Prefazione pag. 7

PARTE I - CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Capitolo 1 - Aspetti generali delle locazioni ad uso abitativo

- Classificazione generale delle locazioni immobiliari pag. 9
- Contratto di locazione c.d. libero (📎) pag. 11
- Locazione a canone concordato (📎) pag. 20
- Locazione ad uso abitativo di natura transitoria (📎) pag. 30
- Contratto di locazione per studenti universitari (📎) pag. 39
- Locazione di immobili con finalità turistica (📎) pag. 46
- Casa vacanze e locazione turistica (📎) pag. 50
- Locazione turistica inferiore a 30 giorni (c.d. locazione breve) (📎) pag. 56
- Locazione ad uso foresteria (📎) pag. 61

Capitolo 2 - Approfondimenti operativi per le locazioni ad uso abitativo

- Deposito cauzionale nella locazione (📎) pag. 67
- Verbale di "consegna" nella locazione di immobili (📎) pag. 71
- Fideiussione a tutela del contratto di locazione (📎) pag. 75
- Aggiornamento del canone nelle locazioni ad uso abitativo (📎) pag. 81
- Recesso da contratto di locazione con piu conduttori (📎) pag. 83
- Sublocazione e cessione del contratto di locazione (📎) pag. 86
- Successione nel contratto di locazione (📎) pag. 90
- Nullità del contratto di locazione non registrato pag. 94
- Procedura di sfratto (📎) pag. 97
- Sanatoria giudiziale della morosità del conduttore (📎) pag. 104
- Sfratto per finita locazione (📎) pag. 106

PARTE II - CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO

Capitolo 3 - Aspetti generali delle locazioni ad uso diverso dall'abitativo

- Contratto di locazione di immobili ad uso diverso da quello abitativo (📎) pag. 110
- Locazione di immobili adibiti ad attività alberghiera (📎) pag. 125
- Locazione di immobili adibiti ad attività professionale (📎) pag. 130
- Locazione di pertinenze (📎) pag. 135

Capitolo 4 - Approfondimenti operativi per le locazioni ad uso diverso dall'abitativo
- Durata delle locazioni ad uso commerciale pag. 139
- Richiesta obbligatoria di aggiornamento del canone nelle locazioni ad uso commerciale pag. 141
- Disdetta alla prima scadenza nelle locazioni ad uso commerciale (📎) pag. 145
- Recesso e disdetta nel contratto di locazione ad uso commerciale (📎) pag. 149
- Recesso dalla locazione in caso di cessazione dell'attività pag. 151
- Cessione del contratto nelle locazioni commerciali pag. 153
- Prelazione urbana commerciale (📎) pag. 158
- Prelazione in caso di nuova locazione (📎) pag. 162
- Indennità per la perdita di avviamento commerciale (📎) pag. 164

PARTE III - ADEMPIMENTI CONNESSI ALLA STIPULA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Capitolo 5 - Registrazione del contratto e adempimenti successivi
- Registrazione dei contratti di locazione (📎) pag. 168
- Modello "RLI" per registrazione contratti di locazione (📎) pag. 172
- Cessioni risoluzioni e proroghe dei contratti di locazione pag. 178
- Subentro nel contratto di locazione pag. 183

Capitolo 6 - Comunicazione di cessione di fabbricato
- Comunicazione alla questura delle persone alloggiate pag. 187
- Comunicazione di P.S. per locazione fabbricati (📎) pag. 189
- Richiesta credenziali "alloggiati web" (📎) pag. 193
- Registrazione degli ospiti sul portale "alloggiati web" pag. 194
- Comunicazione alla questura degli affitti brevi pag. 198
- Codice identificativo nazionale (CIN) degli immobili destinati a locazione turistica pag. 200

Prefazione

Il presente volume si propone di analizzare gli aspetti principali della disciplina giuridica delle locazioni ad uso abitativo nonché di quelle ad uso non abitativo, partendo dal dato normativo fino ad affrontare gli aspetti pratici della materia attraverso la predisposizione di modelli contrattuali (scaricabili in formato editabile), redatti secondo l'attuale normativa, e le formule degli atti stragiudiziali.

La terza parte del volume approfondisce gli aspetti relativi agli adempimenti connessi alla stipula del contratto, quali la registrazione delle locazioni e la comunicazione alla Questura delle persone alloggiate.

L'impostazione schematica consente un approccio rapido ed immediato alle casistiche più ricorrenti nell'ambito delle locazioni, senza tralasciare gli approfondimenti necessari, sia per la fase anteriore alla stipula del contratto, sia per quanto si può verificare nel corso del rapporto.

