

Affitti casa?
Vai sul sicuro.



CAMERA DI COMMERCIO
INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA
DI TORINO

Camera di commercio industria artigianato e agricoltura di Torino.
Tutti i diritti riservati. Vietata la riproduzione a terzi.

Direzione scientifica della collana Guide ai diritti: Raffaele Caterina,
Sergio Chiarloni, Lucia Delogu - Docenti del Dipartimento di Scienze Giuridiche
dell'Università degli Studi di Torino, componenti della Commissione
di regolazione del mercato, Camera di commercio di Torino

Autore: Domenico Francavilla

Coordinamento editoriale: Claudia Savio, Maria Elena De Bonis,
Arianna Bortolotti - Settore Conciliazione e Regolazione del mercato,
Camera di commercio di Torino

Coordinamento grafico: Settore Comunicazione esterna, Camera di commercio
di Torino

Ideazione grafica copertina: Art Collection Snc

Impaginazione e stampa: CAST Industrie Grafiche - Moncalieri (TO)

Finito di stampare: maggio 2010

Stampa su carta ecologica certificata

Indice

Capitolo primo

Il contratto di locazione ad uso abitativo

1.1	Cosa si intende per "locazione ad uso abitativo"	00
1.2	Le parti del contratto: locatore e conduttore	00
1.2.1	Chi può essere locatore?	00
1.2.2	Chi può essere conduttore?	00
1.3	Il mediatore immobiliare	00
1.4	I rapporti tra le parti e le fasi della locazione	00
1.5	Le tipologie di contratto di locazione ad uso abitativo	00
1.5.1	Quali sono e come scegliere	00
1.5.2	Ammontare del canone	00
1.5.3	Durata del contratto	00
1.5.4	Disdetta e recesso	00
1.6	Patti contrari della legge	00
1.7	La forma e la registrazione del contratto	00
1.8	La locazione di fatto	00
1.9	Il deposito cauzionale	00
1.10	Sublocazione e cessione del contratto	00
1.11	Cosa accade in caso di vendita dell'immobile?	00
1.12	La successione per causa di morte	00

Capitolo secondo

Gli obblighi del locatore e del conduttore

2.1	Gli obblighi del locatore	00
2.1.1	La consegna in buono stato di manutenzione	00
2.1.2	La manutenzione	00
2.1.3	Garanzia del godimento pacifico dell'immobile	00
2.2	Gli obblighi del conduttore	00
2.2.1	La diligenza nell'uso dell'immobile	00
2.3	La responsabilità per il deterioramento dell'immobile e per i danni a terzi	00
2.4	Il pagamento del canone	00
2.5	Riparazioni a carico del conduttore	00
2.6	Oneri accessori	00

2.7	Il conduttore e il condominio	00
2.8	L'obbligo di restituzione dell'immobile	00
2.9	Miglioramenti e addizioni	00
2.10	Lo sfratto	00
2.11	La risoluzione delle controversie	00

Allegato A

Estratto dalla Legge 9 Dicembre 1998, n. 431 - Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo	00
--	----

Allegato B

Tabella oneri accessori - Ripartizione fra locatore e conduttore	00
--	----

Il contratto di locazione ad uso abitativo

1.1 Cosa si intende per "locazione ad uso abitativo"?

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 corrispettivo¹. Il contratto di locazione è un importante strumento a disposizione di chi voglia godere di un bene senza esserne proprietario. Con la locazione si realizza uno "scambio" tra la messa a disposizione di un bene per un periodo di tempo e un corrispettivo, che di solito prende la forma di un canone periodico.

Esistono più tipi di locazione che si differenziano a seconda del bene dato in godimento e dell'uso che se ne può fare. Nella **locazione ad uso abitativo**, di cui si occupa questa guida, il bene dato in godimento è un immobile urbano e l'uso è limitato a quello abitativo².

Per **immobile urbano** si intende un immobile non destinato ad attività agricole. Non è necessario che l'immobile si trovi in un centro abitato. Deve inoltre trattarsi di un edificio, o porzione di edificio, e non semplicemente di un'area nuda.

Note

¹ Nella locazione il corrispettivo è necessario. Se una parte dà un bene in godimento senza ricevere un corrispettivo non c'è locazione ma comodato a titolo gratuito.

² Per riferirsi alla locazione ad uso abitativo si usa spesso il termine "affitto", ma bisogna tenere presente che nel linguaggio della legge l'affitto è la locazione di un bene produttivo, ad esempio un'azienda o un fondo rustico, ed è quindi un tipo di locazione ben distinto.

Quanto **all'uso**, l'immobile deve essere destinato ad abitazione, anche se non è necessario che venga effettivamente abitato. **Non sono locazioni** ad uso abitativo le locazioni che hanno ad oggetto:

- un immobile destinato all'esercizio di un'attività commerciale o di lavoro autonomo
- un immobile destinato ad attività ricreative
- un immobile usato come deposito
- un immobile usato come box auto, a meno che il box sia pertinenza di un immobile destinato ad uso abitativo.

La locazione ad uso abitativo è quindi un tipo particolare di locazione. Data la sua diffusione e la rilevanza degli interessi coinvolti, essa è regolata, oltre che dalle norme sulla locazione in generale previste nel **codice civile** (artt. 1571-1614), da una serie di norme che si trovano in **leggi speciali**, in particolare le seguenti:

- Legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani)
- Legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo).

1.2 Le parti del contratto: locatore e conduttore

Nel contratto di locazione ci sono due parti. La parte che si obbliga a far godere il bene è detta **locatore**. La parte che si obbliga a pagare un corrispettivo per il godimento del bene viene denominata locatario o **conduttore**, o anche inquilino.

1.2.1 Chi può essere locatore?

Il **locatore** è normalmente **proprietario** del bene immobile, ma può anche non esserlo. Così può essere locatore, ad esempio, l'usufruttuario, che, pur non essen-

Il contratto di locazione ad uso abitativo

do proprietario, ha il diritto di godere dell'immobile e farne propri i frutti, anche civili, come il canone. Anzi, se c'è un usufrutto, è il proprietario dell'immobile a non essere legittimato a dare il bene in locazione.

Che cosa succede **se il locatore non è legittimato** a dare il bene in locazione perché non ne è il proprietario o non è titolare di un altro diritto che gli dia il potere di disporre dell'immobile?

In questi casi, il contratto è comunque valido, perché il locatore con il contratto assume solo l'obbligo di far godere all'altra parte il bene. Quindi, se il locatore riesce a garantire il godimento dell'immobile da parte del conduttore, non gli si può contestare di essere venuto meno ai suoi obblighi e la locazione prosegue regolarmente. Se non ci riesce, il contratto può essere risolto per inadempimento e il conduttore avrà diritto anche al risarcimento dei danni.

Però, se il locatore non è legittimato, il conduttore corre il rischio di venire privato in qualsiasi momento del godimento del bene, visto che il proprietario non può subire conseguenze negative dal fatto che qualcuno abbia dato in locazione l'immobile senza averne diritto.

