

Articolo 1571 del Codice Civile

La locazione è il contratto col quale una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa mobile o immobile per un dato tempo, verso un determinato corrispettivo.

E' un contratto bilaterale/plurilaterale, consensuale, ad effetti obbligatori che attribuisce un diritto personale di godimento e trasferisce la detenzione della cosa locata a titolo oneroso.

Caratteristiche del contratto

Consensuale rappresenta la manifestazione espressa dell'accordo raggiunto dalle parti;

Ad effetti Obbligatorii in quanto l'atto non trasferisce un diritto reale ma determina l'insorgere di un obbligo in capo alle parti;

A titolo Oneroso in quanto un soggetto riceve il godimento e la detenzione della cosa locata in cambio di un corrispettivo in denaro (canone di affitto).

Riferimenti Normativi

Il primo testo normativo che regola le locazioni immobiliari, è stato approvato con la **Legge del 27 luglio 1978, n.392**, detta **dell'Equo Canone**.

Successivamente, in merito alle **locazioni abitative**, la disciplina è stata radicalmente modificata con l'entrata in vigore della **Legge 9 dicembre 1998 n.431**.

Le locazioni ad uso diverso dall'abitativo (commerciale, alberghiero, industriale ecc..) invece sul piano normativo, risultano ancora in vigore le disposizioni previste dalla **Legge n.392/78**, per la parte relativa ai contratti di locazione NON a finalità abitativa.

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

- **Dal 1978 aveva applicazione la legge n.392/78**, detta anche **legge sull'equo canone** che aveva come principio fondamentale, la determinazione del canone secondo criteri fissati dalla Legge stessa e NON IN BASE ALLA LIBERA CONTRATTAZIONE TRA LE PARTI.
- **Con la Legge n.359/92 (art.11 patti in deroga all'equo canone)** subentra il principio della **libera determinazione dei canoni di locazione**, in deroga alla disciplina contenuta nella **legge dell'equo canone**. Con la nuova normativa, l'affitto ad equo canone si applicava relativamente ad abitazioni costruite prima dell'11 luglio 1992 ed in relazione a contratti stipulati prima del 14 agosto 1992 o rinnovati entro tale termine.

Per i contratti di nuove abitazioni oppure stipulati o rinnovati dopo tale data, invece, il canone di locazione era liberamente determinabile dalle parti, ma la validità dell'accordo rimaneva subordinata ad una serie di adempimenti.

- **Con la Legge 21 febbraio 1989, n.61** venivano dettate numerose **disposizioni in materia di sfratto**.
- **La disciplina delle locazioni abitative è stata radicalmente modificata con l'entrata in vigore della Legge 9 dicembre 1998, n.431**

Riforma delle locazioni ad uso abitativo – Legge n.431/1998

La Legge n.431/98 sostituisce la vecchia legge sull'equo canone del 1978 per la parte che riguarda le locazioni ad uso abitativo.

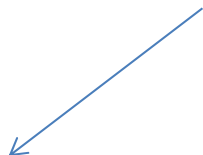
I presupposti su cui si fonda la riforma delle locazioni del 1998, sono essenzialmente tre:

- **La liberalizzazione della determinazione del canone di locazione;**
- **La certezza della durata del rapporto (minimo 3 anni ad eccezioni di particolari casi);**
- **La creazione di incentivi e benefici fiscali per il locatore.**
- **Obbligatorietà della forma scritta connessa all'obbligo di registrazione.**

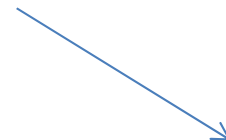
Legge di riforma delle locazioni



ABROGAZIONE



Legge sui patti in deroga
(Legge n.359/92)



Parzialmente:

- Legge equo canone
(Legge n. 392/78)
- Legge sugli sfratti
(Legge n.61/89)

AMBITO APPLICATIVO DELLA LEGGE N.431/1998

Tipologia	Disposizioni applicabili Legge n. 431/1998	Altre disposizioni applicabili
Contratti di locazione di immobili ad uso abitativo	Tutte	-
Contratti ad oggetto immobili vincolati per interesse storico e artistico (Legge 1089/39) rientranti nelle categorie catastali A/1 A/8 e A/9 stipulati con modalità diverse dal convenzionato (3+2)	Art. 1,5,6,9,10,11,12,14,15.	Art.1571 e ss. Cc.
Contratti aventi ad oggetto alloggi di edilizia residenziale pubblica	Art. 1,5,6,9,10,11,12,14,15.	Art.1571 e ss. Cc. E normativa vigente statale e regionale
Contratti stipulati per finalità turistiche	Art. 1,5,6,9,10,11,12,14,15.	-
Contratti di locazione stipulati dagli enti locali in qualità di conduttori	Art. 1,5,6,8,9,10,11,12,14,15.	Art.1571 e ss. Cc.

Contratti previsti dalla riforma

La legge 9 dicembre 1998 n.431 (artt. 2 e 5) individua le seguenti tipologie fondamentali di contratti:

- **LIBERO – (comma 1) - durata anni 4+4**
- **CONVENZIONATO – (comma 3) - durata anni 3+2**
- **TRANSITORIO (comma 1)**
- **TRANSITORIO PER STUDENTI (commi 2 e 3)**

CONTRATTO LIBERO

Caratterizzato da un'autonomia contrattuale limitata, le parti possono definire liberamente l'entità del canone e vari aspetti contrattuali, ma la **durata minima è obbligatoriamente stabilita in quattro anni**, con rinnovo automatico di altri quattro, salvo la facoltà del locatore, nei casi tassativamente previsti dall'art.3 (utilizzazione dell'immobile per se o per i propri familiari, vendita, immobile da sottoporre ad opere ecc..) ;

CONTRATTO CONVENZIONATO

Prevede che le parti possano aderire a contratti tipo, definiti sulla base di particolari procedure, frutto di accordi locali negoziati tra le associazioni dei proprietari e quelle degli inquilini.

Gli accordi sono coordinati a livello nazionale dal D.M. 30 dicembre 2002, che fissa i criteri generali per la determinazione dei canoni di locazione nella contrattazione territoriale, al fine di individuare aree omogenee per valori di mercato, dotazioni infrastrutturali e tipi edilizi.