Parte I
Contratti di locazione ad uso abitativo

Capitolo 1

ASPETTI GENERALI DELLE LOCAZIONI AD USO ABITATIVO

CLASSIFICAZIONE GENERALE DELLE LOCAZIONI IMMOBILIARI

SOMMARIO

- SCHEMA DI SINTESI
- CARATTERISTICHE GENERALI

L. 9.12.1998, n. 431 - *L. 27.07.1978, n. 392*

La normativa sulle locazioni degli immobili disciplina in maniera specifica due categorie di locazioni: locazioni ad uso abitativo (L. 9.12.1998, n. 431) e locazioni ad uso diverso da quello abitativo (L. 27.07.1978, n. 392). Nell'ambito delle prime, la legge distingue ulteriormente i vari tipi di contratto in funzione della durata, della libera o vincolata determinazione del canone e dell'esistenza di particolari esigenze delle parti.
Con riferimento alle locazioni ad uso diverso dall'abitativo, assumono rilievo i diversi tipi di attività (industriale, commerciale, artigianale, ecc...) a cui può essere destinato l'immobile oggetto del contratto.

SCHEMA DI SINTESI

<table>
<tr><th>Locazioni</th><th colspan="2">Tipologie di immobili</th><th colspan="2">Durata</th><th>Canone</th><th>Forma</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Ad uso abitativo</td><td>Contratto libero</td><td rowspan="4">A/2 - Abitazioni di tipo civile
A/2 - Abitazioni di tipo civile
A/3 - Abitazioni di tipo economico
A/4 - Abitazioni di tipo popolare
A/5 - Abitazioni di tipo ultrapopolare
A/6 - Abitazioni di tipo rurale
A/7 - Abitazioni in villini
A/11 - Abitazioni e alloggi tipici</td><td colspan="2">4 + 4 anni, minimo</td><td>Canone libero</td><td>Forma scritta</td></tr>
<tr><td>Contratto concordato (o assistito)</td><td colspan="2">3 + 2 anni, minimo</td><td>Canone vincolato</td><td>Contratto-tipo</td></tr>
<tr><td>Contratto transitorio</td><td colspan="2">Minimo: 1 mese
Massimo: 18 mesi</td><td>Canone vincolato</td><td>Contratto-tipo</td></tr>
<tr><td>Contratto per studenti universitari</td><td colspan="2">Minimo: 6 mesi
Massimo: 3 anni</td><td>Canone vincolato</td><td>Contratto-tipo</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Regole del Codice Civile Artt. 1571 e seg. c.c.</td><td>Alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche</td><td colspan="2" rowspan="4">30 anni massimo</td><td rowspan="4">Canone libero</td><td rowspan="4">Forma scritta</td></tr>
<tr><td>A/1 - Abitazioni di tipo signorile
A/8 - Abitazioni in villa
A/9 - Castelli e palazzi di eminenti pregi artistici o storici</td></tr>
<tr><td>Immobili vincolati L. 1089/1939</td></tr>
<tr><td>Edilizia residenziale pubblica[1]</td></tr>
<tr><td rowspan="8">Ad uso diverso da quello abitativo</td><td colspan="2">Esercizio di attività industriale, commerciale o artigianale.</td><td rowspan="3">6 + 6 anni, minimo</td><td rowspan="3">Inferiore a 6 anni, se l'attività ha carattere transitorio.</td><td rowspan="8">Canone libero</td><td rowspan="8">Forma libera, salvo i casi in cui è richiesta la forma scritta a pena di nullità.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Esercizio di attività di interesse turistico.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Esercizio abituale e professionale del lavoro autonomo.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Esercizio di attività ricreative, assistenziali, culturali e scolastiche.</td><td colspan="2">6 + 6 anni, minimo</td></tr>
<tr><td colspan="2">Sedi di partito o di sindacati.</td><td rowspan="3">9 + 9 anni, minimo</td><td rowspan="3">Inferiore a 9 anni, se l'attività ha carattere transitorio.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Stato o altri enti pubblici territoriali in qualità di conduttore.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Esercizio di attività alberghiere o di attività teatrale.</td></tr>
<tr><td>Nota[1]</td><td colspan="6">Si applica la normativa vigente statale e regionale.</td></tr>
</table>