Per uscire da questa situazione di incertezza il conduttore, pur non potendo chiedere la risoluzione per inadempimento prima che un inadempimento vi sia effettivamente stato, può chiedere l'annullamento del contratto sulla base del fatto che ha firmato il contratto ritenendo erroneamente che il locatore fosse il proprietario³.

Note

⁽³⁾ Se il locatore ha dichiarato di essere proprietario, o semplicemente è stato reticente sul punto, il contratto è annullabile per dolo, visto che il conduttore è stato tratto in inganno. Se invece il locatore non ha dichiarato, neanche implicitamente, di essere proprietario, si potrà chiedere l'annullamento del contratto per errore sulle qualità della persona dell'altro contraente.

Così come si può dare in locazione un bene di cui non si è proprietari, si può dare in locazione un **bene di cui non si è ancora proprietari** ma si pensa di diventarlo in futuro.



Tizio ha stipulato un contratto preliminare di compravendita e pensa di divenire proprietario del bene immobile entro un periodo di 6 mesi. Può legittimamente stipulare un contratto di locazione per quel bene con decorrenza dal settimo mese, anche se il bene non è ancora suo.

Se il bene immobile è in comproprietà, vale a dire se più persone sono proprietarie dello stesso immobile, un singolo comproprietario può concedere il bene in locazione, visto che si presume che egli agisca con l'accordo degli altri e per loro conto. Lo stesso principio però vale sempre, anche nel caso dello sfratto, con la conseguenza che anche il comproprietario che non ha firmato il contratto può richiedere lo sfratto.

Se l'immobile è un bene in comunione tra coniugi, non ci sono problemi se il contratto viene stipulato da uno dei coniugi con il consenso o la ratifica dell'altro. Se invece manca il consenso, normalmente il contratto sarà annullabile.

1.2.2 Chi può essere conduttore?

Tutti possono essere conduttori⁴. I minorenni possono essere conduttori (e anche locatori) ma non possono sottoscrivere il contratto perché non hanno la "capacità di agire". Si ricordi che un contratto di locazione concluso in nome e per conto di un minore dai genitori è valido solo se questi abbiano agito congiuntamente, tranne naturalmente il caso in cui la potestà sia di un solo genitore.

Note

⁴ Solo alcuni casi molto specifici sono esclusi, come quello del tutore che non può diventare conduttore di un bene di proprietà del soggetto di cui è tutore.

Il contratto di locazione ad uso abitativo

La parte conduttrice può essere costituita da più soggetti. **Quando i conduttori sono più di uno** ma il contratto è unico, occorre che tutti gli atti relativi al rapporto vengano compiuti nei confronti di tutti i soggetti. Ad esempio, la disdetta deve essere comunicata a tutti.

Diverso è il caso in cui lo stesso immobile viene dato in locazione a più soggetti con contratti distinti. Qui il problema è quello del **conflitto** tra i soggetti che risultano essere conduttori dello stesso bene immobile. Il conflitto viene risolto attraverso il principio generale per cui deve essere privilegiato quel soggetto che per primo abbia conseguito il godimento del bene.

I **familiari conviventi** del conduttore non sono a loro volta conduttori e non acquistano i diritti e doveri inerenti alla locazione, ma possono assumere la qualità di conduttori in caso di successione. Lo stesso è vero per i conviventi di fatto. 

1.3 Il mediatore immobiliare

Le parti possono entrare in contatto tra loro grazie all'intervento di un **agente immobiliare** o comunque di un soggetto con funzioni di mediatore. L'agente immobiliare **non è parte** del contratto di locazione. Si tratta di una figura molto diffusa nella pratica, ma non necessaria. I rapporti con l'agente immobiliare rientrano nella fase che porta alla conclusione del contratto di locazione ad uso abitativo e, in questo senso, possono essere considerati come parte dell'operazione complessiva della locazione. Può essere utile ricordare questi semplici punti⁵:

Note

⁵ Per ulteriori informazioni circa il rapporto con il mediatore è possibile consultare la "Guida alla compravendita di casa" della Camera di commercio di Torino. Il volume è scaricabile gratuitamente alla pagina: www.to.camcom.it/guidacompravenditacasa.

- presso le Camere di Commercio esiste un albo dei mediatori
- il mediatore ha diritto alla provvigione solo se iscritto all'albo
- l'incarico può essere conferito con o senza esclusiva
- nel contratto con il mediatore immobiliare è possibile inserire una "clausola di conciliazione (o mediazione⁶⁾" con cui, ferma restando la possibilità di ricorrere al giudice, in caso di controversie, ci si impegna ad effettuare un tentativo di conciliazione presso un apposito, ad esempio quelli delle Camere di commercio.

1.4 I rapporti tra le parti e le fasi della locazione

Stipulando il contratto di locazione le parti "entrano" in un rapporto che dura nel tempo. Schematicamente si possono distinguere le seguenti fasi:

- Trattative e firma del contratto - registrazione
- Consegna dell'immobile
- Godimento dell'immobile e pagamento del canone
- Scadenza del contratto/rinnovo
- Restituzione dell'immobile.

In ognuna di queste fasi possono verificarsi dei problemi. Ad esempio, può accadere che alcune clausole del contratto non siano valide, che l'immobile consegnato abbia dei difetti di cui non ci si era accorti, che il godimento dell'immobile venga disturbato dal proprietario o da altri soggetti, che si verifichi un conflitto sul pagamento di alcune spese relative all'immobile, che per alcuni mesi si abbiano difficoltà a pagare il canone, che il locatore richieda incomprensibili aumenti del

Note

⁽⁶⁾ Il decreto legislativo 28 del 4 marzo 2010 ha introdotto l'uso del termine

Il contratto di locazione ad uso abitativo

canone o non restituisca il deposito cauzionale, e così via. La legge disciplina le diverse situazioni che possono verificarsi nel corso della locazione e si preoccupa di tutelare gli interessi di entrambe le parti, prestando particolare attenzione alla parte che si presume essere più debole, vale a dire al conduttore.

Le parti possono regolare nel contratto molti aspetti specifici della locazione in deroga alla disciplina legislativa, ma la loro autonomia incontra comunque il limite delle tutele poste dalla legge al fine di evitare che il rapporto sia squilibrato a favore dell'una o dell'altra parte. Poiché è comunque importante evitare liti giudiziarie, è bene fare attenzione al contratto che si firma, tenendo anche presente che i rapporti tra locatore e conduttore, per quanto all'inizio possano essere cordiali e ispirati a grande fiducia reciproca, corrono il rischio di guastarsi col tempo.

