

## IL CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

La legge n. 431 del 9 dicembre 1998 ha abolito il regime vincolistico previsto dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 (meglio conosciuta come "equo canone") che obbligava ad affittare gli immobili ad un canone prestabilito.

Oggi vi sono varie tipologie di contratti, ma due sono quelli principali:

- **il contratto "a canone libero" (o "di libero mercato")**, in cui le parti (proprietario e inquilino) stabiliscono liberamente l'ammontare del canone e le altre condizioni della locazione con l'unico obbligo di rispettare la durata minima di 4 anni più 4 di rinnovo, tranne casi particolari tassativamente previsti (subentro del proprietario, vendita o integrale ristrutturazione dell'immobile, ecc.);
- **il contratto "a canone concordato" (o "concertati")** con il corrispettivo stabilito in accordi territoriali stipulati tra le organizzazioni degli inquilini e quelle dei proprietari. Ovviamente in questo tipo di contratto il canone è inferiore ai correnti prezzi di mercato, ma lo scopo di tenere basso il canone è quello di venire incontro alle esigenze di chi è costretto a prendere in locazione un immobile. Per questo, il legislatore ha stabilito di concedere, sia al proprietario che all'inquilino, alcuni vantaggi fiscali (reddito Irpef, imposta di registro, Ici solo nei Comuni che hanno deliberato di favorire tale forma contrattuale). La durata della locazione è di 3 anni più 2 di rinnovo automatico (o 3 previa intesa) tranne casi particolari.

Per la locazione degli immobili adibiti ad uso abitativo esistono due possibili forme contrattuali (come previsto dalla legge 431/98 che regola le locazioni degli immobili):

**CONTRATTI DI LIBERO MERCATO** che si basano sulla libera contrattazione tra il locatore e il conduttore. Hanno durata obbligatoria di 4 anni + 4 di rinnovo e non hanno alcun beneficio fiscale. Le principali caratteristiche (riferimento: art.2, legge 431/98) sono:

- durata del contratto: 4 anni + 4 anni;
- entità del canone: libero;
- agevolazioni fiscali per il proprietario: nessuna;
- schema di contratto: libero.

**CONTRATTI CONCERTATI** con canoni che devono essere compresi entro limiti minimi e massimi, determinati sulla base di accordi raggiunti in sede locale tra le organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini.

**I contratti di locazione concertati si distinguono poi in contratti:**

**a) ad uso abitativo, b) ad uso transitorio, c) ad uso studenti universitari.**

**Le principali caratteristiche sono:**

**A) Ad uso abitativo a canone concordato**

- durata del contratto: 3 anni + 2;
- entità del canone: fissata dall'accordo territoriale tra Sindacati degli inquilini e Associazioni dei proprietari (dipende da comune a comune);
- agevolazioni fiscali per il proprietario;
- agevolazioni fiscali per gli inquilini: in base alle fasce di reddito;

**B) Ad uso transitorio**

può essere stipulato solamente in presenza di comprovate particolari situazioni in capo al locatore (es. necessità personale, ecc.) o dell'inquilino (es. contratto di lavoro a tempo determinato):

- durata: minimo 1 mese, massimo 18 mesi non rinnovabili;
- canone: concertato;
- agevolazioni fiscali: nessuna.

**C) Ad uso studenti universitari**

- durata: minimo 6 massimo 36 mesi;
- canone: fissato dall'accordo territoriale tra organizzazioni sindacali, Università e associazioni degli studenti;
- previste agevolazioni fiscali per il proprietario

**TABELLA RIASSUNTIVA DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE**

Affitti a canone "libero"	Affitti a canone "concordato"		
	ordinari	a studenti universitari	transitori
<b>durata:</b> 4 anni + 4 di rinnovo automatico, tranne casi particolari	<b>durata:</b> 3 anni + 2 di rinnovo automatico (o + 3 previa intesa), tranne casi particolari	<b>durata:</b> da 6 mesi a 3 anni + rinnovo automatico dello stesso periodo alla prima scadenza (salvo disdetta)	<b>durata:</b> da 1 a 18 mesi
<b>canone:</b> liberamente stabilito nella contrattazione tra le parti	<b>canone:</b> tetto massimo stabilito in accordi territoriali		<b>canone:</b> tetto massimo stabilito in accordi territoriali o D.M. fino al 20% superiore al canone "concordato"