Per ogni zona individuata è previsto un valore minimo ed uno massimo del canone: all'interno di questi due valori estremi è determinato un canone effettivo, sulla base dei seguenti elementi:

- **Tipologia dell'alloggio;**
- **Stato manutentivo dell'alloggio e dello stabile;**
- **Pertinenze dell'alloggio;** (posto auto, garage, cantina,ecc..)
- **Presenza di parti comuni** (giardini, cortili,ecc..);
- **Dotazione di servizi tecnici** (ascensore, tipo di riscaldamento, condizionamento d'aria, ecc..)
- **Eventuale dotazione di mobilio;**

CONTRATTO TRANSITORIO

L'articolo 5, comma 1, in caso di particolari esigenze, prevede la possibilità di stipulare contratti di locazione di natura transitoria. Le caratteristiche principali di questa tipologia di contratti sono:

- Durata non inferiore a un mese e non superiore a 18 mesi;
- Previsione di una specifica clausola contrattuale che specifichi le ragioni che portano il locatore ed il conduttore a stipulare un contratto transitorio; nel caso in cui tale onere non sia adempiuto la durata del contratto viene automaticamente ricondotta a quella a canone libero, con durata anni "4+4";
- Il conduttore deve dimostrare l'esigenza di transitorietà con particolare documentazione da allegare al contratto;
- Esclusione di sublocazione dell'immobile;

CONTRATTO PER STUDENTI UNIVERSITARI

Sono previsti accordi territoriali nei **Comuni sede di università o corsi universitari distaccati**, per la stipula di **contratti-tipo**, al fine di soddisfare le esigenze degli studenti universitari fuori sede.

L'articolo 5 dei commi 2 e 3 della Legge 431/1998 stabilisce che questa tipologia di contratti può avere **durata da sei mesi a tre anni** e può essere sottoscritta dal singolo studente, da gruppi di studenti universitari fuori sede o dalle aziende per il diritto allo studio.

I canoni di locazione questa tipologia di contratti sono stabiliti in accordi locali sulla base delle fasce di oscillazione per aree omogenee.

ACCENNO ALLE AGEVOLAZIONI FISCALI PER IL LOCATORE

Al fine di incentivare il **contratto di locazione convenzionato**, il Legislatore ha previsto una serie di **agevolazioni fiscali per i locatori** che prediligono questa tipologia contrattuale a quella “libera”. Dette agevolazioni interessano:

- **L'imposta sui redditi IRPEF;**
- **L'imposta di registro;**
- **L'Imposta Municipale Unica IMU;**

I primi due tipi di agevolazioni (IRPEF E REGISTRO) sono **riservate ai proprietari di immobili siti nei Comuni ad alta tensione abitativa** , specificati dalla Legge 21 febbraio 1989, n.61. e **NON si applicano ai contratti transitori ad eccezione di quelli stipulati con studenti universitari o con enti locali.**

ACCENNO ALLE AGEVOLAZIONI FISCALI PER IL CONDUTTORE

Sono previste diverse detrazioni di imposta a favore dei conduttori di immobili:

- **Inquilino che adibisce l'immobile locato ad abitazione principale;**
- **Inquilino che ha trasferito la propria residenza per motivi di lavoro;**
- **Giovani inquilini di età compresa tra i 20 ed i 30 anni;**
- **Studente universitario che risulta iscritto ad un corso di laurea presso un'università ubicata in un Comune diverso da quello di residenza.**

Oltre a questi benefici, l'art.11, L.431/98 ha disposto l'istituzione del “**Fondo Nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione**” il cui scopo è finalizzato alla **concessione ai conduttori di contributi integrativi per il pagamento del canone di locazione.**

CONTRATTO DI LOCAZIONE LIBERO – APPROFONDIMENTO

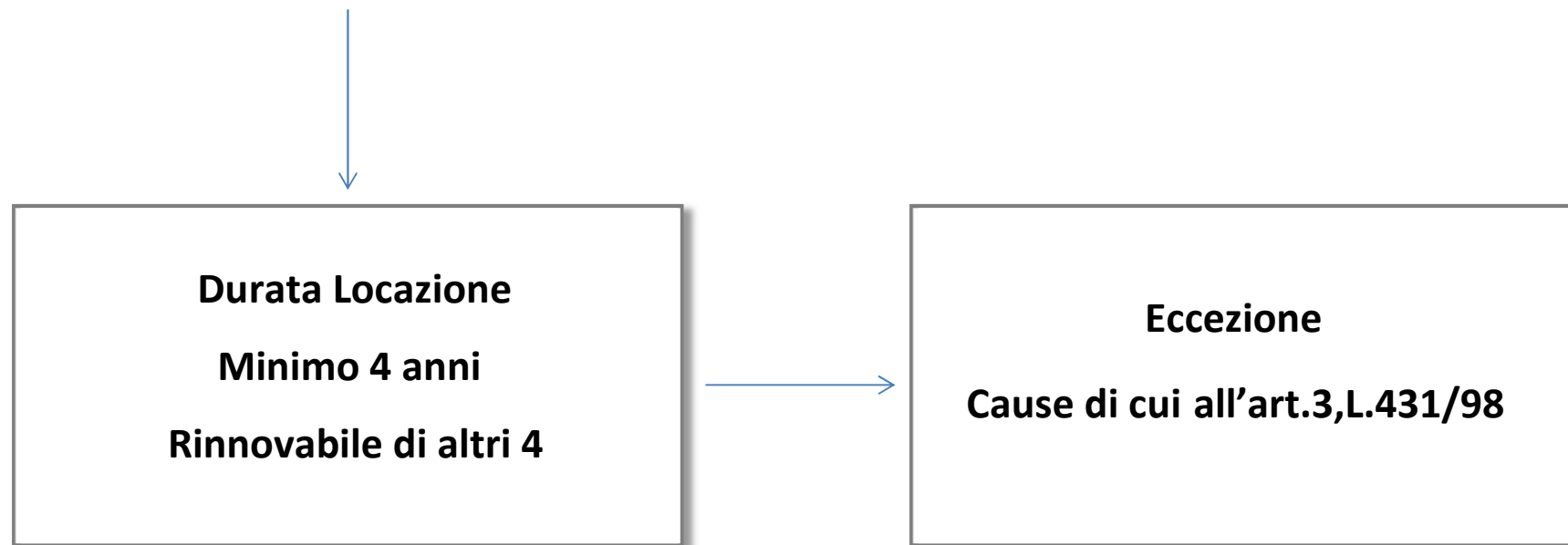
L'art.2, comma 1 della L.431/98 stabilisce che:

“ Le parti possono stipulare contratti di locazione **di durata non inferiore a quattro anni**, decorsi i quali i contratti sono rinnovati per un periodo di quattro anni, fatti salvi i casi in cui il locatore intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al medesimo articolo 3 (...)”.

Con questa disposizione il legislatore intende:

- **Garantire la liberalizzazione del Canone di Locazione;**
- **Dare certezza della durata del rapporto;**

CONTRATTO A CANONE LIBERO



La norma non vieta alle parti di stabilire un arco temporale piu' lungo , mentre se viene prevista una durata inferiore a quella stabilita dalla legge, la clausola viene considerata nulla ed il termine ricondotto a quanto stabilito dalla legge (4+4).

NATURALE SCADENZA DEL CONTRATTO

Trascorsi gli otto anni previsti dalla legge (o il piu' lungo periodo eventualmente fissato dalle parti), su iniziativa del locatore e/o di conduttore potrà essere attivata la procedura:

- **Per il rinnovo del contratto a nuove condizioni;**
- **Per la rinuncia al rinnovo del contratto;**

In entrambi i casi deve essere inviata una comunicazione all'altro soggetto mediante lettera raccomandata almeno **sei mesi prima della scadenza.**

Nell'inerzia delle parti, l'art.2 comma 1 L. 431/98 stabilisce che il contratto si considera tacitamente rinnovato alle medesime condizioni, tuttavia, è sempre possibile stabilire diversamente in una clausola del contratto.