Le controversie che dovessero sorgere tra locatore e conduttore possono essere risolte anche attraverso la mediazione (o conciliazione), una procedura alternativa alla giustizia ordinaria, disciplinata dal recente decreto legislativo 28 del 4 marzo 2010, di cui si tratterà più avanti⁷. Nella mediazione un terzo imparziale assiste le parti nella ricerca di una soluzione alla controversia e per utilizzare questa procedura è possibile rivolgersi ad uno degli organismi che offrono questo servizio, tra i quali si ricordano quelli delle Camere di commercio, che si trovano in ogni provincia.

Uguualmente, nel caso di contratti stipulati ai sensi degli accordi territoriali di attuazione della Legge 431/1998, è possibile che sia prevista una clausola di conciliazione presso la Commissione di conciliazione stragiudiziale paritetica istituita fra le principali associazioni dei proprietari e degli inquilini⁸.

Note

⁽⁷⁾ V. paragrafo 2.11

⁽⁸⁾ Questa Commissione è prevista dagli accordi territoriali di attuazione della Legge 431/1998 per i contratti agevolati.

1.5 Le tipologie di contratto di locazione ad uso abitativo

1.5.1 Quali sono e come scegliere

Per la locazione ad uso abitativo sono previste quattro tipologie di contratto:

- 1) contratto a canone libero
- 2) contratto a canone agevolato
- 3) contratto di natura transitoria
- 4) contratto per soddisfare esigenze abitative di studenti universitari.

Le principali differenze tra le quattro tipologie contrattuali riguardano la durata e la determinazione del canone. Inoltre, nel contratto a canone agevolato e in quelli di natura transitoria e per studenti universitari, la libertà delle parti nel determinare il contenuto del contratto è limitata da contratti-tipo adottati nel quadro di una convenzione nazionale.

Queste quattro tipologie di contratto non sono equivalenti. I contratti a canone libero e quelli a canone agevolato sono contratti di locazione di natura non transitoria. Le altre due tipologie hanno natura transitoria. Inoltre, la quarta tipologia è limitata ai soli studenti universitari. Pertanto la possibilità di utilizzare una tipologia di contratto è determinata da circostanze concrete, che sono disciplinate dalla legge in modo rigido, proprio per evitare che una tipologia contrattuale sia adottata in realtà per eludere le garanzie proprie di un'altra tipologia.

La vera **scelta** è quella **tra contratto a canone libero e contratto a canone agevolato**. Di fatto, questa viene normalmente compiuta dal locatore. La differenza centrale tra i due tipi di contratto è che nel primo la determinazione del canone è libera, mentre nel secondo è vincolata da accordi territoriali adottati sulla base della convenzione nazionale.

La libertà nella determinazione del canone, che si traduce in un canone più alto, viene "compensata" dal fatto che nei contratti a canone libero la durata mi-

Il contratto di locazione ad uso abitativo

nima è più lunga, a garanzia del conduttore. Ma ciò che realmente può spingere il locatore a scegliere il contratto a canone agevolato è che in tal caso beneficerà di alcune agevolazioni fiscali.

I **vantaggi fiscali** per il locatore consistono in detrazioni, nella riduzione dell'aliquota ICI e delle imposte di registrazione. Anche il conduttore ha dei vantaggi fiscali in caso di contratto a canone agevolato, nella forma di detrazioni e di riduzione delle imposte di registrazione.

Il **contratto di locazione di natura transitoria** risponde all'esigenza oggettiva di godere di un immobile per esigenze transitorie e quindi per un periodo che, sin dall'inizio, si sa che sarà breve. L'esigenza transitoria può essere sia del conduttore, ad esempio nel caso di un periodo di lavoro fuori sede, che del locatore, ad esempio nel caso di prevista vendita dell'immobile dopo un certo periodo di tempo.

Le esigenze di natura transitoria del conduttore devono essere provate con documentazione da allegare al contratto di locazione, ad esempio il contratto di lavoro. La legge non si accontenta che queste esigenze siano semplicemente dichiarate. 

Un soggetto residente a Roma compra un immobile a Torino perché viene assunto da una impresa con sede a Torino. L'immobile viene acquistato a marzo ma il trasferimento avverrà a settembre. In questo caso può esserci un interesse a dare in locazione a un terzo fino a settembre l'immobile acquistato. Il contratto avrà natura transitoria perché la durata minima del contratto a canone libero o di quello a canone agevolato è superiore. 

Il **contratto per soddisfare esigenze abitative di studenti universitari** è riservato agli studenti universitari "fuori sede", i quali risiedono in un comune diverso da quello in cui ha sede il corso di laurea. Naturalmente si tratta per gli studenti di uno strumento contrattuale in più, essendo sempre possibile ricorrere agli altri tipi

di contratto. Questi contratti possono essere stipulati non solo dal singolo studente ma anche da gruppi di studenti. È stata così riconosciuta la pratica diffusa della condivisione dell'appartamento da parte di più studenti. Anche i contratti per studenti universitari prevedono agevolazioni fiscali.

Queste quattro tipologie contrattuali **non si applicano** nei seguenti casi:

- immobili vincolati per interesse culturale
- immobili di lusso
- alloggi di edilizia residenziale pubblica
- locazioni a scopo turistico
- locazioni concluse dagli enti locali per soddisfare esigenze abitative dei cittadini.

1.5.2 Ammontare del canone

Per la determinazione del canone bisogna prendere in considerazione le seguenti regole:

- nei **contratti a canone libero** il canone può essere determinato liberamente dalle parti. Non esiste un limite massimo.
- nei **contratti a canone agevolato** il canone deve essere determinato rispettando un minimo ed un massimo fissati da accordi territoriali nel quadro della convenzione nazionale. La forbice per l'individuazione dell'ammontare del canone viene determinata analiticamente, frazionando il territorio comunale in microzone omogenee per tipologie edilizie, dotazioni infrastrutturali e valori di mercato. Su questa base le parti fissano il canone considerando la tipologia dell'immobile, le condizioni in cui si trova e altri elementi, come, ad esempio, la presenza di spazi comuni (cortile, impianti sportivi, ecc.) e la dotazione di servizi tecnici (ascensore, riscaldamento autonomo, ecc.).

Il contratto di locazione ad uso abitativo

- nei **contratti di natura transitoria** per i comuni capoluogo di provincia valgono le stesse fasce di oscillazione tra un minimo e un massimo dei contratti a canone agevolato⁹. In tutto il resto del territorio nazionale il canone può essere determinato liberamente.
- nei **contratti per studenti universitari** il canone deve essere determinato in base a un massimo e un minimo fissati da accordi locali secondo procedure simili a quelle del canone agevolato.

Il contratto spesso prevede dei meccanismi di **aggiornamento del canone**. Il metodo più frequente è l'aggiornamento del canone sulla base dell'inflazione calcolata con l'indice ISTAT. Nei contratti concordati la misura dell'aggiornamento del canone non può superare il 75% dell'indice ISTAT. Nei contratti a canone libero le parti possono accordarsi diversamente, sia per quanto riguarda la misura dell'aggiornamento che il meccanismo di calcolo.

Esempio di clausola sull'aggiornamento del canone¹⁰

Il canone non sarà/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 di inizio del presente contratto, a richiesta del locatore.