CARATTERISTICHE GENERALI

LOCAZIONI AD USO ABITATIVO

- **Contratto libero**
  - Canone: Le parti determinano liberamente il canone senza nessun vincolo di importo massimo.
  - Durata: Il contratto non può essere inferiore a 4 anni decorsi i quali si rinnova automaticamente per altri 4 anni salvo disdetta motivata del locatore.
- **Contratto concordato**
  - Convenzioni: La durata, il canone ed altre condizioni contrattuali sono definiti in sede locale da accordi fra le organizzazioni maggiormente rappresentative in sede nazionale dei proprietari e degli inquilini.
  - Canone: Le parti non possono stabilire un canone superiore a quello massimo definito dall'accordo territoriale.
  - Durata: Il contratto non può essere inferiore a 3 anni decorsi i quali si rinnova automaticamente per altri 2 anni, salvo disdetta motivata del locatore.
- **Contratto transitorio**
  - Particolari esigenze: Le parti possono stabilire un durata minima inferiore a quella legale in funzione di particolari esigenze del locatore e/o conduttore.
  - Canone: Le parti non possono stabilire un canone superiore a quello massimo definito dall'accordo territoriale.
  - Durata: Non inferiore ad 1 mese e non superiore a 18 mesi.
- **Contratto per studenti universitari**
  - Studenti fuori sede: L'esigenza transitoria riguarda il conduttore studente universitario fuori sede, che risiede in un comune diverso da quello in cui ha sede l'università (oggetto del contratto è un immobile posto in un comune sede di università o limitrofo).
  - Canone: Le parti non possono stabilire un canone superiore a quello massimo definito dall'accordo territoriale (fasce di oscillazione).
  - Durata: Non inferiore a 6 mesi e non superiore a 3 anni.

LOCAZIONI AD USO DIVERSO DA QUELLO ABITATIVO

- Attività:
  - .. industriale;
  - .. commerciale;
  - .. artigianale;
  - .. di lavoro autonomo;
  - .. di interesse turistico;
  - .. ricreative, assistenziali, culturali e scolastiche;
  - .. sede di partiti o sindacati;
  - .. Stato o altri enti pubblici territoriali in qualità di conduttore.
  - Canone: Le parti determinano liberamente il canone senza nessun vincolo di importo massimo.
  - Durata: Il contratto non può essere (salvo eccezioni) inferiore a 6 anni decorsi i quali si rinnova automaticamente per altri 6 anni, salvo disdetta motivata del locatore.
- **Attività alberghiera o assimilata e teatrale**
  - Canone: Le parti determinano liberamente il canone senza nessun vincolo massimo.
  - Durata: Il contratto non può essere inferiore a 9 anni decorsi i quali si rinnova automaticamente per altri 9 anni, salvo disdetta motivata del locatore.

CONTRATTO DI LOCAZIONE C.D. LIBERO

SOMMARIO

- SCHEMA DI SINTESI
- CHIARIMEENTI
- COMUNICAZIONE DI DINIEGO DEL RINNOVO
- SCHEMA DI CONTRATTO

L. 9.12.1998, n. 431 *- L. 27.07.1978, n. 392 - Codice Civile*

Il contratto di locazione c.d. "libero" può essere così definito in quanto è lasciata alla libera autonomia delle parti la determinazione del canone di locazione nonché la modalità di aggiornamento dello stesso.
Le parti non possono però disporre liberamente circa la durata del contratto dal momento che lo stesso non può essere inferiore a quattro anni e a tale scadenza si rinnova per altri quattro anni salvo disdetta motivata del locatore.
Alla seconda scadenza, vale a dire dopo otto anni, le parti possono attivarsi per il rinnovo del contratto a nuove condizioni oppure per la disdetta dello stesso. Qualora non si attivino affatto il contratto in essere si rinnova automaticamente alle medesime condizioni. Il conduttore può recedere anticipatamente dando preavviso di almeno sei mesi qualora ricorrano gravi motivi. Le parti tuttavia possono anche prevedere che lo stesso conduttore possa esercitare il diritto di recesso anche in assenza dei gravi motivi.