DISDETTA ANTICIPATA DA PARTE DEL CONDUTTORE

L'articolo 3, comma 6, L. 431/98 stabilisce che **il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto, dando comunicazione al locatore con preavviso di sei mesi**. Detto preavviso andrà recapitato al locatore a mezzo di lettera raccomandata.

DISDETTA ANTICIPATA DEL LOCATORE

Il locatore può recedere anticipatamente dal contratto, **solo per i motivi elencati dall'art.3, comma 1, L.431/98, e possono essere fatti valere solo allo scadere dei primi 4 anni di locazione.** Alcune tra le motivazioni previste sono:

- l'utilizzazione dell'immobile per sé o per i propri familiari;
- la vendita dell'immobile;
- l'immobile sottoposto ad opere;
- l'utilizzo dell'immobile per perseguire le finalità del locatore (società, persona giuridica, ente pubblico).

DISDETTA ANTICIPATA
contratto "libero"

DEL CONUTTORE

In qualsiasi momento
Con preavviso di 6 mesi

DEL LOCATORE

- alla prima scadenza (4 Anni)
- solo se ricorrono i motivi di cui
All'art.3, comma 1, Legge n.431/98

CONTENUTI DEL CONTRATTO

A norma dell'art.1, comma 4 della Legge n.431/98, dalla data di entrata in vigore della Legge stessa, per la stipula dei contratti di Locazione è richiesta la forma scritta, pertanto i contenuti del contratto libero sono frutto degli accordi raggiunti tra locatore e conduttore. **Le informazioni necessarie per una corretta definizione degli accordi tra le parti, principalmente sono:**

- **Data di stipula del Contratto di locazione;**
- **Dati anagrafici del locatore e del conduttore;**
- **Dati dell'immobile** (ubicazione, destinazione d'uso, descrizione, dati catastali , condizioni e stato manutentivo alla data di inizio della locazione, ecc;
- **Durata della locazione ed eventuale regolamentazione del recesso anticipato;**
- **Dati relativi all'ammontare del Canone di locazione e relative rate, aggiornamento ISTAT, clausole inerenti la morosità;**
- **Definizione del deposito cauzionale;**

- **Ripartizione delle spese per manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché eventuali oneri accessori,**
- **Ripartizione delle spese di registrazione del contratto;**
- **Clausole di divieto (ad es. sublocazione, cambio di destinazione d'uso, realizzazione di opere edilizie ecc..);**
- **Dichiarazione del conduttore di aver ricevuto le informazioni in merito alla classe energetica dell'immobile;**
- **Consegna delle certificazioni degli impianti del Locatore al Conduttore;**

- Eventuali altri accordi (possibilità di visitare l'immobile da parte del locatore, esonero da responsabilità del proprietario per danni provocati dal conduttore).

NOTA BENE.

- In caso di contratto per cui il locatore decide di aderire al regime fiscale agevolato delle “**Cedolare Secca**” è possibile **dichiarare direttamente nel contratto, l'adesione a detto regime fiscale congiuntamente alla rinuncia sempre da parte del locatore, all'adeguamento ISTAT del canone;**
- Il D.L. 22 giugno 2012, n.83, ammette la possibilità di esercitare l'opzione per l'imponibilità IVA nel contratto di Locazione da parte di Imprese costruttrici degli immobili o che hanno eseguito sugli stessi interventi di recupero edilizio e per contratti aventi ad oggetto fabbricati destinati ad alloggi sociali di cui al D.M.22 aprile 2008.

ASSISTENZA DA PARTE DELLE ASSOCIAZIONI DI CATEGORIA

Per la stipula od il rinnovo del contratto di locazione, la Legge 431/98 al comma 2, articolo 2, prevede la possibilità per le parti, di avvalersi dell'assistenza delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori.

CONTRATTO DI LOCAZIONE CONVENZIONATO – APPROFONDIMENTO

L'art.2, comma 3 della L.431/98

prevede che oltre ai contratti “liberi” è possibile stipulare contratti di locazione, definendo l'ammontare del canone, la durata del contratto ed altre condizioni contrattuali sulla base di quanto stabilito in appositi accordi definiti in sede locale tra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentativi.

L'iter per la determinazione dei parametri oggettivi per la definizione del canone, della durata del contratto e di altre condizioni generali a cui i locatori ed i conduttori devono attenersi in caso di stipula di contratto convenzionato è caratterizzato da due fasi fondamentali:

- Accordo a livello nazionale**
- Accordo di recepimento a livello locale;**

DETERMINAZIONE DEL CANONE

Il canone di locazione nei contratti di tipo convenzionato, viene definito in base ai criteri definiti dai vari comuni e fissato liberamente dalle parti, all'interno delle fasce di oscillazione, che tengono conto di vari aspetti tra cui:

- **Ubicazione dell'alloggio rispetto al centro** (centro città, periferia, ecc..);
- **Superficie dell'alloggio;**
- **Tipologia dell'alloggio;**
- **Stato manutentivo dell'alloggio e dello stabile;**
- **Pertinenze dell'alloggio;** (posto auto, garage, cantina, ecc..)
- **Presenza di parti comuni** (giardini, cortili, ecc..);
- **Dotazione di servizi tecnici** (ascensore, tipo di riscaldamento, condizionamento d'aria, ecc..)
- **Eventuale dotazione di mobilio;**

DURATA DEL CONTRATTO DI TIPO CONVENZIONATO

In base al comma 5, art.2 della Legge 431/98 i contratti di tipo convenzionato non possono avere durata inferiore a :

3 anni, rinnovabile di altri 2 anni.

“3+2”

Qualora venisse prevista una durata inferiore a quella stabilita dalla legge, la clausola viene considerata nulla ed il termine ricondotto a quanto stabilito dalla legge (3+2).