Note

⁽⁹⁾ Il canone viene determinato nello stesso modo anche nei comuni confinanti con i comuni di Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Bari, Palermo, Catania.

⁽¹⁰⁾ La clausola è tratta da un modello di contratto a canone libero concordato tra Confedilizia e Sunia-Sicet-Uniat.

1.5.3 Durata del contratto

Nei **contratti a canone libero** la durata minima è di quattro anni. Se si stabilisce contrattualmente una durata inferiore, la clausola è nulla e viene automaticamente sostituita con la durata legale. È possibile fissare contrattualmente una durata maggiore, ad esempio di 8 o 12 anni. Il contratto si rinnova automaticamente alle stesse condizioni per quattro anni, salvo disdetta in alcuni casi fissati dalla legge, che vedremo nel prossimo paragrafo. La durata di questo secondo periodo (del rinnovo) non è modificabile. La durata standard dei contratti a canone libero è 4+4.

Nei **contratti a canone agevolato** la durata minima è di tre anni. In prossimità di questa scadenza le parti possono attivarsi per modificare le condizioni contrattuali. Se non trovano un accordo il contratto viene prorogato di diritto alle stesse condizioni per altri due anni, salvo disdetta negli stessi casi previsti per i contratti a canone libero. La durata standard è 3+2.

Sia nei contratti a canone libero che in quelli a canone agevolato, quando si avvicina la **seconda scadenza** il locatore e il conduttore possono decidere di rinnovare il contratto a nuove condizioni o di rinunciare al rinnovo. A tal fine devono comunicare la propria intenzione all'altra parte con una lettera raccomandata che deve essere inviata almeno sei mesi prima della scadenza.

Se la parte che riceve la comunicazione non risponde o non accetta le nuove condizioni, il contratto scade nel termine previsto.

Se le parti non compiono nessuna comunicazione nel senso della rinuncia al rinnovo o della richiesta di nuove condizioni, il contratto è **rinnovato tacitamente** alle stesse condizioni per quattro anni nel caso dei contratti a canone libero e per due anni nel caso dei contratti a canone agevolato.

I **contratti di natura transitoria** hanno una durata compresa tra uno e diciotto mesi. In prossimità della scadenza occorre confermare l'esigenza transitoria che ha giustificato la stipula del contratto.

Il contratto di locazione ad uso abitativo

Se il locatore non conferma la propria esigenza transitoria, la durata del contratto viene ricondotta a quella dei contratti a canone libero. Ciò significa che se l'esigenza transitoria del locatore si è rivelata insussistente, il contratto transitorio, alla scadenza, diventa un contratto 4+4.

Se invece è il conduttore a non confermare la propria esigenza transitoria non si verificano conseguenze di rilievo e il contratto scade nel termine pattuito.

La conferma dell'esigenza transitoria deve essere fatta tramite invio all'altra parte di una lettera raccomandata prima della scadenza del contratto.

Se il locatore non conferma l'esigenza transitoria, la durata del contratto diventa di quattro anni più quattro, ma il canone rimane quello originario, fissato in base ai parametri "concordati" per i contratti di natura transitoria. 

Nei **contratti per studenti universitari** la durata non deve essere inferiore a sei mesi e superiore a tre anni. Il contratto si rinnova automaticamente salvo disdetta del conduttore.

1.5.4 *Disdetta e recesso*

La legge stabilisce che il locatore ha la possibilità di dare disdetta negando il rinnovo del contratto (facoltà di diniego del rinnovo) alla prima scadenza dei contratti a canone libero e a canone agevolato. La disdetta è possibile solo nei seguenti casi (art. 3 Legge 431):

- 1) quando il locatore intenda destinare l'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado.
- 2) quando il locatore, nel caso in cui sia una persona giuridica, una società o ente pubblico o comunque con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche,

cooperative, assistenziali, culturali o di culto, intenda destinare l'immobile all'esercizio delle attività dirette a perseguire le predette finalità ed offra al conduttore altro immobile idoneo di cui il locatore abbia la piena disponibilità.

- 3) Quando il conduttore abbia la piena disponibilità di un alloggio libero e idoneo nello stesso comune.
- 4) 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 lavori indispensabili.
- 5) 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 dello stesso.
- 6) Quando, senza che si sia verificata alcuna legittima successione nel contratto, il conduttore non occupi continuativamente l'immobile senza giustificato motivo.
- 7) Quando il locatore intenda vendere l'immobile a terzi e non abbia la proprietà di altri immobili ad uso abitativo oltre a quello eventualmente adibito a propria abitazione. In tal caso al conduttore è riconosciuto il diritto di prelazione.

La disdetta deve essere comunicata al conduttore con un **preavviso** di almeno sei mesi. Nella comunicazione il locatore deve specificare su quale motivo tra quelli tassativamente previsti è fondata la disdetta.

Il contratto di locazione ad uso abitativo

Se il conduttore non restituisce l'immobile, il locatore può chiedere il riconoscimento giudiziario di validità del diniego di rinnovo e quindi il rilascio dell'immobile.

Il locatore, se ha disdetto il contratto illegittimamente riprendendo la disponibilità dell'immobile, deve risarcire il conduttore con una somma non inferiore a trentasei mensilità dell'ultimo canone percepito.

Quando il locatore riacquista la disponibilità dell'immobile, anche a seguito di una procedura giudiziaria, deve adibirlo agli usi su cui si è basata la disdetta entro un anno dalla data in cui ha riacquisito la disponibilità. Se non lo fa, il conduttore può chiedere che il precedente rapporto di locazione sia ripristinato alle stesse condizioni o, in alternativa, chiedere il risarcimento del danno nella misura dovuta nel caso di esercizio illegittimo della facoltà di disdetta.

Il conduttore può **recedere** dal contratto in qualsiasi momento, qualora ricorrano gravi motivi.

Per "gravi motivi" bisogna intendere quelle circostanze che determinano il venir meno o la notevole riduzione dell'interesse che aveva spinto il conduttore a concludere il contratto. Il giudice dovrà valutare nel caso concreto se le circostanze giustificano il recesso.

Sono sicuramente gravi motivi che giustificano il recesso del conduttore il trasferimento per motivi di lavoro, un mutamento del nucleo familiare che renda l'abitazione troppo grande o troppo piccola rispetto alle nuove esigenze, difficoltà economiche oggettive, una grave malattia.

In ogni caso i motivi devono essere **sopravvenuti, imprevedibili e non addebitabili** al conduttore.

Il recesso del conduttore deve essere comunicato al locatore con un preavviso di almeno sei mesi.



Un conduttore che vive in un monocale può recedere dal contratto nel caso in cui uno dei genitori non sia più autosufficiente e debba trasferirsi a vivere da lui.



