

MINI GUIDA ALLA LOCAZIONE

Leggi e norme di riferimento per le locazioni abitative: Legge n. 392/78, Legge n. 431/98 e Decreto Ministeriale 30 Dicembre 2002.

TIPOLOGIA E DURATA DEI CONTRATTI

1) CONTRATTO LIBERO (durata: 4 anni + 4 anni – canone libero)

La durata minima è di anni quattro + quattro di rinnovo obbligatorio (tranne in casi tassativamente previsti dall'art. 3 legge 431/98, fra i quali, subentro del proprietario, vendita o integrale ristrutturazione dell'immobile, eccetera).

2) CONTRATTO CONCORDATO (durata: 3 anni + 2 anni – canone stabilito secondo l'accordo territoriale)

La durata minima è di tre anni + due di rinnovo obbligatorio (è fatta salva la facoltà del locatore di presentare il diniego di rinnovo alla scadenza del primo triennio per i i motivi indicati all'art. 3 legge 431/98).

Il canone è lasciato alla libera pattuizione delle parti ma fino al limite massimo stabilito secondo i parametri dell'accordo territoriale di riferimento.

3) CONTRATTO TRANSITORIO (durata da 6 mesi a 36 mesi – canone stabilito secondo l'accordo territoriale).

La durata minima è di 6 mesi (qualora venisse stabilita una diversa inferiore durata la stessa verrebbe ricondotta alla durata minima di 6 mesi) e quella massima di 18 mesi rinnovabili per altri 18.

Il canone deve essere ricompreso nel limite massimo stabilito dall'accordo territoriale di riferimento.

Per tutte le tipologie di contratto è fatta salvo per legge la facoltà del conduttore di recedere dal contratto, per gravi motivi, con preavviso da inviare al locatore con racc.ta A/R almeno sei mesi prima.

PRINCIPI FONDAMENTALI:

I contratti di locazione sono validi soltanto se sono scritti e registrati (artt. 1 e 13 L. 431/98).

Se il locatore ha preteso l'instaurazione di un rapporto di locazione di fatto, il conduttore potrà rivolgersi al Giudice per ottenere che la locazione venga ricondotta a condizioni conformi a quanto previsto dalla legge con un canone che non può eccedere quello definito dall'accordo territoriale quindi più basso di quello di mercato.

La registrazione presso l'Ufficio delle Entrate deve avvenire entro 30 giorni decorrenti dalla data meno recente fra quella di stipula e quella di decorrenza del contratto stesso.

La spesa è posta a carico delle parti nella misura del 50% ciascuno (bolli a carico del solo conduttore). Qualora il locatore si avvalga delle norme fiscali della c.d. cedolare secca, il contratto dovrà essere comunque registrato ma non vi sarà alcuna spesa di registrazione e il locatore non potrà pretendere per il periodo corrispondente di adesione alla cedolare secca l'aumento del canone secondo l'indice ISTAT.

SUGGERIMENTI

- Al pagamento del canone deve corrispondere sempre l'emissione della relativa ricevuta. Se il canone viene pagato con bonifico o con vaglia postale la ricevuta dell'operazione vale anche come ricevuta del pagamento del canone;
- Verificare bene lo stato dell'immobile;
- Leggere con attenzione il contratto e se esistente il regolamento di condominio;
- Redigere con cura l'eventuale elenco del mobilio presente nell'immobile;
- Controllare la tipologia e l'ammontare delle spese condominiali;
- Se vi sono più conduttori che sottoscrivono il contratto stare attenti alla solidarietà nel pagamento del canone che rimarrebbe nel caso uno dei conduttori lasciasse l'immobile (ovviamente in mancanza di specifico accordo con il locatore).
- Eliminare nella clausola relativa al recesso anticipato del conduttore la necessità dei gravi motivi e ridurre il termine di preavviso.
- Per quanto concerne il deposito cauzionale, che il conduttore versa al locatore a garanzia per eventuali danni arrecati all'immobile e/o per il rispetto delle obbligazioni assunte, devono sempre essere calcolati gli interessi al tasso legale che il locatore deve versare al conduttore alla fine di ogni anno (nulla ogni altra pattuizione).