SCHEMA DI SINTESI

FORMA SCRITTA	Richiesta quale condizione per la stipula di validi contratti di locazione.	In mancanza di forma scritta:	Il conduttore può chiedere l'accertamento giudiziale dell'esistenza del contratto di locazione.
CANONE	Liberamente determinato dai contraenti.	Se il canone è superiore a quello risultante dal contratto scritto:	Nullità della pattuizione. Il conduttore può chiedere la restituzione del maggior importo corrisposto, entro 6 mesi dalla riconsegna.
DURATA	Non inferiore a 4 anni.	Se inferiore a 4 anni:	Nullità della pattuizione. Il conduttore può chiedere che la durata sia ricondotta a quella minima di legge.
		Se superiore a 4 anni:	Pattuizione valida per la durata privista (esempio 5 anni).
ALLA PRIMA SCADENZA (DOPO 4 ANNI)	Il contratto si rinnova automaticamente per altri 4 anni.		Il rinnovo può essere evitato dalla disdetta motivata del locatore.
ALLA SECONDA SCADENZA (DOPO 8 ANNI)	• Ciascuna parte può attivarsi per: .. il rinnovo a nuove condizioni; .. la rinuncia al rinnovo (= disdetta)		In mancanza di attivazione delle parti, il contratto si rinnova automaticamente alle medesime condizioni.
	Con comunicazione tramite lettera raccomandata da inviare entro 6 mesi dalla scadenza.		In mancanza di risposta o di accordo, il contratto s'intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione.
RECESSO CONDUTTORE	Recesso legale	Il conduttore può recedere dal contratto in qualunque momento se ricorrono gravi motivi.	Con preavviso di 6 mesi.
	Recesso convenzionale	Le parti possono prevedere la facoltà per il conduttore di recedere anticipatamente senza indicazione dei gravi motivi.	Con preavviso di 6 mesi.

	CHIARIMENTI		
FORMA DEL CONTRATTO	• **Scritta**	• La forma scritta è richiesta quale condizione per la stipula di validi contratti di locazione.	
	• **In mancanza forma scritta**	• Ove il locatore abbia preteso l'instaurazione di un rapporto di locazione di fatto (cioè senza contratto redatto per iscritto), il conduttore può chiedere l'accertamento giudiziale dell'esistenza del contratto di locazione (ex art. 13, c. 5, L. 431/1998).	• Nella stessa causa, il giudice determina il canone, che non può eccedere la misura massima definita dagli accordi territoriali, e ciò anche se il contratto è "libero".
CANONE	• **Canone**	• Il canone e le modalità di aggionamento e di pagamento sono liberamente determinabili.	
	• **Somme fuori contratto**	• È nulla la pattuizione volta a determinare un importo del canone superiore a quello risultante dal contratto.	• Il conduttore può richiedere la restituzione delle maggiori somme entro il termine di 6 mesi dal rilascio dell'immobile.
	• **Aggiornamento**	• Le parti possono determinare liberamente le modalità di aggiornamento del canone: è possibile ad esempio l'aggiornamento Istat nella misura del 100% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatosi nell'anno precedente. È possibile altresì scegliere un diverso indice di aggiornamento. Si può convenire, infine, che l'aggiornamento sia dovuto in modo automatico, senza cioè la specifica richiesta del locatore anno per anno.	
DURATA	• **Non inferiore a 4 anni**		
	• **Se inferiore a 4 anni (es: 3 anni)**	• La pattuizione è nulla.	• Il conduttore può chiedere che la durata sia ricondotta a quella minima di 4 anni.
	• **Se superiore a anni (es: 5 anni)**	• La pattuizione è valida e il contratto avrà durata di 5 anni prevista dalle parti.	• Alla prima scadenza il contratto si rinnova per altri 4 anni (e non per 5 anni).
PRIMO RINNOVO	• **Per un periodo di 4 anni**	• Eccezione	• Il rinnovo non ha luogo nei casi in cui il locatore intenda: .. adibire l'immobile a specifici usi; .. effettuare sull'immobile specifiche opere; .. vendere l'immobile con specifiche condizioni e modalità.

Condizioni analizzate in dettaglio nel prosieguo.

COMUNICAZIONE DI DINIEGO DEL RINNOVO

Esempio n. 1

Comunicazione di diniego del rinnovo da parte del locatore

Raccomandata A/R

Data, ... Egr. Sig. .....

Oggetto: diniego di rinnovo contratto di locazione ad uso abitativo in prima scadenza

Egr. Sig. .....,
con riferimento al contratto fra noi in essere, relativo all'unità immobiliare sita in ……., alla via ……, con decorrenza ..... e scadenza il ....., mi trovo costretto a negare il rinnovo del contratto ai sensi dell'art. 3 della L. 431/1998, dovendo destinare l'immobile in oggetto ..... (indicazione del motivo di disdetta).
La invito di conseguenza a lasciare liberi di sé, persone e cose la predetta unità immobiliare per la data del .....