NATURALE SCADENZA DEL CONTRATTO

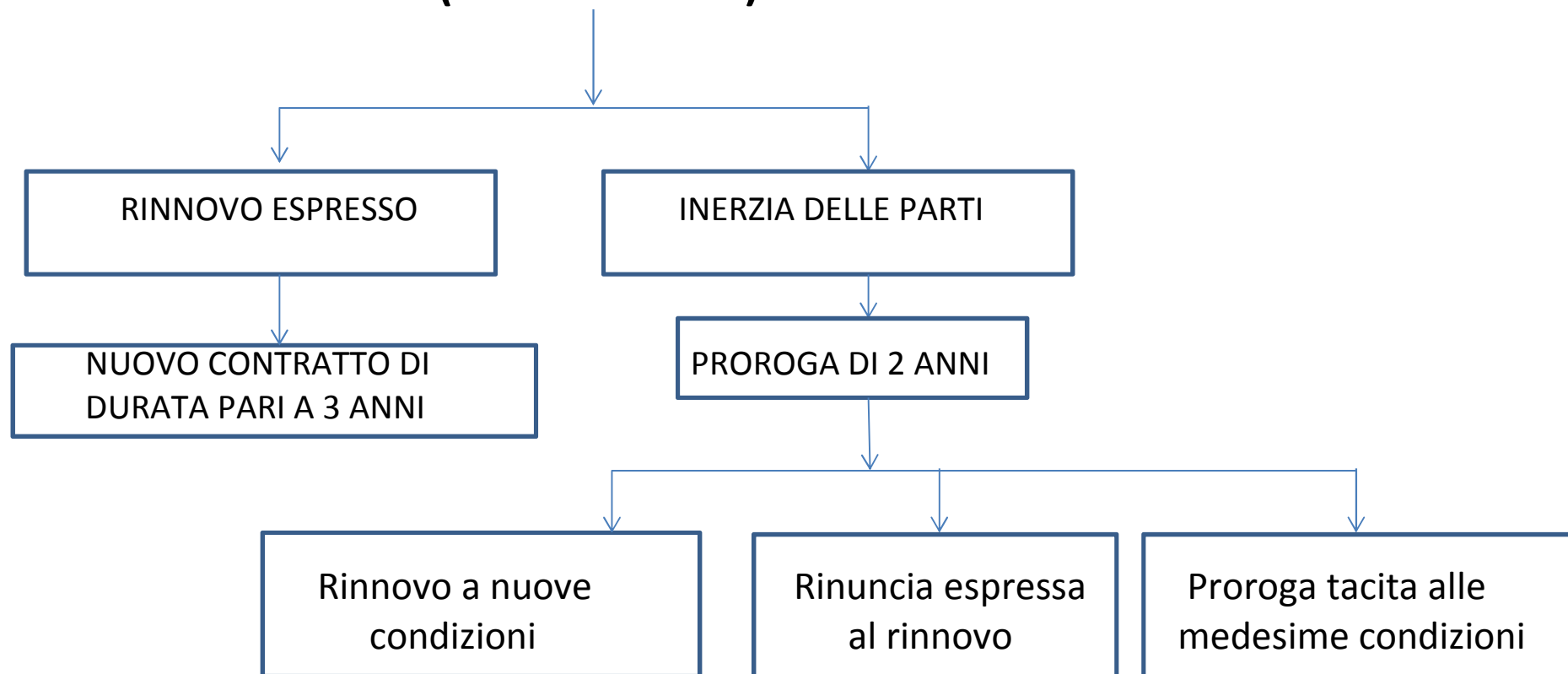
Decorsi i primi 3 anni dalla stipula del contratto, le parti possono provvedere al rinnovo dello stesso per **altri 3 anni stabilendo o meno nuove condizioni** (aumento del canone, ecc), **in caso di inerzia, invece, il contratto viene rinnovato automaticamente di anni 2, alle medesime condizioni**

Trascorsi i due anni di proroga, potrà essere avviata la procedura:

- Per il rinnovo dello stesso a nuove condizioni;
- Per la rinuncia al rinnovo del contratto; nel caso, deve essere inviata la comunicazione all'altro soggetto mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della scadenza .

Qualora le parti non effettuino alcuna comunicazione in merito, il contratto si intende **tacitamente rinnovato alle medesime condizioni** (se non pattuito diversamente nel contratto da apposita clausola).

Scadenza del contratto convenzionato (fine dei 3 anni)



DISDETTA DEL CONDUTTORE

Come per il contratto “libero” l’art.3, comma 6. L.431/98 la legge stabilisce che il **conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere dal contratto in qualsiasi momento, dandone comunicazione al locatore con preavviso di mesi 6** (comunicazione a mezzo di lettera raccomandata).

DISDETTA DEL LOCATORE

La legge stabilisce che il **locatore, potrà recedere dal contratto, tassativamente per i motivi di cui all’art.3, comma 1 L.431/98 e possono essere fatti valere solo alla scadenza dei primi 3 anni di locazione.** Tali motivi posso essere:

- **Utilizzazione dell’immobile per se o propri familiari;**
- **Vendita dell’immobile;**
- **Immobile sottoposto ad opere;**
- **Utilizzo dell’immobile per perseguire le finalità del locatore (società, persona giuridica, ente pubblico ecc..)**

- DISDETTA ANTICIPATA
Contratto convenzionato

DEL CONUTTORE
In qualsiasi momento
Con preavviso di 6 mesi

DEL LOCATORE
- alla prima scadenza (3 Anni)
- solo se ricorrono i motivi di cui
- All'art.3, comma 1, Legge n.431/98

AGEVOLAZIONI FISCALI PER IL LOCATORE - Contratto convenzionato

Al fine di incentivare il **contratto di locazione convenzionato**, il Legislatore ha previsto una serie di **agevolazioni fiscali per i locatori** che prediligono questa tipologia contrattuale a quella “libera”. Dette agevolazioni interessano:

- **L'imposta sui redditi IRPEF** . Il reddito imponibile derivante al proprietario di uno degli immobili situati nei Comuni individuati dalla L.61/89 è **ridotto del 30%** (applicato all'importo maggiore tra rendita catastale dell'immobile e il canone percepito ridotto, dal 2013 del 5%)
- **L'imposta di registro**. La base imponibile per l'applicazione dell'imposta proporzionale di registro (corrispettivo annuo) , è assunto nella misura del 70%, **ridotto quindi del 30%**.
- **L'Imposta Municipale Unica IMU** : molti comuni applicano aliquote ridotte.

AGEVOLAZIONI FISCALI PER IL CONDUTTORE

Contratto convenzionato

Al conduttore spetta per legge una **detrazione** che deve essere rapportata al periodo in cui l'immobile locato assume la destinazione di propria **abitazione principale**.

CONTRATTO DI LOCAZIONE TRANSITORIO – APPROFONDIMENTO

Art.5, comma 1 della L.431/98

La Legge prevede la possibilità di stipulare contratti di locazione di natura transitoria. Le caratteristiche principali di questa tipologia di contratti sono:

- **Durata non inferiore a 1 mese e non superiore a 18 mesi;**
- **Previsione di una specifica clausola contrattuale che specifichi le ragioni che portano il locatore ed il conduttore a stipulare un contratto transitorio;** nel caso in cui tale onere non sia adempiuto la durata del contratto viene automaticamente ricondotta a quella a canone libero, con durata anni “4+4”;
- **Il conduttore deve dimostrare l’esigenza di transitorietà** con particolare documentazione da allegare al contratto;
- **Esclusione di sublocazione dell’immobile;**

Al fine di avvalersi di detta tipologia di contratti , per identificare le caratteristiche degli stessi è necessario fare riferimento:

- **Al Decreto 30 dicembre 2002** , che detta i principi generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti convenzionati, transitori e transitori per studenti universitari;
- **Agli accordi locali**, che definiscono nel dettaglio le clausole obbligatorie per la stipula del contratto transitorio;
- **In assenza di accordi locali, il D.M. 10 marzo 2006** stabilisce le condizioni alle quali possono essere stipulati i contratti transitori e transitori per studenti universitari.

