contratto: troppo spesso, per scarsa conoscenza o sottovalutazione delle norme, accade di imbattersi in pattuizioni approssimative che espongono i proprietari locatori al rischio di contestazioni da parte dei conduttori o, forse peggio, di sanzioni da parte del Fisco.

In particolare risultano particolarmente problematiche le norme relative alla durata, alla gestione dei recessi e dei subentri ed al frazionamento dell'immobile; infatti è cosa ben diversa, sia per la natura del contratto che per il trattamento fiscale, l'affitto di un intero appartamento

ad uno o più studenti dalla locazione di singole parti dello stesso.

Spesso si trascurano inoltre gli obblighi che accomunano tutti i contratti di locazione quali, ad esempio la dotazione e la consegna dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) cosa che espone a possibili sanzioni anche negli anni successivi.

Tutti questi problemi nascono da una normativa ormai inadeguata ed incapace di seguire l'evoluzione della domanda e dell'offerta in questo segmento del mercato.

A.S.P.P.I. è impegnata a perseguire nelle sedi opportune una significativa evoluzione della legislazione e, nel contempo è a disposizione di tutti gli interessati per fornire la più qualificata assistenza nell'informazione e gestione dei contratti, tutti coloro che avessero necessità di informazioni al riguardo possono rivolgersi ai nostri uffici.