SECONDO RINNOVO (SCADENZA DELL'OTTAVO ANNO)

- **Facoltà**
  - Alla seconda scadenza del contratto (4 + 4), ciascuna delle parti ha diritto di attivare le seguenti procedure per:
    - .. il rinnovo
      - A nuove condizioni.
    - .. la rinuncia
      - Al rinnovo del contratto (= disdetta del contratto)
- **Modalità**
  - **Comunicazione**
    - Una parte deve comunicare la propria intenzione, per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo, con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno 6 mesi prima della scadenza.
  - **Risposta**
    - La parte interpellata deve rispondere a mezzo lettera raccomandata entro 60 gg. dalla data di ricezione della raccomandata.

- In mancanza di attivazione delle parti, il contratto si rinnova tacitamente alle medesime condizioni.
- In mancanza di risposta o di accordo il contratto s'intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione.

Esempio n. 2 **Comunicazione del rinnovo a nuove condizioni**

Raccomandata A/R

Data, ... Egr. Sig. .....

Oggetto: proposta di rinnovo del contratto di locazione a nuove condizioni

Egr. Sig. .....,
con riferimento al contratto fra noi in essere, relativo all'unità immobiliare sita in ……., via ……, con decorrenza ..... e scadenza il ....., la cui seconda scadenza è fissata per il ..... Le comunico, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2, c. 1, della L. 431/1998, la mia intenzione di rinnovare il contratto alle seguenti nuove condizioni …. *(indicare le nuove condizioni)*.
A tale scopo La invito a confermare la Sua intenzione di proseguire la locazione con lettera raccomandata da inviare entro 60 giorni dalla data di ricezione della presente ed a prendere contatto per le trattative del caso.
In caso di mancata risposta da parte Sua nei modi e nei termini sopra indicati, così come in ipotesi di mancato accordo sulle nuove condizioni per proseguire la locazione, il contratto si intenderà scaduto alla predetta data di cessazione della locazione, con Vostro obbligo di riconsegnare l'immobile libero da persone e cose.
.....

Esempio n. 3 **Lettera di accettazione del rinnovo a nuove condizioni**

Raccomandata A/R

Data, ... Egr. Sig. .....

Oggetto: accettazione del rinnovo del contratto a nuove condizioni

Egr. Sig. .....,

facendo seguito alla Sua del ....., Le comunico, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2, c. 1, della L. 431/1998, la mia volontà di accettare il rinnovo del contratto di locazione alle nuove condizioni indicate nella richiamata corrispondenza. Resto in attesa di conoscere tempi e modalità per la formalizzazione del rinnovo.
.....

Esempio n. 4  **Comunicazione di diniego di rinnovo del contratto di locazione**

Raccomandata A/R

Data, ... Egr. Sig. .....

Oggetto: diniego di rinnovo contratto di locazione ad uso abitativo in seconda scadenza

Egr. Sig. .....,

con riferimento al contratto fra noi in essere, relativo all'unità immobiliare sita in ....., alla via ....., con decorrenza il ..... la cui seconda scadenza è fissata per il ....., Le comunico che, ai sensi, e per gli effetti dell'art. 2, L. 431/1998, rinuncio a rinnovare il contratto.
La invito di conseguenza a lasciare liberi di sé, persone e cose la predetta unità immobiliare per la data del .....
.....

DISDETTA DEL LOCATORE ALLA PRIMA SCADENZA

- **Illegittimo esercizio della disdetta**
  - Ad esempio: disdetta comunicata in forma diversa da quella prescritta, comunicata fuori termine, disdetta mancante della specificazione del motivo oppure indicante un motivo diverso da quelli tassativamente elencati, disdetta non contenente l'offerta di prelazione.
  - Qualora il locatore abbia riacquistato la disponibilità dell'alloggio, questi è tenuto a corrispondere un risarcimento al conduttore da determinare in misura non inferiore a 36 mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito.
- **Preavviso**
  - Per evitare il primo rinnovo dei contratti, il locatore può avvalersi della facoltà di diniego del rinnovo del contratto, dandone comunicazione al conduttore con preavviso di almeno sei mesi, per i motivi sotto riportati.