**DURATA DEL CONTRATTO
TRANSITORIO**



**MINIMO 1 MESE
MASSIMO 18 MESI**

NATURALE SCADENZA DEL CONTRATTO

**TRASCORSO IL TERMINE CONCORDATO DALLE PARTI, LA LOCAZIONE SI RITIENE
CONCLUSA SENZA BISOGNO DI ALCUNA COMUNICAZIONE**

DISDETTA DA PARTE DEL CONDUTTORE

Anche nel caso di contratti transitori, **il conduttore qualora ricorrano gravi motivi può recedere dal contratto in qualsiasi momento**, fornendo comunicazione al locatore mediante lettera raccomandata **entro un limite di tempo liberamente convenuto tra le parti in sede di stipula del contratto**.

DISDETTA DA PARTE DEL LOCATORE

la norma non fa alcun riferimento alla possibilità disdetta anticipata da parte del locatore dal contratto in essere.

Nota bene. Nel caso in cui vengano meno la cause di transitorietà del contratto, lo stesso verrà ricondotto a norma dell'art.2, comma 5 Decreto 30 dicembre 2002, alla durata prevista per i contratti liberi, ovvero 4 anni (rinnovabili di altri 4)

DEFINIZIONE DEL CANONE

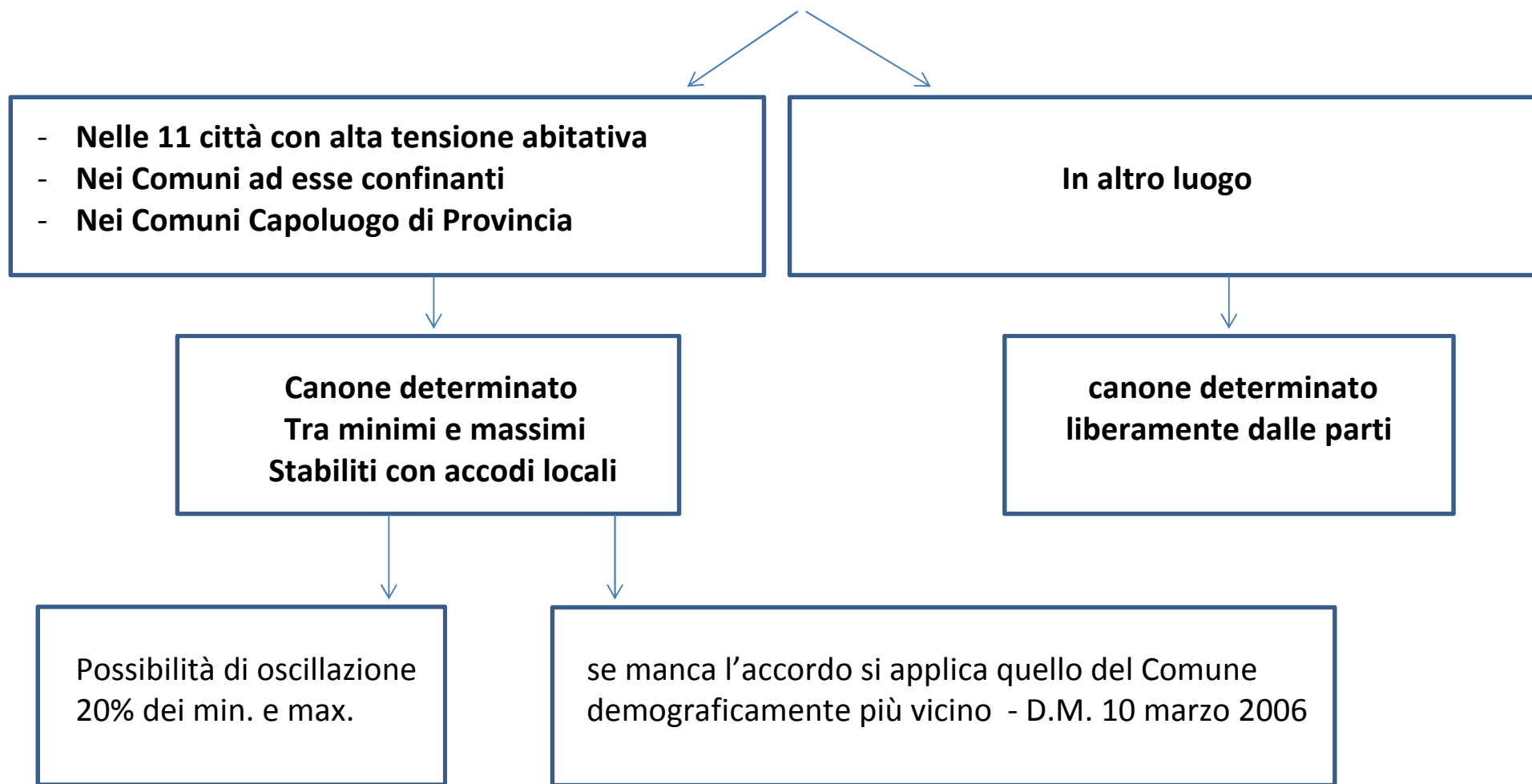
Per prima cosa è necessario verificare SE L'IMMOBILE SIA POSTO:

- **In una delle 11 aree metropolitane identificate dal decreto 30/12/2002**
(Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino, Venezia)
- **Nei Comuni ad esse confinanti;**
- **Nei Comuni di capoluogo di provincia.**

In caso affermativo, il canone non potrà essere liberamente determinato dalle parti, ma sarà **vincolato alle tabelle minime e massime fissate nell'ambito degli accordi locali**, valevoli per la tipologia di contratto convenzionato.

Nel caso in cui gli **accordi non siano stati fissati**, i valori di riferimento sono quelli previsti in base alle condizioni fissate dal **Decreto interministeriale emanato in seguito al mancato accordo tra le associazioni di categoria**.

Immobile situato



CAUSE CHE GIUSTIFICANO LA TRANSITORIETA'

Devono fare riferimento al testo **dell'accordo locale siglato nel Comune interessato, sono diverse quindi da Comune a Comune** (possono essere ad esempio, l'esercizio di un lavoro temporaneo ecc..)

CONTENUTI DEL CONTRATTO

Per la stipula dei contratti transitori si dovranno prendere a riferimento il Decreto 30 dicembre 2002 e l'Accordo locale sottoscritto dalle associazioni maggiormente rappresentative della categoria dei proprietari e di quella degli inquilini, valido nel Comune in cui è ubicato l'immobile. Una volta definiti il canone e cause di transitorietà, si può procedere alla stipula del contratto.

