



FOGLIO INFORMATIVO N. 9 -2024

IL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Che cos'è la locazione

La locazione è un contratto con il quale il locatore permette il godimento di un bene mobile o immobile al conduttore o locatario, per un periodo di tempo determinato o determinabile, in cambio del pagamento di un canone di locazione. Il contratto è dunque necessariamente oneroso ed è questa la fondamentale differenza con il contratto di comodato, essenzialmente gratuito.

È un contratto tipicamente consensuale, si conclude al momento dello scambio del consenso, senza necessità di consegna materiale della cosa, ha effetti obbligatori (poiché da esso non deriva l'acquisizione di alcun diritto reale sul bene, ma solo il diritto di godimento e di uso) ed è disciplinato dal Codice Civile e da alcune leggi specifiche. Il contratto di locazione stabilisce i diritti e i doveri delle parti, le condizioni di pagamento, la sua durata, e le clausole relative alla manutenzione dell'immobile e alle eventuali sanzioni in caso di inadempienza.

Il locatore

Il locatore è la persona fisica o giuridica che concede in locazione un immobile di sua proprietà a un'altra persona, chiamata locatario, in cambio di un canone di locazione. Il locatore può essere un privato, un'azienda o un'istituzione e ha il diritto di concedere in locazione il suo immobile secondo le norme previste dal Codice Civile e dalle leggi in vigore.

Generalmente, il locatore stipula un contratto di locazione con il locatario, in cui vengono specificate le condizioni (canone, durata, eventuali clausole aggiuntive) e i diritti e doveri di entrambe le parti. Il locatario deve rispettare le regole di utilizzo dell'immobile, come ad esempio il divieto di svolgere attività commerciali o di subaffittare l'immobile senza il consenso scritto del

locatore. In caso di inadempienze da parte del locatario, come il mancato pagamento del canone o l'utilizzo dell'immobile in maniera non conforme a quanto stabilito nel contratto, il locatore può adottare diverse misure per tutelare i suoi diritti, come ad esempio la richiesta di risoluzione del contratto o il ricorso ad un'azione legale per ottenere eventuali danni o mancati pagamenti.

Il bene può rientrare nella comunione legale tra coniugi (art. 180); si tratta della concessione di un diritto personale di godimento per il quale è necessaria la cosiddetta "amministrazione congiunta". In caso di separazione o divorzio, il Tribunale può emettere provvedimenti riguardanti la casa coniugale, al fine di tutelare gli interessi di entrambi i coniugi e dei figli. Il Tribunale può stabilire chi debba abitare nella casa coniugale e se sia necessario pagare un affitto, o può decidere di assegnare la casa a uno dei coniugi, stabilendo eventualmente un contributo al mantenimento dell'altro coniuge o dei figli.

Nel caso in cui i coniugi decidano di proseguire nella locazione della casa congiuntamente nonostante la separazione, è consigliato redigere un accordo scritto che stabilisca chiaramente le responsabilità e gli oneri di ciascun coniuge, al fine di evitare dispute.

Il locatario

Il locatario, anche conosciuto come inquilino o conduttore, è una persona fisica o giuridica che è la controparte contrattuale a cui viene concesso il bene in locazione, usufruisce di un bene immobile in cambio del pagamento di un canone di locazione. Il locatario ha il diritto di utilizzare l'immobile per un determinato periodo, solitamente indicato nel contratto di locazione, e si impegna a pagare regolarmente il canone di locazione al locatore. Inoltre, il locatario è responsabile della manutenzione ordinaria dell'immobile e ha il dovere di restituire l'immobile nello stato in cui lo ha ricevuto, fatto salvo l'usura naturale.

Nel corso del contratto di locazione, il locatario ha diritto a godere della quiete e del godimento pacifico dell'immobile, senza interferenze da parte del locatore. Il locatario può anche richiedere al locatore la riparazione di eventuali difetti o danni all'immobile che non siano stati causati dal suo uso negligente o scorretto. In Italia, la normativa principale che regola i diritti e i doveri del locatario è contenuta nella legge n. 431/1998, nota anche come "Legge sulle locazioni abitative", successivamente modificata.