Motivi tassativi

- **Uso proprio**
  - Quando il locatore intende destinare l'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli e dei parenti entro il secondo grado.
- **Scopi benefici**
  - Quando il locatore, persona giuridica, società o ente pubblico o comunque con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperative, assistenziali, culturali o di culto intende destinare l'immobile all'esercizio delle attività dirette a perseguire le predette finalità e offra al conduttore altro immobile idoneo e di cui il locatore abbia la piena disponibilità.
- **Altro alloggio**
  - Quando il conduttore abbia la piena disponibilità di un alloggio libero e idoneo nello stesso comune.
- **Edificio danneggiato**
  - Quando l'immobile sia compreso in un edificio gravemente danneggiato che debba essere ricostruito o del quale debba essere assicurata la stabilità e la permanenza del conduttore sia di ostacolo al compimento di indispensabili lavori.
- **Edificio da demolire**
  - Quando l'immobile si trovi in uno stabile del quale è prevista l'integrale ristrutturazione, ovvero si intenda operare la demolizione o la radicale trasformazione per realizzare nuove costruzioni, ovvero, trattandosi di immobile sito all'ultimo piano, il proprietario intenda eseguire sopraelevazioni a norma di legge e per eseguirle sia indispensabile, per ragioni tecniche, lo sgombero dell'immobile stesso.

- Il possesso, per l'esecuzione dei lavori ivi indicati, della concessione o dell'autorizzazione edilizia, è condizione di procedibilità dell'azione di rilascio.
- Il conduttore ha diritto di prelazione (da esercitare con le modalità di cui all'art. 40 della L. 27.07.1978, n. 392), se il proprietario, terminati i lavori, concede nuovamente in locazione l'immobile.

DISDETTA DEL LOCATORE ALLA PRIMA SCADENZA (Segue)

- **Immobile non occupato**
  - Quando, senza che si sia verificata alcuna legittima successione nel contratto, il conduttore non occupi continuativamente l'immobile senza giustificato motivo.
- **Immobile in vendita**
  - Quando il locatore intenda vendere l'immobile a terzi e non abbia la proprietà di altri immobili a uso abitativo oltre a quello eventualmente adibito a propria abitazione.

Diritto di prelazione	In tal caso al conduttore è riconosciuto il diritto di prelazione (da esercitare con le modalità di cui agli artt. 38 e 39 della L. 27.07.1978, n. 392).

Indicazione dei motivi	Nella comunicazione del locatore deve essere specificato a pena di nullità, il motivo, fra quelli tassativamente indicati, sul quale la disdetta è fondata.

Sanzioni per il locatore

- **Mancata adibizione agli usi**
  - Nel caso in cui il locatore abbia riacquistato, anche con procedura giudiziaria, la disponibilità dell'alloggio e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquistato la disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto disdettato o, in alternativa, al risarcimento.

RECESSO

- **Legale**
  - Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione al locatore con preavviso di sei mesi.
    - I gravi motivi devono consistere in circostanze oggettive (vale a dire estranee alla volontà del conduttore), imprevedibili e sopravvenute nel corso del rapporto.
- **Previsto dal contratto**
  - Ai sensi dell'art. 4 della L. 27.07.1978, n. 392 non abrogato, in sede di stipula del contratto le parti possono prevedere la facoltà per il conduttore di recedere anticipatamente senza indicazione dei gravi motivi.

Esempio n. 5 — **Comunicazione del recesso del conduttore**

Raccomandata A/R

Data, ... Egr. Sig. .....

Oggetto: Comunicazione del recesso dalla locazione

Egr. Sig. .....,

con la presente La informo della mia intenzione di recedere anticipatamente dal contratto di locazione fra noi in essere, relativo all'unità immobiliare sita in ....., alla via ....., ai sensi dell'art.. 3, c. 6, L. 431/1998, essendo costretto a rilasciare l'immobile in quanto ..... (indicare *i gravi* motivi del recesso)
Pertanto, lascerò l'immobile libero da persone e cose la predetta unità immobiliare per la data del .....
oppure
Egr. Sig. .....,
con la presente La informo della mia intenzione di recedere anticipatamente dal contratto di locazione fra noi in essere, relativo all'unità immobiliare sita in ....., via ....., ai sensi della clausola n. ..... dello stesso contratto.
Pertanto, lascerò l'immobile libero da persone e cose la predetta unità immobiliare per la data del .....
.....