Principi generali in base ai quali vengono definiti i contratti – tipo e la cui presenza deve essere verificata dai contraenti sono:

- **Durata minima di 1 mese e massima di 18 mesi;**
- **Dichiarazione rilasciata da parte del locatore e/o dal conduttore, contenente la specifica delle cause di transitorietà del contratto;**
- Obbligo espresso per il locatore di fornire **conferma**, prima della scadenza del contratto, **dei motivi che richiedono la transitorietà del contratto;**
- In caso di mancata conferma di quanto sopra, previsione di maggior durata (4 anni) del contratto;
- **Documentazione allegata al contratto che attesti le cause di transitorietà richiesta dal conduttore;**
- Facoltà di **recesso del conduttore per gravi motivi;**
- **Divieto di sublocazione;**
- **Indicazione dei dati dell'immobile** (ubicazione, descrizione, dati catastali, condizioni di stato manutentivo al momento dell'inizio della locazione, destinazione d'uso,ecc...)

Gli altri dati necessari che costituiscono il contratto, come già accennato per i contratti di tipo “libero” sono:

- **Dati anagrafici delle parti;**
- **Clausole relative alla morosità;**
- **Determinazione del Canone e del deposito cauzionale;**
- **Ripartizione delle spese per manutenzione ordinaria e straordinaria ed oneri accessori;**
- **Ripartizione spese di registrazione del contratto**
- **Dichiarazione del conduttore di aver ricevuto le informazioni in merito alla classe energetica dell’immobile;**
- **Consegna delle certificazioni degli impianti del Locatore al Conduttore;**
- **Eventuali altri accordi** (possibilità di visitare l’immobile da parte del locatore, esonero da responsabilità del proprietario per danni provocati dal conduttore).

CONTRATTO DI LOCAZIONE TRANSITORIO PER STUDENTI APPROFONDIMENTO

Art.5, comma 2 L.431/89

Prevede la stipula di contratti di locazione atti a soddisfare le esigenze abitative di studenti universitari che si spostano dalla propria residenza per motivi di studio. **Il Decreto 30 dicembre 2002 prevede 2 condizioni fondamentali per cui è possibile ricorrere a questa tipologia di contratto:**

- **Lo studente deve avere residenza in un Comune diverso rispetto a quello in cui frequenta l'università (condizione da esprimersi nel contratto);**
- **Il Comune in cui è ubicato l'immobile da locare, deve essere sede di università o di corsi universitari distaccati, ovvero un Comune limitrofo.**

Può essere stipulato

- Da un singolo studente;
- Da una pluralità di studenti;
- Dalle aziende per il diritto allo studio.

DURATA DEL CONTRATTO TRANSITORIO PER STUDENTI UNIVERSITARI



MINIMO 6 MESI – MASSIMO 3 ANNI

SCADENZA DEL CONTRATTO

**Rinnovo automatico
(salvo disdetta del conduttore)**

Nuovo contratto a nuove condizioni

DISDETTA CONDUTTORE: per **gravi motivi** in qualsiasi momento , da comunicare al locatore con **preavviso di 3 mesi**.

DISDETTA DA PARTE DEL LOCATORE: non prevista dalla legge.

DETERMINAZIONE DEL CANONE

Il Decreto 30 dicembre 2002 stabilisce che i canoni di locazione per questa tipologia di contratto sono **definiti in appositi accordi locali** sulla base dei **valori per aree omogenee ed eventuali zone stabiliti negli accordi territoriali**. In assenza di tali accordi si fa riferimento all'accordo vigente nel Comune di minor distanza territoriale (anche se in diversa regione), demograficamente omogeneo.

E' facoltà del locatore effettuare un adeguamento dell'importo del Canone in base alla durata specifica del contratto che intende stipulare.

PRINCIPI GENERALI PER LA STESURA DEI CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI:

- **Durata minima 6 mesi – massima 3 anni;**
- **Rinnovo Automatico del contratto**, salvo disdetta del conduttore;
- **Facoltà di recesso del conduttore** (o di uno dei conduttori) per gravi motivi;
- **Produttività di interessi legali annui sul deposito cauzionale** che non superi le 3 mensilità;
- **Possibilità di prevedere il diritto di prelazione** per il conduttore in caso di vendita dell'immobile locato;
- **Rilascio di un verbale di consegna** contenente da descrizione analitica dello **stato di conservazione** dell'immobile sottoscritto dal conduttore.

Gli altri elementi sono comuni a gli altri tipi di contratto, già precedentemente elencati, quali dati anagrafici, canone, cauzione, spese ed oneri accessori ecc...

ACCENNO ALLE AGEVOLAZIONI FISCALI

Locatori: l'art.8, comma 3 l.431/89 prevede le stesse agevolazioni previste per i contratti convenzionati (IRPEF – IMP. REGISTRO);

Conduttori: nessuna detrazione d'imposta spettante per i conduttori di contratti convenzionati.

La Legge n.296/2006 ha introdotto la possibilità di portare in detrazione l'importo dei canoni di locazione degli studenti che per motivi di studio, alloggiano lontano da casa (almeno 100 km).

CONTRATTO DI LOCAZIONE TRANSITORIO AD USO TURISTICO- ABITATIVO APPROFONDIMENTO

Codice Civile artt. 1571 e seguenti

Contratti relativi agli **alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche**, per il quale viene lasciata la libertà di contrattazione tra le parti.

Questi tipi di contratto **NON posso essere utilizzati per strutture diverse dall'alloggio, quali per esempio alberghi e motel, agriturismi e affittacamere, villaggi turistici ecc....**, in quanto queste tipologie di locazioni rientrano in quelle di tipo turistico – imprenditoriale.

DURATA DEL CONTRATTO AD USO TURISTICO ABITATIVO

Non esistono vincoli di durata, pertanto le parti possono stabilire liberamente:

- Il periodo di locazione;
- Il rilascio dell'alloggio da parte del conduttore.

Se la durata della locazione arriva fino a 30 giorni, non è richiesta la registrazione del contratto, né la comunicazione di inizio locazione.

CONTENUTI DEL CONTRATTO

- **Ammontare del canone (liberamente deciso dalle parti) ;**
- **Ammontare del deposito cauzionale;**
- **Modalità di rilascio dell'immobile;**
- **Possibilità di sublocare l'immobile;**
- **Modalità di ripartizione delle spese ordinarie e straordinarie nonché di eventuali oneri accessori;**
- **Ripartizione delle spese per la registrazione del contratto (per contratti di durata superiore a 30 giorni);**
- **Eventuali altri accordi**

Gli altri elementi sono comuni a gli altri tipi di contratto, già precedentemente elencati, quali dati anagrafici, canone, cauzione, spese ed oneri accessori , certificazione energetica ecc...

CONTRATTI AD USO DIVERSO

Per questa tipologia di contratti si continuano ad applicare le disposizioni previste dalla Legge n.392/78.