Una coppia adotta un bambino e ha necessità di trasferirsi in un immobile più grande. In tal caso, anche se l'adozione è stata scelta, e quindi non si tratta di un fatto imprevedibile, è possibile recedere dal contratto perché il motivo è oggettivamente importante e non dipendente da un semplice capriccio.



Un conduttore viene licenziato e sa che il canone dell'immobile dove vive è talmente alto che non potrà adempiere correttamente in futuro. Potrà quindi recedere dal contratto e cercare una sistemazione più economica.

Il contratto può stabilire la possibilità di recedere per il conduttore anche in assenza di gravi motivi, fissando la durata del preavviso (**recesso convenzionale**). Il recesso non è impedito dalla disdetta o dalla prossima scadenza del termine, che però può renderlo irrilevante. Non è invece possibile prevedere il recesso convenzionale del locatore.

Esempio di clausola sul recesso

Il conduttore ha facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto, previo avviso di mesi da comunicarsi tramite raccomandata a.r.

1.6 Patti contrari alla legge

L'art. 13 Legge 431 del 1998 prevede la nullità dei patti contrari alla legge. La nullità di alcune clausole non comporta la nullità dell'intero contratto, che quindi rimane valido.

Il contratto di locazione ad uso abitativo

Sono **nulli** i seguenti patti:

- Il patto con cui le parti, al momento del contratto o successivamente, stabiliscono un importo del canone superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato.
- Il patto con cui le parti, al momento del contratto o successivamente, stabiliscono un importo del canone superiore a quello massimo definito per i contratti a canone agevolato.
- Il patto con cui, successivamente alla stipula di un contratto a canone libero, si vuole attribuire al locatore un canone superiore a quello contrattualmente stabilito attraverso clausole in cui si pongono particolari obblighi a carico del conduttore.
- I patti con cui le parti, al momento del contratto o successivamente, derogano ai limiti di durata del contratto, a seconda dei diversi tipi.

Il primo caso di nullità riguarda in particolare la situazione in cui vengono stipulati contestualmente due contratti di locazione, il primo con il canone reale che verrà rispettato dalle parti, e il secondo, con un canone minore, predisposto per la registrazione.

Secondo l'opinione prevalente sono nulli i patti che stabiliscono un canone superiore a quello del contratto scritto e registrato anche quando vengano essi stessi fatti per iscritto e registrati. Esiste quindi un principio dell'immutabilità del canone per cui, anche nei contratti a canone libero, dopo la firma del contratto questo non può essere liberamente mutato. Gli aumenti del canone possono avvenire solo in base ai meccanismi già predisposti nel contratto firmato.

Nel caso di nullità del patto che ha determinato un importo del canone superiore a quello del contratto scritto e registrato, il conduttore può agire per la restituzione di quanto indebitamente versato (la differenza tra i due canoni) entro sei mesi dalla riconsegna dell'immobile.



Il canone stabilito nel contratto registrato è di 700 euro. Separatamente le parti sottoscrivono e registrano una scrittura privata in base alla quale il canone è di 900 euro. Il conduttore paga per tutto il periodo della locazione il canone più alto. Passati cinque mesi dalla riconsegna dell'immobile, il conduttore propone azione per la restituzione della differenza tra i due canoni. In questo caso, otterrà la restituzione di 200 euro per ogni mese di canone pagato.

Nel caso di nullità del patto che fissa un canone superiore a quello massimo definito per i contratti a canone agevolato, il conduttore può chiedere al giudice che il contratto venga ricondotto a condizioni conformi. Il conduttore può chiedere la restituzione di quanto abbia corrisposto in base al patto nullo, con azione proponibile entro sei mesi dalla riconsegna dell'immobile.

1.7 La forma e la registrazione del contratto

Il contratto di locazione di immobile ad uso abitativo, a differenza di altri tipi di locazione, richiede la **forma scritta**. Se il contratto non è concluso per iscritto è nullo.

I contratti di locazione devono essere **registrati** quando hanno una durata complessiva superiore ai trenta giorni in un anno. La registrazione è indipendente dall'ammontare del canone e comporta il pagamento dell'imposta di registro.

Il contratto deve essere registrato entro trenta giorni dalla stipula o dall'inizio della locazione, se è precedente al giorno della stipula.

La registrazione può essere effettuata all'Agenzia delle entrate, o presso un ufficio locale o per via telematica. La mancata registrazione comporta sanzioni fiscali.

Sempre all’Agenzia delle entrate devono essere comunicati i dati dell’inquilino. La comunicazione va fatta entro 48 ore dalla consegna dell’immobile¹¹.

La mancata registrazione, oltre ad avere conseguenze sul piano fiscale, comporta anche la nullità del contratto. Questa disposizione è stata molto contestata perché fa derivare la nullità da un inadempimento fiscale, ma la ragione di fondo di questa scelta è la volontà di dare la massima applicazione possibile alla registrazione del contratto, al fine di contrastare l’occultamento di redditi derivanti dagli immobili.

1.8 La locazione di fatto

Il contratto concluso con un semplice accordo verbale è nullo. Se però il conduttore è “entrato” nell’immobile e il contratto non è stato concluso per iscritto perché il locatore si è opposto, si ha una situazione di locazione di fatto, che viene riconosciuta dalla legge.

Chi ha interesse a farla valere dovrà provare in giudizio l’esistenza della locazione di fatto e sarà poi il giudice a determinare il canone di locazione, che non potrà superare quello previsto per i contratti a canone agevolato.

Due soggetti stipulano verbalmente un contratto di locazione perché il locatore rifiuta di sottoscrivere – e registrare – il contratto. Il conduttore prende in consegna l’immobile. Se viene accertato in giudizio che esiste un accordo verbale e che il locatore aveva minacciato di non dare l’immobile in locazione se il conduttore avesse voluto stipulare il contratto per iscritto, il contratto è valido e il canone viene determinato dal giudice.



Note

⁽¹¹⁾ Si veda la seguente pagina web:

<http://www.agenziaentrate.it/ilwwcm/connect/Nsi/Documentazione/Adempimenti+cosa+fare+per/Adempimenti+senza+scadenza/Registrazione+contratti+locazione+ad+uso+abitativo/>

1.9 Il deposito cauzionale

Il deposito cauzionale è una somma di denaro che viene versata dal conduttore al locatore al momento della stipula del contratto come garanzia dell'adempimento dei suoi obblighi. Il deposito cauzionale è lo strumento utilizzato più spesso nella pratica per svolgere questa funzione di garanzia ma di per sé non è necessario e il locatore può non richiederlo.

Il deposito cauzionale è ben **distinto dal canone**. Si tratta di un versamento ulteriore e garantisce il locatore da tutte le inadempienze (mancato pagamento del canone, danni, ecc.). Proprio per questo motivo il conduttore non può pretendere che il locatore trattenga il deposito cauzionale al posto del pagamento del canone negli ultimi mesi prima della scadenza del contratto. In tal caso il locatore sarebbe esposto al rischio di scoprire che l'immobile è danneggiato e di non avere più la garanzia del deposito.