SCHEMA DI CONTRATTO

Esempio

Fac-simile di contratto di locazione ad uso abitativo - a canone libero - sottoscritto da Confedilizia e dai sindacati degli inquilini

Ai sensi dell'art. 2, c. 1 della L. 431/98 con esclusione delle fattispecie di cui all'art. 1, cc. 2 e 3 stessa legge analogo a quello concordato da Confedilizia con i sindacati degli inquilini Sunia, Sicet e Uniat, con la tabella degli oneri accessori - Art. 2, c. 1, L. 9.12.1998, n. 431

* * *

Il Sig. ...., nato a .... il ...., domiciliato in ...., via ...., n. ...., codice fiscale n. .... (oppure) La Soc. .... con sede in ...., via ...., n. ...., codice fiscale n. ...., partita IVA n. .... iscritta nel registro delle imprese al n. .... in persona del legale rappresentante Sig. ...., nato a .... il .... e domiciliato in ...., via ...., n. .... , di seguito denominato/a locatore (assistito/a dall'Associazione territoriale della Confedilizia di .... in persona di ....)

CONCEDE IN LOCAZIONE

al Sig. ...., nato a .... il ...., domiciliato in ...., via ...., n. ...., codice fiscale n. ...., di seguito denominato conduttore, identificato mediante .... (assistito dal Sindacato .... in persona di ....)
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 altresì dei seguenti elementi accessori: (cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune, ecc.) .... non ammobiliata (op pure) ammobiliata come da elenco a parte, sottoscritto dai contraenti.

TABELLE MILLESIMALI:

proprietà ....;
riscaldamento ....;
acqua ....;
altre ....;
COMUNICAZIONE (ex art. 8, comma 3 D.L. 11 luglio 1992, n. 333, convertito dalla Legge 8 agosto 1992, n. 359):
CODICE FISCALE del locatore ....;
ESTREMI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE .....
...
DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI .....
CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA.

* * *

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1) Il contratto è stipulato per la durata di anni .... dal .... al ...., e si intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, c. 1, della L. 9.12.1998, n. 431, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata - contenente la specificazione del motivo invocato - almeno 12 mesi prima della scadenza. Nel caso in cui il locatore abbia acquistato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquistato la detta disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore avrà dir itto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito.
2) Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo del contratto ciascuna delle parti avrà diritto ad attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni (oppure) per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare alla controparte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricevimento di tale raccomandata. In mancanza di risposta ovvero di accordo, il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della suddetta comunicazione il contratto si rinnoverà tacitamente alle medesime condizioni.
3) Il conduttore ha facoltà di recedere per giustificati motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno sei mesi prima.
4) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente a uso di civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi: .... Per la successione nel contratto si applica l'art. 6 della L. 27.07.1978, n. 392 nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte Costituzionale 7.04.1988, n. 404.
5) Il conduttore potrà col 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. Ove il consenso di cui sopra sia dato, al conduttore (che dovrà

Esempio (segue)

darne adeguata comunicazione al locatore) farà carico ogni obbligo stabilito dall'art. 12 D.L. 21.03.1978, n. 59 convertito nella Legge 18 maggio 1978, n. 191 e, in caso di subconduttore o comodatario che sia cittadino extracomunitario, dall'art. 7 del D. Lgs. 25.07.1998, n. 286. Lo stesso conduttore dovrà trasmettere al locatore, con lettera raccomandata, copia del contratto di sublocazione o di comodato intervenuto.

6) Il canone annuo di locazione - avendo le parti tenuto presenti le condizioni oggettive dell'immobile anche sopra descritte e ben note, e la sua ubicazione - è convenuto in Euro ...., che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore (oppure) a mezzo bonifico bancario (oppure) in n. .... rate uguali anticipate di Euro .... ciascuna, scadenti il .... Il canone non sarà (oppure) sarà aggiornato ogni anno nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto al mese precedente quello d'inizio del presente contratto, a richiesta del locatore.
7) Il pagamento del canone e di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari a una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 L. 27.07.1978, n. 392.
8) Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.
9) Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto e — così — di prenderla in consegna a ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento della medesima custode. Il conduttore s'impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Le parti danno atto, in relazione dello stato dell'immobile, di quanto segue: .... Il conduttore s'impegna a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente contratto così come si impegna a osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.
10) 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.
11) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che possono derivargli da fatto dei dipendenti del locatore medesimo o per interruzioni incolpevoli dei servizi.
12) A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa (oppure) non versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di Euro .... pari a .... mensilità del canone, non imputabili in conto pigioni e produttive di interessi legali che saranno corrisposti al conduttore al termine di ogni anno di locazione. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. [In caso di costituzione del Fondo depositi cauzionali da parte di Confedilizia e Sunia-Sicet-Uniat; il locatore deciderà se avvalersi del Fondo medesimo, secondo le modalità che saranno stabilite].

ALTRE FORME DI GARANZIA: .....
.....