Alcuni degli aspetti più importanti che riguardano il locatario:

- Contratto di locazione: il locatario ha il diritto di stipulare un contratto di locazione con il proprietario dell'immobile. Il contratto deve essere registrato presso l'Agenzia delle Entrate entro 30 giorni dalla sua stipula.
- Durata del contratto: di norma, la durata minima del contratto di locazione è di 4 anni per uso abitativo e di 6 anni per uso diverso dall'abitativo. Al termine di tale periodo, il contratto può essere prorogato automaticamente per ulteriori 4/6 anni, salvo diversa volontà delle parti.
- Canone di locazione: il locatario è tenuto al pagamento del canone di locazione nella misura e nei termini concordati nel contratto. L'importo del canone può essere rivalutato annualmente secondo l'indice ISTAT.
- Obblighi manutentivi: il locatario è tenuto a mantenere l'immobile in buono stato di conservazione e ad effettuare le piccole riparazioni necessarie per l'ordinario uso dell'immobile. L'obbligo di manutenzione straordinaria spetta invece al proprietario.
- Sublocazione: il locatario non può sublocare l'immobile senza il consenso scritto del proprietario.
- Procedura di sfratto: in caso di morosità del locatario o di altre gravi violazioni degli obblighi contrattuali, il proprietario può avviare la procedura di sfratto per ottenere la restituzione dell'immobile. La procedura prevede varie fasi, tra cui la diffida al pagamento, l'intimazione di sfratto e, eventualmente, il ricorso al tribunale competente.

Differenze tra locazione e affitto

Con l'**affitto** viene coinvolto un bene di tipo produttivo, ovvero che potenzialmente può produrre ricchezza.

Per quanto riguarda invece il contratto di **locazione**, sono coinvolti beni non produttivi, ma che potrebbero successivamente produrre ricchezza.

Oggi si utilizza largamente il termine "affitto" per indicare qualsiasi contratto relativo a un immobile. L'affitto è un tipo di locazione che si riferisce a beni in grado di produrre reddito sia per il soggetto concedente sia per il soggetto che prende in godimento la cosa.

Quando la locazione ha per oggetto il godimento di una cosa produttiva, mobile o immobile, l'affittuario deve curarne la gestione in conformità della destinazione economica della cosa e dell'interesse della produzione. A lui spettano i frutti e le altre utilità. L'affitto rientra sotto al cappello di locazione, ma di fatto si differenzia principalmente perché il bene mobile o immobile ceduto da un soggetto all'altro soggetto è di tipo produttivo.

Per quanto riguarda i contratti di affitto, possono durare anche per diversi anni, in particolare quelli relativi a terreni agricoli e aziende. In questo caso il limite massimo è di 30 anni. Per quanto riguarda i contratti di locazione per gli immobili a uso abitativo, possono essere rinnovati in modo automatico successivamente alla scadenza temporale, oppure è possibile recedere il contratto tramite preavviso. Inoltre in qualsiasi caso vige il divieto di subaffitto se il locatore non ne è a conoscenza e senza un accordo esplicito.

Differenza tra locazione e comodato

Il comodato è un contratto a titolo gratuito con cui una persona, il comodante, concede ad un'altra, il comodatario, l'uso temporaneo di un bene mobile o immobile, senza che vi sia un corrispettivo economico. Il comodato può avere una durata determinata o indeterminata e può essere revocato dal comodante in qualsiasi momento, salvo diversa pattuizione tra le parti.

La differenza tra locazione e comodato sta proprio nel fatto che nella locazione è presente un corrispettivo economico, mentre nel comodato no. Inoltre, mentre nella locazione il locatore resta il responsabile per quanto riguarda la manutenzione e la riparazione dell'immobile o del bene mobile, nel comodato questo compito spetta al comodatario.

Differenza tra locazione e usufrutto

L'usufrutto è un diritto di godimento con cui una persona, l'usufruttuario, ha il diritto di avere un bene mobile o immobile, per un certo periodo di tempo o per tutta la vita, senza tuttavia diventarne proprietario. L'usufrutto può essere costituito su qualsiasi tipo di bene mobile o immobile e può essere trasferito a terzi, a titolo oneroso o gratuito.

La differenza tra locazione e usufrutto sta nel fatto che nell'usufrutto l'usufruttuario ha il diritto di godere del bene senza dover pagare un canone, mentre nella locazione il conduttore deve pagare un canone al locatore. Inoltre, mentre nella locazione il conduttore ha solo il diritto di godere dell'immobile o del bene mobile, nell'usufrutto l'usufruttuario ha anche il diritto di disporre del bene e di trarne vantaggio economico.