Il deposito cauzionale è fissato dalla legge nella misura di **tre mensilità** e gli interessi che maturano sulla somma devono essere corrisposti al conduttore alla fine di ogni anno.

Queste condizioni sono derogabili a favore del conduttore e quindi è possibile che il deposito sia inferiore o che produca interessi superiori al tasso legale.

Secondo l'opinione prevalente, nei contratti a canone libero è possibile anche una deroga a favore del locatore e quindi il deposito cauzionale può superare le tre mensilità, e gli interessi potrebbero prodursi a favore del locatore. In altri termini, se le parti possono determinare del tutto liberamente il canone, possono anche del tutto liberamente determinare il deposito cauzionale, sempre che ciò non si traduca in una violazione del divieto di patti contrari alla legge previsto dall'art 13 L. 431.

Con il consenso del conduttore, gli **interessi** che maturano sul deposito cau-

Il contratto di locazione ad uso abitativo

zionale possono essere corrisposti alla fine della locazione. In questo caso, gli interessi non corrisposti alla fine di ogni anno non si aggiungono al capitale e non producono a loro volta interessi.

Il deposito cauzionale deve essere **restituito** al termine della locazione, sempre che il conduttore abbia adempiuto a tutte le sue obbligazioni. Una volta riconsegnato l'immobile, il deposito deve essere restituito immediatamente, altrimenti il conduttore potrà richiedere la restituzione attraverso un decreto ingiuntivo¹².

1.10 Sublocazione e cessione del contratto

Come regola generale il conduttore può sublocare una parte dell'immobile comunicando prima al locatore con lettera raccomandata l'identità del subconduttore, la parte dell'immobile interessata dalla sublocazione e la durata. Il conduttore può sublocare totalmente l'immobile soltanto se ha il consenso del locatore. La possibilità di sublocazione parziale può essere esclusa da un accordo delle parti.

Spesso i contratti di locazione ad uso abitativo includono una clausola sulla sublocazione, con la quale il locatore può porre un divieto di locazione anche parziale oppure il conduttore può ottenere la possibilità di locazione totale.

La nullità o la risoluzione del contratto di locazione ha effetto anche nei confronti del subconduttore. Ugualmente una sentenza pronunciata in una lite tra locatore e conduttore ha effetto anche sul subconduttore. In questi casi il conduttore è responsabile nei confronti del subconduttore se il venir meno della locazione è a lui imputabile.

Note

⁽¹²⁾ In tal caso sarà possibile l'opposizione al decreto ingiuntivo. Il termine di prescrizione è decennale. Naturalmente l'obbligo di restituzione del deposito cauzionale si trasferisce, assieme alla locazione, al soggetto che acquista l'immobile.



Se la locazione viene risolta per inadempimento del conduttore che non ha pagato il canone, il subconduttore può ottenere dal conduttore che gli ha sublocato una parte dell'immobile il risarcimento dei danni subiti per l'impossibilità di continuare a godere dell'immobile.

Se la locazione viene risolta per inadempimento del locatore che non ha rispettato l'obbligo di manutenzione dell'immobile, il conduttore non è obbligato a risarcire il danno al subconduttore.

Nel caso di sublocazione si hanno due contratti, quello tra locatore e conduttore e quello tra conduttore e subconduttore. In alcuni casi, indipendentemente dalla possibilità di rivendicare i propri diritti nei confronti del conduttore, il locatore può agire direttamente contro il subconduttore, per ottenere, se il conduttore è inadempiente, il pagamento del canone di sublocazione o l'adempimento di altri obblighi derivanti dal contratto di sublocazione (ad es. riparazioni).



Il locatore deve ricevere dal conduttore 600 euro di canone e il conduttore deve riceverne 200 dal subconduttore. Se il conduttore non paga il suo canone di 600 euro, il locatore può agire direttamente contro il subconduttore per ottenere i 200 euro che dovrebbero essere corrisposti al conduttore.

Il subconduttore può opporre al locatore le eccezioni che avrebbe potuto opporre al conduttore che gli ha sublocato l'immobile, a partire dal fatto che ha già pagato il canone.

Con la **cessione** del contratto il conduttore trasferisce il contratto ad un terzo. Mentre con la sublocazione il conduttore stipula un contratto distinto con un terzo e rimane parte del contratto con il locatore, con la cessione un terzo diventa il nuovo conduttore. Per cedere il contratto, il conduttore deve necessariamente avere il consenso del locatore. Peraltro la cessione può essere espressamente prevista nel contratto.

1.11 Cosa accade in caso di vendita dell'immobile?

Spesso i contratti di locazione ad uso abitativo includono una **clausola sulla prelazione**, che può attribuire o meno al conduttore un diritto di **prelazione** in caso di vendita dell'immobile. Il diritto di prelazione comporta che, ove il proprietario abbia intenzione di vendere l'immobile, il conduttore ha la precedenza rispetto ad altri possibili acquirenti alle stesse condizioni. La prelazione non esclude la possibilità del proprietario che ha dato in locazione l'immobile di vendere ad un altro soggetto, qualora quest'ultimo sia disposto a concludere il contratto a condizioni più vantaggiose di quelle del conduttore.

Visto che col tempo il conduttore può maturare un forte interesse a comprare l'immobile in cui abita può essere utile non sottovalutare la questione e cercare di ottenere dal locatore che il contratto preveda il diritto di prelazione.

Nel caso in cui la volontà del locatore di vendere l'immobile sia il fondamento della disdetta del contratto alla prima scadenza, la legge riconosce al conduttore il diritto di prelazione, indipendentemente da una clausola contrattuale.

La prelazione opera nel modo seguente. Il locatore deve comunicare al conduttore la propria intenzione di vendere l'immobile con atto notificato a mezzo di ufficiale giudiziario. Questo atto deve contenere l'indicazione delle condizioni contrattuali di vendita, e in particolare del corrispettivo, e l'invito rivolto al conduttore ad esercitare il diritto di prelazione.

Il conduttore, se intende esercitare il diritto di prelazione, entro sessanta giorni deve notificare al locatore a mezzo di ufficiale giudiziario un atto contenente la propria intenzione di contrarre alle condizioni richieste. Il conduttore deve inoltre versare il prezzo entro trenta giorni. I trenta giorni decorrono non dal giorno effettivo della notifica del conduttore ma dallo scadere del termine di sessanta giorni entro cui il conduttore deve compiere la notifica.

Può accadere che l'immobile in locazione venga venduto a un terzo prima della scadenza del termine della locazione. In questo caso il conduttore non ha nulla da temere se il contratto di locazione è stato stipulato in una data certa e questa data è precedente alla vendita dell'immobile. Altrimenti corre il rischio di essere privato del godimento del bene, perché il **nuovo proprietario** potrebbe non avere interesse a lasciare l'immobile in godimento e quindi a confermare la locazione.