13) Per gli oneri accessori le parti faranno applicazione dell'allegata «Tabella oneri accessori Confedilizia (oppure) Sunia-Sicet-Uniat» registrata il .... a .... di cui le stesse parti dichiarano di aver avuto lettura e, così, di ben conoscere. In ogni caso sono interamente 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 nonché alle forni ture degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito, saranno a carico del conduttore nella misura del 90% .

ALTRI EVENTUALI ACCORDI: .....

Il pagamento di quanto sopra deve avvenire — in sede di consuntivo — entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica della spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha, inoltre, diritto — anche tramite le organizzazioni sindacali Sunia-Sicet-Uniat — di prendere visione presso il locatore (o presso il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. In una con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore verserà una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

14) Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre

Esempio (segue)

diritto di intervenire, senza voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni. Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tal caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

15) Il conduttore — in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata — si obbliga a servirsi esclusivamente dell'impianto relativo, restando s'in d'ora il locatore — in caso di inosservanza — autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla potrà pretendere a qualsiasi titolo.
16) Nel caso in cui il locatore intendesse vendere la cosa locata il conduttore dovrà consentir e la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi, oppure con le seguenti modalità: ....
17) Il conduttore ha (oppure) non ha diritto di prelazione nella vendita, da esercitarsi secondo gli artt. 38 e 39 della Legge 27 luglio 1978, n. 392.
18) Il conduttore ha (oppure) non ha diritto di prelazione nel caso di nuova locazione alla scadenza del contratto, da esercitarsi secondo l'art. 40 della Legge 27 luglio 1978, n. 392.
19) Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponderà la quota di sua spettanza, pari alla metà. Le parti potranno delegare per la registrazione del contratto una delle organizzazioni che hanno prestato l'assistenza per la stipula del presente contratto.
20) A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di Segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.
21) Qualunque modifica al presente contratto non può avere l uogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.
22) Le parti di comune accordo potranno adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto la commissione di conciliazione stragiudiziale paritetica istituita tra Confedilizia e Sunia-Sicet-Uniat nazionali.
23) 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 (Legge 31 dicembre 1996, n. 675).
24) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile, della Legge n. 392/1978, della Legge n. 431/1998 e comunque alle norme vigenti ed agli usi.
25) Altre pattuizioni: ....

Letto, approvato e sottoscritto.

...., lì ....

Il locatore Il conduttore
....

A norma dell' art. 1342, comma 2, c.c. le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 7), 9), 10), 11), 12), 15), 20), 21) e 25).

Il locatore Il conduttore
....

Sottoscrivono in segno della prestata assistenza:
p. Associazione territoriale della Confededilizia
.....
p. Sindacato Sunia-Sicet-Uniat
.....
TABELLA ONERI ACCESSORI

[omissis]

LIMITAZIONI IN CASO DI OPZIONE PER LA CEDOLARE SECCA

- **Opzione**
  - Il locatore, anche in caso di contratto a canone concordato può optare per il regime impositivo della "**cedolare secca**".

    In tal caso, il canone di locazione è soggetto ad un imposta sostitutiva nella **misura del 21%**.
- **Sospensione aggiornamento del canone**
  - È sospesa, per un periodo corrispondente alla durata dell'opzione, la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione accertata dall'ISTAT dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.
- **Inefficacia dell'opzione**
  - L'opzione non ha effetto se di essa il locatore non ha dato preventiva comunicazione al conduttore con lettera raccomandata, con la quale rinuncia ad esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo.
- **Inderogabilità**
  - Le disposizioni sulla sospensione dell'aggiornamento del canone e sulla preventiva comunicazione della rinuncia alla facoltà di chiedere detto aggiornamento sono inderogabili.

MODELLO: CLAUSOLA PER L'OPZIONE DELLA CEDOLARE SECCA

- Il locatore dichiara che intende esercitare l'opzione per la tassazione ad imposta sostitutiva del canone di locazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 3 D. Lgs. 14/3/2011 n. 23.
- Per effetto di tale opzione non si renderà dovuta l'imposta annuale di registro sul contratto stesso; la suddetta opzione comporta la rinuncia da parte del locatore per tutto il periodo di validità dell'opzione stessa alla richiesta dell'aggiornamento del canone.
- La presente dichiarazione vale come comunicazione al conduttore così come previsto per legge, ed avrà effetto fino alla scadenza temporale prevista contrattualmente, salvo revoca che il locatore si impegna a comunicare in tempo utile.