Rientrano in questa categoria i contratti relativi agli immobili con destinazione:

- Industriali;
- Commerciali;
- Artigianali;
- Alberghieri;
- Di lavoro autonomo;
- Di interesse turistico;

Vi rientrano inoltre quelli adibiti ad attività ricreative, assistenziali, culturali e scolastiche, sede di partito o sindacati ecc. meglio riportati nell'art.42 L.392/78.

DURATA DEL CONTRATTO

MINIMO 6 ANNI PER IMMOBILI ADIBITI ALLE ATTIVITA SEGUENTI:

- Industriali, commerciali ed artigianali;
- Di interesse turistico quali agenzie di viaggio e turismo, impianti sportivi e ricreativi, aziende di soggiorno ed altri organismi di promozione turistica e similari;

MINIMO 9 ANNI PER IMMOBILI ADIBITI ALLE ATTIVITÀ SEGUNTI:

- immobili urbani adibiti ad attività alberghiere, esercizio di imprese assimilate ai sensi dell'articolo 1786 del codice civile, esercizio di attività teatrali.

DEFINIZIONE DEL CANONE

Libera contrattazione delle parti – Valore di mercato.

SCADENZA NATURALE DEL CONTRATTO

Tacitamente rinnovato di anni 6, salvo disdetta de comunicare all'altra parte, con lettera raccomandata, almeno **12 mesi prima** della scadenza.

DINIEGO AL RINNOVO DA PARTE DEL LOCATORE

NEI CASI PREVISTI DALL'ARTICOLO 29, L.N.392/78

- adibire l'immobile a propria abitazione o de coniuge o parenti entro 2° grado linea retta);
- adibire l'immobile all'esercizio, in proprio o da parte del coniuge o dei parenti entro 2° grado linea retta di una delle attività indicate nell'art.27 L.392/78
- demolizione per ricostruzione, o completa ristrutturazione dell'immobile.

RECESSO DEL CONDUTTORE

Qualora ricorrano gravi motivi, **può recedere in qualsiasi momento, con preavviso di 6 mesi** da comunicarsi con lettera raccomandata.

Detti “gravi motivi” possono essere: cessazione dell’attività, calamità naturale, morte del conduttore senza eredi che continuino l’attività.

INDENNITA’ PER LA PERDITA DELL’AVVIAMENTO

In caso di cessazione del rapporto di locazione non dovuta a risoluzione per inadempimento, disdetta o recesso del conduttore, a quest’ultimo spetta un indennità pari a 18 mensilità dell’ultimo canone corrisposto (art.34, L.392/78)

CEDOLARE SECCA

- Disciplinata dall'art.3, **D.lgs 14 marzo 2011, n.23** e relativo **Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 7 aprile 2011.**
- Può essere esercitata solo dalle persone fisiche che percepiscono redditi da locazioni di immobili ad uso abitativo .
- Tassazione alternativa a quella ordinaria, imposta sostitutiva di:
 - **IRPEF;**
 - **IMPOSTA DI REGISTRO.**

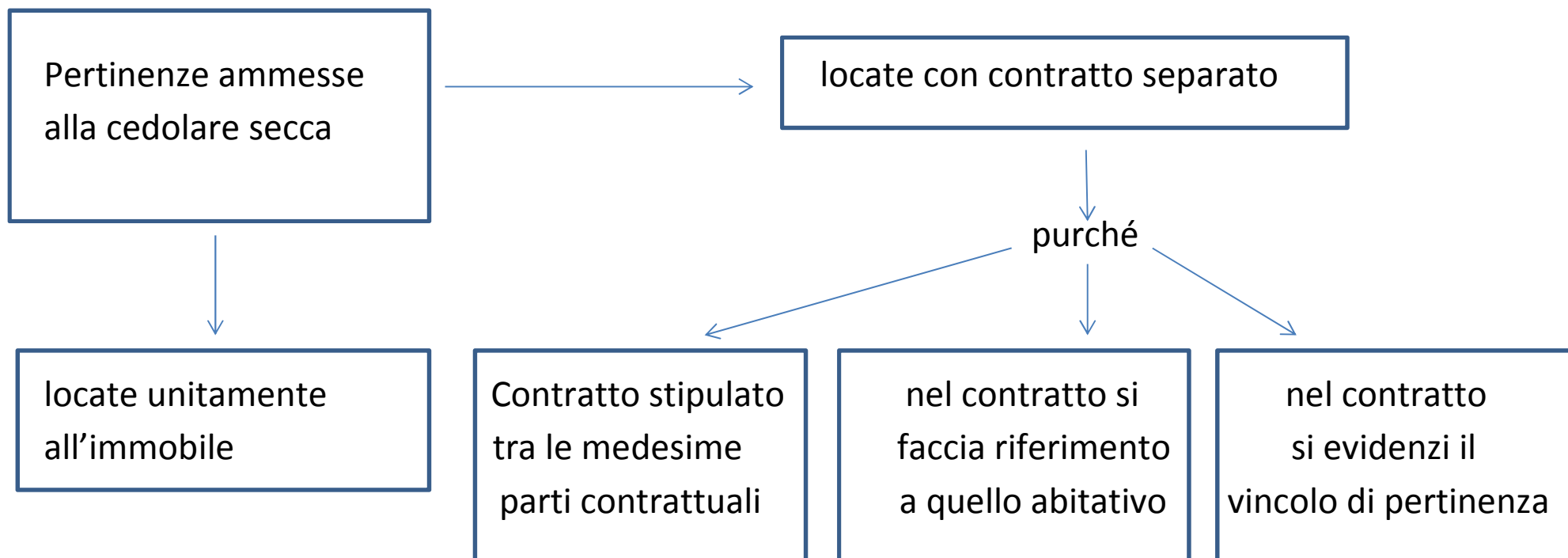
Aderendo al regime di **cedolare secca**, Il reddito da locazione viene assoggettato ad un'imposta pari al:

- **21% per contratti a canone libero;**
- **15% per contratti a canone concordato (per quadriennio 2014-2017 10%)**

La cedolare secca **assorbe inoltre** :

- **L'imposta di registro;**
- **Imposta di bollo.**

Posso essere assoggettati a cedolare secca anche i canoni di locazioni relativi alle pertinenze degli immobili abitativi.



ADEMPIMENTI CORRELATI ALLA STIPULA DEI CONTRATTI ADI AFFITTO

1) COMUNICAZIONE DI CESSIONE FABBRICATO.

Comunicazione ormai assorbita dell'atto di registrazione del contratto, da eseguire da parte del locatore all'autorità di Pubblica Sicurezza solo nei casi di:

- Locazione di fabbricati con contratto non soggetto a imposta di registro in termine fisso (es. comodato stipulato in forma verbale);
- Locazione di fabbricati a cittadini stranieri (non europei o apolidi)

DA EFFETTUARSI ENTRO 48 ORE DALL'INSEDIAMENTO DEL CONDUTTORE NELL'IMMOBILE.

2. REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

Può essere:

- **Telematica** (obbligatoria per agenzie immobiliari o possessori di piu' di 10 immobili);
- **Cartacea**, presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate.

TERMINI PER LA REGISTRAZIONE: entro 30 giorni dalla data di stipula, o se anteriore a questa, dalla data di decorrenza della locazione.

CHE COSA SERVE PER PROCEDERE ALLA REGISTRAZIONE?

- **ALMENO 2 COPIE DEL CONTRATTO FIRMATO IN ORIGINALE**
- **2 COPIE DEL MODELLO RLI:** modulo necessario per la registrazione, raccoglie i dati delle parti, dati catastali dell'immobile, l'adesione o meno al regime agevolato della cedolare secca. Serve inoltre per adempimenti successivi come cessioni e risoluzioni dei contratti.
- **MARCHE DA BOLLO DA €16** – su ogni copia del contratto.

(no - per cedolare secca)

1 marca ogni 4 pagine o 100 righe;

RICEVUTA DI PAGAMENTO DELL'IMPOSTA DI REGISTRO (MOD.F24 ELIDE) (no - per cedolare secca)

IMPOSTA DI REGISTRO

Locazione esente IVA:

- Il **2%** del canone annuo per gli **immobili abitativi**;
 - L'**1%** del canone annuo per immobili **strumentali**;
- imposta minima €67,00.**

Locazione imponibile IVA:

- Imposta fissa **€67,00** per immobili **abitativi**;
- L'**1%** del canone annuo per immobili **strumentali**;

PRELAZIONE E RISCATTO IN CASO DI VENDITA DELL'IMMOBILE

Artt.38,39 e 40 L.392/78

Non si applica per i rapporti di locazione di cui all'art.35,L.392/78, ovvero le locazioni per immobili:

- utilizzati per lo svolgimento di **attività che non comportino contatto diretto con il pubblico;**
- destinati ad **attività professionali;**
- destinati ad **attività di carattere transitorio;**
- **complementari o interni** a stazioni, porti, aeroporti, aree di servizio, alberghi e villaggi turistici.

PRELAZIONE E RISCATTO SPETTANO:

- ai conduttori di immobili abitativi da esercitare con le modalità di cui agli articoli 38 e 39 della L.392/78;
- ai conduttori di immobili con destinazione commerciale, artigianale, industriale, di interesse turistico, la cui attività comporta contatti diretti con il pubblico degli utenti e consumatori.

In caso di **NUOVA LOCAZIONE**, il diritto di prelazione può essere esercitato solo per le **locazioni diverse da quelle ad uso abitativo**.

Il diritto di prelazione in favore del conduttore di immobile abitativo **opera quando il locatore, alla prima scadenza contrattuale si avvalga della facoltà di diniego del rinnovo del contratto** perché:

- intende **vendere l'immobile a terzi** e non ha la proprietà di altri immobili ad uso abitativo oltre a quello eventualmente adibito a propria abitazione;

In questo caso il conduttore ha il diritto di essere preferito, a parità di condizioni, agli altri eventuali acquirenti dell'immobile.

Se il proprietario intende vendere a terzi dopo la prima scadenza contrattuale, al conduttore non spetta il diritto di prelazione, né gli spetta se, una volta scaduto il contratto, il locatore intende locare l'immobile a terzi.

Al conduttore **non spetta il diritto di prelazione** se il locatore è **comproprietario dell'immobile a titolo di comunione ereditaria**: in questo caso, infatti, il diritto di prelazione accordato ai coeredi dall'art. 732 c.c. prevale su quello del conduttore. Lo stesso accade **se il locatore vende al coniuge o ai parenti entro il secondo grado**.

Prelazione e vendita

Il locatore, qualora intenda vendere l'immobile a terzi in una situazione in cui non abbia la proprietà di altri immobili ad uso abitativo oltre a quello eventualmente adibito a propria abitazione, **deve darne comunicazione al conduttore mediante atto notificato a mezzo di ufficiale giudiziario** (art. 38 L. 392/1978). Nella comunicazione devono essere indicati il **corrispettivo**, da quantificare in ogni caso in denaro, **le altre condizioni alle quali la compravendita dovrebbe essere conclusa e l'invito ad esercitare o meno il diritto di prelazione.**

Il **conduttore deve esercitare il diritto di prelazione entro sessanta giorni** dalla ricezione della comunicazione, anche in questo caso con atto notificato al proprietario a mezzo di ufficiale giudiziario, offrendo condizioni uguali a quelle comunicategli.

Se il locatore non notifica al conduttore la comunicazione , o se il prezzo in essa indicato è superiore a quello al quale poi vende l'immobile, ai sensi del primo comma dell'art. 39 L. 392/1978 **l'avente diritto alla prelazione può**, entro **sei mesi** dalla trascrizione del contratto, **riscattare l'immobile** dall'acquirente e da ogni altro successivo avente causa.

Prelazione e nuova locazione

Il diritto di prelazione riconosciuto al conduttore in caso di nuova locazione opera, qualora il locatore, **alla prima scadenza contrattuale si avvalga della facoltà di diniego del rinnovo del contratto** per effettuare opere di ristrutturazione o messa in sicurezza dell'immobile locato, e terminate dette opere, conceda nuovamente in locazione l'immobile.

In tale ipotesi il locatore, come previsto dall'art. 40 L. 392/1978, deve comunicare al conduttore le offerte mediante raccomandata con avviso di ricevimento, ed il conduttore deve a sua volta, entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione, offrire al locatore, sempre a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, condizioni uguali a quelle da lui comunicategli, pena decadenza dal diritto.

IL CONTRATTO DI COMODATO

A norma dell'art. 1803 C.c.

“ contratto col quale una parte consegna all'altra una cosa mobile o immobile, affinché se ne serva per un tempo o per un uso determinato, con l'obbligo di restituire la stessa cosa ricevuta”

- A TITOLO GRATUITO

- Può essere verbale o scritto.

DURATA DEL COMODATO

- **LIBERAMENTE CONCORDATA DALLE PARTI;**
- **NON DETERMINATA** (art.1810 c.c. il comodatario deve restituire l'immobile quando il comodante lo richieda);

CONTENUTI DEL CONTRATTO

- **Data di stipula, dati anagrafici delle parti, dati catastali dell'immobile, durata del comodato, clausole di divieto, ripartizione spese ed oneri accessori, eventuali altri accordi.**

REGISTRAZIONE DEL COMODATO

Solo per contratti di comodato in forma scritta

ENTRO 20 GIORNI DALLA DATA DELL'ATTO

- **PAGAMENTO** DELL'IMPOSTA DI REGISTRO IN MISURA FISSA **€ 200** CON MODELLO **F23** (codice tributo 109T);
- **ALMENO 2 COPIE DEL CONTRATTO** FIRMATO IN ORIGINALE;
- **MARCHE DA BOLLO DA 16€**, 1 OGNI 4 PAGINE O 100 RIGHE;
- **MODELLO 69 COMPILATO**