Se il contratto di locazione è stato stipulato il primo marzo, e questa data risulta in modo certo dal contratto registrato, e l'immobile è stato venduto il primo settembre, la locazione non viene meno.

In questo caso il nuovo proprietario diventa anche nuovo locatore. Anche sotto questo aspetto è quindi importante la registrazione del contratto di locazione, che serve come mezzo di conoscenza dell'esistenza del contratto di locazione¹³.

La locazione indubbiamente pone dei limiti fortissimi al nuovo proprietario. Se infatti il nuovo proprietario ha comprato un immobile al fine di andarci ad abitare con la sua famiglia, il fatto che l'immobile sia in locazione costituisce un notevole danno. Tuttavia, se il nuovo proprietario era in grado di conoscere questa situazione, prevale l'esigenza di tutela del conduttore, il quale rischia di perdere l'abitazione a seguito di un fatto da lui non controllabile come la vendita dell'immobile.

Note

¹³ La data certa secondo alcuni può essere provata con ogni mezzo, ma secondo l'opinione prevalente è necessaria una prova documentale. Non è sufficiente che l'acquirente conosca l'esistenza di una locazione, perché egli deve essere messo in grado di poter conoscere in modo chiaro anche la sua durata.

Il contratto di locazione ad uso abitativo

È possibile un patto tra locatore e acquirente in base al quale quest'ultimo si obbliga a rispettare la locazione, anche laddove potrebbe non farlo in base alla previsione legislativa, ad esempio per l'assenza di una data certa.

Nelle locazioni ad uso abitativo è nulla la clausola che prevede lo scioglimento automatico del contratto di locazione in caso di vendita dell'immobile.

Se il conduttore viene privato del godimento dell'immobile da parte dell'acquirente perché il contratto non è stato registrato dal locatore e non ha data certa anteriore alla compravendita, il conduttore ha diritto a che il locatore gli risarcisca il danno. Infatti, con il suo comportamento il locatore ha reso impossibile al conduttore la tutela del proprio rapporto di locazione.

Se il terzo acquirente è tenuto a rispettare la locazione, dal momento della compravendita subentra nei diritti e negli obblighi che derivano dal contratto di locazione. Il locatore e l'acquirente possono derogare a questa norma, nel senso che il rapporto di locazione può restare in capo al locatore, ma questo accordo ha effetto solo nei loro rapporti interni e non riguarda il conduttore.

Il subentro dell'acquirente nel rapporto di locazione avviene automaticamente dal giorno dell'acquisto dell'immobile. Non è necessario il consenso del conduttore. Questo subentro non ha carattere retroattivo.

Pertanto si possono distinguere due periodi della locazione, e diritti e doveri saranno riferibili al soggetto che nel momento rilevante era locatore. Ad esempio, il canone dovrà essere pagato per un periodo a uno dei due locatori e per il periodo successivo all'altro.

Il nuovo locatore può agire contro il conduttore anche quando l'inadempimento si sia verificato prima della compravendita, qualora l'inadempimento abbia provocato un deterioramento dell'immobile.

1.12 La successione per causa di morte

Se il conduttore muore nel corso della locazione, gli succedono come conduttori il coniuge o il convivente della famiglia di fatto¹⁴, gli eredi ed i parenti ed affini con lui abitualmente conviventi.

Il presupposto della successione nel contratto è che la convivenza con il conduttore defunto sia stata abituale. Pur non essendo necessariamente continuativa, le modalità della convivenza devono essere tali da indicare la volontà reciproca di coabitare stabilmente.

In secondo luogo la convivenza deve essere a titolo gratuito.

Non è necessario che la convivenza risulti formalmente da certificazioni anagrafiche ed è sufficiente che sia effettiva.

La successione opera congiuntamente per tutti i soggetti conviventi ed è automatica, nel senso che non è necessario accettare, mentre è possibile rinunciare.

Note

¹⁴⁴ I diritti del convivente *more uxorio* sono stati riconosciuti dalla Corte Costituzionale nel 1988 (Corte Cost., 7 Aprile 1988, n. 404).

Gli obblighi del locatore e del conduttore

2.1 *Gli obblighi del locatore*

Il locatore ha tre obblighi principali:

- 1) deve consegnare al conduttore l'immobile in buono stato di manutenzione
- 2) deve mantenere l'immobile in uno stato tale da servire all'uso abitativo per tutto il periodo della locazione
- 3) deve garantire al conduttore un pacifico godimento dell'immobile durante la locazione.

2.1.1 *La consegna in buono stato di manutenzione*

Il primo obbligo del locatore è la consegna del bene. Si tratta di un obbligo particolarmente importante perché solo con la consegna può cominciare il godimento dell'immobile da parte del conduttore. La consegna, che avviene con l'atto simbolico della consegna delle chiavi, è un atto dovuto.

Per quel che riguarda il **momento** della consegna, il caso normale è che il locatore consegni l'immobile al conduttore nel momento in cui è stato fissato l'inizio della locazione. Le parti possono stabilire, anche verbalmente, che la consegna dell'immobile avvenga prima dell'inizio della locazione. Ma il locatore non può pretendere che il conduttore accetti una consegna anticipata.

Se il locatore non consegna l'immobile il conduttore può chiedere la risoluzione del contratto. Una volta risolto il contratto, naturalmente dovrà essere restituito il deposito cauzionale ed il conduttore potrà ottenere anche il risarcimento del

danno. Il conduttore può comunque decidere di chiedere al giudice che ordini al locatore di adempiere al suo obbligo¹⁵.



Il locatore non consegna l'immobile al conduttore, il quale si trova costretto a trovare un'altra sistemazione. Il conduttore può chiedere la risoluzione del contratto e anche ottenere il risarcimento del danno derivato dalla necessità di trovare in tempi brevi una sistemazione alternativa.

Per evitare di pagare il canone senza avere il godimento del bene, il conduttore può da subito opporre il fatto che l'altra parte, non avendo consegnato l'immobile, è inadempiente¹⁶. Nel caso in cui il conduttore abbia invece continuato a pagare il canone, ha comunque diritto alla restituzione delle somme pagate.

L'immobile che viene consegnato deve essere in **buono stato di manutenzione**. Il locatore è inadempiente sia se non consegna affatto sia se consegna un immobile in cattivo stato. Con il consenso di entrambe le parti, è possibile locare un immobile in condizioni mediocri e, in questo caso, il conduttore potrà riconsegnarlo in condizioni mediocri. La cosa importante in questo caso è che il locatore non consegni un immobile in condizioni peggiori di quelle in cui si trovava al momento dell'accordo.

La dichiarazione firmata dal conduttore per cui il bene si trova in buono stato esonera il locatore da responsabilità per inadempimento dell'obbligo di consegna in buono stato di manutenzione. Questa dichiarazione è normalmente inclusa nel contratto. Indipendentemente da essa, al momento della consegna può essere redatto il **verbale di consegna**, in cui viene descritto l'immobile (in particolare

Note

⁽¹⁵⁾ In termini tecnici, esecuzione forzata in forma specifica ex art. 2930.