Differenza tra locazione e noleggio

Il noleggio è un contratto con cui una persona, il noleggiatore, concede a un'altra, il noleggiante, l'uso temporaneo di un bene mobile, in cambio di un corrispettivo economico. La differenza tra locazione e noleggio sta principalmente nel fatto che nel noleggio il bene mobile

oggetto del contratto è destinato a un uso temporaneo e specifico, mentre nella locazione l'immobile o il bene mobile oggetto del contratto è destinato a un uso più ampio e duraturo. Inoltre, nel noleggio il noleggiatore ha il diritto di controllare l'uso del bene mobile e di chiedere il risarcimento dei danni eventualmente causati dal noleggiante, mentre nella locazione il locatore ha solo il diritto di controllare lo stato dell'immobile o del bene mobile al momento della restituzione.

Canone di locazione

Il canone di locazione è il corrispettivo che viene versato dal conduttore al locatore per poter godere del bene di proprietà del locatore stesso. In genere il canone è corrisposto mediante denaro, ma nulla vieta che le parti si possano accordare diversamente (ad esempio nella locazione di un terreno agricolo il locatore potrebbe pretendere, come contropartita, una parte dei frutti del terreno stesso, art. 1639).

Il canone di locazione normalmente viene versato in più rate determinate dalle parti in sede di stipulazione del contratto di locazione. In caso di mancato pagamento, il conduttore moroso è tenuto a corrispondere, oltre al canone, anche gli interessi legali o di mora, se previsti nel contratto. Nel caso in cui il conduttore accumuli un ritardo nel pagamento del canone superiore ai venti giorni dalla scadenza della rata, il locatore potrà chiedere la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1455.

Le voci del canone

È generalmente pattuito che il canone che viene stabilito nel contratto possa subire degli aggiornamenti periodici. Le parti dovranno avere cura di specificare le varie voci di cui si compone il corrispettivo dovuto, distinguendo tra:

- spese annue – ovvero tutte le somme che risultano essere dovute per gli oneri accessori connessi. Questo avviene per esempio per le spese per le utenze o per quelle condominiali, o ancora altre voci eventualmente specificate (che frequentemente sono ripartite con addebito al conduttore degli oneri relativi all'ordinaria amministrazione, e con previsione a carico del locatore di quelli relativi alle opere di straordinaria manutenzione);
- rata – ovvero la cifra deve essere pagata a ogni scadenza specificata nel contratto, suddiviso per il numero delle rate (dodici se il pagamento è mensile).

La durata del contratto di locazione

La durata del contratto di locazione viene generalmente stabilita dalle diverse leggi speciali che sono emanate in materia e si occupano di definire i termini di decorrenza, come ad esempio 4 anni per i contratti ad uso abitativo, 6 anni per i contratti ad “uso diverso” e 9 anni per uso alberghiero, così come per quanto concerne i termini di rinnovo (come ad esempio 4+4 per i contratti ad uso abitativo).

Il contratto di locazione può essere liberamente personalizzato tra le parti con inserimento di altre opzioni ed elementi, anche dette “clausole”.

Tra le più ricorrenti troviamo:

- caparra o deposito cauzionale – è la somma di denaro che il conduttore consegna al locatore al momento della stipula del contratto. L'importo è versato a titolo di garanzia del rispetto delle obbligazioni in esso presenti. Dovrà poi essergli restituita, al termine del rapporto di locazione (corrisponde generalmente a due o tre mensilità);
- cedolare secca – ovvero l'esercizio, da parte del locatore, dell'opzione prevista ex art. 3, comma 11, d.lgs. n. 23/2011. Si tratta di un'imposta sostitutiva dell'Irpef a cui il locatore potrà aderire. Il locatore, così facendo, non sarà tenuto a versare l'imposta di registro e quella di bollo per la registrazione.

Il canone libero

Dalla parte del locatore c'è l'impegno preventivo di stabilire un valore congruo relativo all'immobile da affittare. Questa pratica non solo permette al proprietario di definire un corretto canone di locazione, ma anche comprendere qual è la soglia minima da imporre al conduttore per non incorrere in sanzioni fiscali. Questo valore minimo è stato introdotto per evitare di pagare imposte sulla casa in valore ridotto rispetto a quanto previsto.

