



Università , allarme affitti per studenti: a Roma e Milano stanze singole sopra i 600 euro al mese

Descrizione

(Adnkronos) Per gli studenti universitari sono iniziati ormai da tempo i mesi della caccia alla stanza. Un passaggio cruciale per chi inizia o riprende gli studi fuori sede, ma anche un terreno sempre più insidioso, dove truffe online, contratti irregolari e richieste economiche fuori norma sono in forte aumento. A lanciare l'allarme SoloAffitti, la principale rete italiana specializzata nella gestione e tutela della rendita immobiliare, con oltre 300 agenzie affiliate e più di 1.000 Rental Property Manager attivi su tutto il territorio nazionale, che ha raccolto le principali segnalazioni e redatto un vademecum per aiutare gli studenti a evitare brutte sorprese. A Milano, il canone medio per una stanza singola si attesta sui 675 euro al mese, a Firenze sui 350, a Roma sui 620, a Torino intorno ai 360 euro, mentre tra le città del sud spicca Bari con 310 euro. Ma il problema non è solo il prezzo: la forte competizione e la scarsità di alloggi spingono molti studenti ad accettare condizioni poco trasparenti o a concludere accordi affrettati, spesso online, senza le necessarie verifiche.

Il mercato degli affitti per studenti è da sempre vivace e dinamico spiega Silvia Spronelli, Ceo di SoloAffitti ma negli ultimi anni è diventato anche un terreno fertile per truffatori e operatori improvvisati. Gli studenti, specie le matricole, sono tra i soggetti più esposti: spesso non conoscono le regole, si fidano di annunci accattivanti e si trovano in difficoltà a distinguere un'offerta seria da una fraudolenta.

Le segnalazioni raccolte da SoloAffitti mostrano uno scenario preoccupante: aumentano le segnalazioni di truffe o tentativi di truffa online da parte di studenti in cerca di alloggio. Il Centro Studi SoloAffitti ha stimato che sono cresciute di circa il 20% negli ultimi due anni, con picchi in corrispondenza dell'inizio dei semestri accademici. Le frodi seguono schemi sempre più sofisticati, spesso replicati su piattaforme di annunci o social network locali. La più diffusa resta la truffa della caparra anticipata: un falso locatore pubblica un annuncio con foto rubate da internet a prezzi più bassi della media. Chiede una caparra per bloccare la stanza, giustificandosi con l'elevato numero di richieste e poi sparisce dopo l'incasso. Non mancano i casi del cosiddetto proprietario fantasma, che dichiara di vivere all'estero o di essere momentaneamente impossibilitato a mostrare la casa, ma pretende comunque un pagamento anticipato. Un altro schema sempre attuale è quello delle agenzie abusive o dei database fasulli: pseudo-mediatori che, dietro pagamento di una

quota, promettono liste di appartamenti disponibili ma in realtà inesistenti o già affittati.

Anche quando la casa esiste davvero, i problemi non finiscono. SoloAffitti segnala ancora casi di affitti in nero e contratti non registrati, che sono molti meno rispetto al passato ma rappresentano comunque una fetta importante delle segnalazioni, stimabili in circa il 5%. Un contratto non registrato non solo è illegale, ma priva le famiglie della possibilità di usufruire della detrazione fiscale del 19% del canone annuo, fino a un massimo di 2.633 euro per gli studenti fuori sede.

Molti contratti risultano inoltre irregolari o incompleti, con clausole non conformi alla legge. Tra le più frequenti: la possibilità per il locatore di entrare liberamente nell'immobile per controlli, o la richiesta di spese accessorie forfetarie senza rendicontazione. SoloAffitti ricorda che, per legge, il contratto deve indicare chiaramente canone e oneri accessori, con la dicitura "salvo conguaglio". Senza rendicontazione, gli studenti rischiano di pagare molto più del dovuto.

Un ulteriore fenomeno riguarda i canoni concordati irregolari: alcuni proprietari stipulano contratti che beneficiano dei vantaggi fiscali previsti dalla legge 431/98, ma senza rispettare gli accordi territoriali o senza l'asseverazione da parte delle associazioni di categoria. In questi casi, lo studente che ha versato un canone superiore a quello previsto può chiedere la restituzione della differenza entro sei mesi dalla fine della locazione.

Per evitare di cadere in trappola, SoloAffitti suggerisce alcune semplici regole: visitare sempre l'immobile prima di versare qualsiasi somma; diffidare da prezzi troppo bassi rispetto alla media di mercato; non pagare mai caparre senza la firma di un impegno scritto; richiedere la registrazione del contratto all'Agenzia delle Entrate; verificare la correttezza delle spese accessorie, chiedendo sempre la rendicontazione; affidarsi a professionisti qualificati, che conoscano le norme e possano tutelare entrambe le parti.

Un approccio prudente è la miglior difesa contro le truffe, ribadisce Silvia Spronelli. Affidarsi a un professionista non è un costo, ma un investimento in serenità e sicurezza. In un contesto in cui la domanda supera di gran lunga l'offerta, chi cerca casa non deve lasciarsi guidare dalla fretta o dall'illusione del prezzo basso. Serve informazione, consapevolezza e rispetto delle regole.

Le difficoltà non si concentrano solo nelle grandi città universitarie. Secondo SoloAffitti, negli ultimi anni anche centri medi come Parma, Perugia, Pavia, Lecce e Trento hanno registrato un aumento delle truffe e degli affitti irregolari, legato all'espansione delle sedi universitarie decentrate e all'arrivo di studenti stranieri. In molti casi, i giovani provenienti da altre regioni o dall'estero non conoscono il contesto locale e finiscono per affidarsi a piattaforme non verificate o annunci sui social network. Il mercato universitario è un microcosmo che riflette le fragilità del mercato degli affitti nel suo complesso, conclude Spronelli: serve una maggiore educazione abitativa, ma anche strumenti pubblici di controllo e assistenza, come sportelli dedicati e database certificati degli immobili.

per studentiâ?•.

â??

economia

webinfo@adnkronos.com (Web Info)

Categoria

1. Comunicati

Tag

1. Ultimora

Data di creazione

Ottobre 7, 2025

Autore

redazione

default watermark