Un locatore ha la possibilità di affittare casa scegliendo due diverse soluzioni da offrire al cliente per il pagamento dei canoni: un modello di contratto di locazione a canone. La minima durata del contratto di locazione è un elemento prefissato per legge di quattro anni.

La legge prevede che, dopo il primo termine di scadenza, la durata del contratto di locazione sia rinnovata automaticamente per una durata di ulteriori quattro anni. Per questo motivo, nella prassi spesso si utilizza l'espressione “contratto 4+4”.

Dopo la prima scadenza, la durata del contratto di locazione sarà estesa automaticamente per altri 4 anni, fatta eccezione per due ipotesi: la prima ipotesi si ha quando, con comunicazione

scritta giunta al conduttore almeno 6 mesi prima della prima scadenza, il locatore rende noto al conduttore il proprio “diniego di rinnovazione”. La disdetta è consentita solo in alcuni casi tassativamente individuati dalla legge, come ad esempio la destinazione dell’abitazione a uso proprio del locatore, la ricostruzione dell’edificio, l’intenzione di vendere l’immobile ecc.

Il locatore deve precisare la data di rilascio dell’immobile e soprattutto il motivo del diniego in maniera dettagliata e non generica. In caso di mancata attuazione di quanto indicato nella comunicazione di disdetta, il locatore può essere condannato al risarcimento del danno a favore del conduttore (massimo 36 mensilità del canone di locazione) oppure al ripristino del contratto di locazione illegittimamente disdetto. Quindi con un’ulteriore durata del contratto di locazione di altri 4 anni.

La seconda ipotesi si ha quando il conduttore si avvale del diritto di recesso (diritto che non spetta, invece, al locatore). I motivi di recesso del conduttore possono essere previsti anche dal contratto di locazione stesso. La legge consente comunque sempre il recesso dell’inquilino per gravi motivi, ossia per circostanze oggettive, sopravvenute e imprevedibili. Il preavviso va dato al locatore con lettera raccomandata e il termine è di almeno 6 mesi.

Il recesso illegittimo dà diritto al locatore di richiedere il risarcimento dei danni (pari ai canoni non percepiti), previa risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore. Inoltre, se, al termine della durata del contratto di locazione per la prima volta, ovvero raggiunti i primi 4 anni, il locatore desidera vendere l’immobile ad una terza persona, al conduttore spetta il diritto di prelazione sulla casa.

Il canone concordato

Esiste poi la soluzione a canone concordato, che prevede una durata base di tre anni, rinnovabile per ulteriori due anni (il cosiddetto 3-2). Il canone per questo tipo di contratti di locazione è fissato dagli accordi territoriali stipulati tra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dell’inquilinato in base alle diverse fasce in cui si colloca l’immobile. Tra i molteplici fattori da considerare ci sono la superficie utile degli spazi interni, delle pertinenze e dei vani accessori.

Previsto dal legislatore con il preciso scopo di poter fissare l’entità del canone di locazione in base alle esigenze di mercato ma anche di potersi basare sulle effettive situazioni economiche che si determinano all’interno della singola città in relazione alla questione del problema casa. Il valore del corrispettivo (canone) viene predeterminato sulla base di modelli contrattuali

standard, predisposti congiuntamente, su base locale, dalle associazioni rappresentative della categoria dei proprietari e di quella degli inquilini.

Al termine dei 3 anni, ovvero alla prima scadenza della durata del contratto di locazione, le parti possono:

- stipulare di comune accordo un nuovo contratto;
- in caso di mancata stipula di un nuovo contratto, ci sarà una proroga della durata del contratto di locazione per altri 2 anni. Dopo i due anni di proroga della durata del contratto di locazione originaria si potrà procedere nei seguenti modi:
 - se il locatore non intende proseguire nella durata del contratto di locazione deve inviare almeno 6 mesi prima della scadenza una comunicazione, tramite lettera raccomandata, di formale disdetta al conduttore, il quale non potrà che procedere al rilascio dell'immobile;
 - se non vi è stata la disdetta, ciascuna delle parti ha altrimenti il diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni.

In tal caso il locatore o il conduttore potranno:

- comunicare la propria intenzione a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno da inviare almeno 6 mesi prima del termine della durata del contratto;
- la parte interpellata dovrà rispondere sempre a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno entro 60 giorni dalla data di ricezione della lettera;
- in mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà in ogni caso scaduto al termine del primo biennio.

Roma, febbraio 2024