⁽¹⁶⁾ Si parla in questo caso di eccezione di inadempimento ex art. 1460.

Gli obblighi del locatore e del conduttore

quando è arredato). Il verbale potrà servire al momento della restituzione per provare che l'immobile è stato riconsegnato nello stato in cui si trovava all'inizio della locazione.

Se l'immobile non è **idoneo all'uso abitativo**, il conduttore non può chiedere al locatore di provvedere a renderlo idoneo, ma può risolvere il contratto per inadempimento. Non è considerato inadempimento la consegna di un bene privo di licenza di abitabilità, a meno che ciò pregiudichi la possibilità di godimento del bene e sempre che la circostanza non fosse nota al conduttore.

Una volta entrato nella disponibilità dell'immobile, il conduttore può accorgersi di alcuni **vizi dell'immobile** di cui non si era reso conto precedentemente (ad esempio delle infiltrazioni coperte da un armadio). In questo caso il conduttore può chiedere il risarcimento del danno.

Se i vizi diminuiscono in modo significativo l'idoneità dell'immobile come abitazione e non erano facilmente conoscibili, il conduttore può chiedere la risoluzione del contratto o la riduzione del canone.

Se nel contratto è stata inserita una clausola che limita la responsabilità del locatore o la possibilità di risolvere il contratto o di ottenere la riduzione del canone, la clausola non ha effetto se i vizi sono stati nascosti in mala fede dal locatore o se si tratta di vizi che rendono impossibile il godimento dell'immobile.

La clausola di rinuncia alla risoluzione del contratto non ha effetto quando si è in presenza di vizi che costituiscono un pericolo per la salute, anche se il conduttore ne era a conoscenza. In questo caso però, visto che il conduttore aveva accettato i vizi, non è dovuto il risarcimento del danno.

2.1.2 La manutenzione

Il locatore deve conservare l'immobile in uno stato tale da servire all'uso abitativo e deve a questo fine eseguire le riparazioni necessarie ad esclusione di

quelle di piccola manutenzione, che sono invece a carico del conduttore. Le parti possono comunque accordarsi in modo diverso.

Il locatore non può compiere sull'immobile **innovazioni** che possano diminuire per il conduttore il godimento dell'immobile (ad esempio, la chiusura di un passaggio).

L'obbligo di manutenzione a carico del locatore non include i casi in cui l'immobile sia **distrutto** totalmente o parzialmente, in misura tale da non poter più servire all'uso abitativo. In questi casi il contratto verrà risolto per impossibilità sopravvenuta.

Visto che il conduttore abita nell'immobile, le **riparazioni** possono arrecargli dei disagi. Se le riparazioni di cui ha bisogno l'immobile sono urgenti e non è possibile aspettare il termine del contratto, il conduttore non può fare altro che tollerare il disagio, anche se viene così privato del godimento di una parte dell'immobile (ad esempio, in caso di lavori strutturali in una stanza). Ma questa pazienza del conduttore non può essere illimitata e per questo sono state previste dalla legge delle tutele della posizione del conduttore in caso di riparazioni, indipendentemente dalla loro indifferibilità.

Se le riparazioni durano per un periodo superiore a un sesto della durata della locazione o, comunque, per più di venti giorni, il conduttore ha diritto a una riduzione del canone, che deve essere calcolata facendo riferimento alla durata delle riparazioni e anche all'entità del mancato godimento.

Se le riparazioni rendono inabitabile l'immobile è possibile ottenere lo scioglimento del contratto.

La riduzione del canone è possibile anche se le riparazioni debbono essere eseguite dal conduttore. In questo caso comunque la riduzione del canone è possibile soltanto per il periodo strettamente necessario all'esecuzione delle riparazioni, che devono essere eseguite nel più breve tempo possibile. Altrimenti, il

Gli obblighi del locatore e del conduttore

conduttore scorretto e in malafede potrebbe volontariamente rallentare i lavori per fruire del beneficio del canone ridotto.

Per aversi la riduzione del canone deve esserci effettivamente una diminuzione del godimento da parte del conduttore, che deve essere valutata in concreto.

Se le parti non trovano un accordo, è il giudice che deve disporre la riduzione del canone. Pertanto, anche se i requisiti per la riduzione del canone sono tutti presenti, il conduttore non può di sua iniziativa ridurre il canone pagato e, se lo fa, si espone alle conseguenze che derivano dall'inadempimento, in particolare la risoluzione del contratto. 

2.1.3 Garanzia del godimento pacifico dell'immobile

Il locatore ha il dovere di garantire il pacifico godimento della cosa da parte del conduttore, in particolare nel caso delle cd **“molestie di diritto”**, arretrate da terzi che pretendono di avere dei diritti sull'immobile, con la conseguente diminuzione della possibilità di godere dell'immobile. Pertanto, il locatore ha l'obbligo nei confronti del conduttore di contrastare in giudizio le pretese del terzo.

Se si tratta invece di **“molestie di fatto”**, vale a dire di comportamenti di un terzo che ostacolano il godimento dell'immobile da parte del conduttore ma non sono accompagnati da pretese giuridiche, il locatore non è tenuto a difendere il conduttore, il quale può agire autonomamente a sua tutela nei confronti del terzo, ad esempio chiedendo il risarcimento dei danni.

Nel caso delle molestie di diritto, il conduttore deve **informare** subito il locatore dell'esistenza di pretese giuridiche da parte di un terzo, che ad esempio afferma di essere il vero proprietario o il vero conduttore. Il conduttore, se non informa il locatore tempestivamente, può essere condannato al risarcimento dei danni subiti dal locatore, quando sarebbe stato possibile evitarli se quest'ultimo fosse stato informato in tempo.



Un terzo, che afferma di essere il proprietario dell'immobile, ottiene che il giudice ordini al conduttore di restituire l'immobile. In tal caso, il conduttore è esonerato dall'obbligo di restituire l'immobile al locatore, perché si è in presenza di un caso di impossibilità sopravvenuta. Se però non ha comunicato tempestivamente al locatore che il terzo ha avanzato delle pretese sull'immobile, consentendogli la difesa in giudizio, il conduttore è in colpa e non è esonerato dall'obbligo di restituzione della cosa al locatore.



Nell'immobile si verificano delle infiltrazioni di acqua che proviene dall'appartamento del piano di sopra. In tal caso, trattandosi di molestie di fatto, il locatore non è obbligato ad intervenire e il conduttore può agire direttamente a tutela dei propri diritti.

2.2 *Gli obblighi del conduttore*

Il conduttore ha tre obblighi principali:

- 1) deve prendere in consegna l'immobile, servirsene come abitazione e prendersene cura diligentemente
- 2) deve pagare il corrispettivo nei termini convenuti
- 3) deve restituire l'immobile

Questi obblighi hanno carattere generale, ricorrendo normalmente in tutti i contratti di locazione ad uso abitativo. La violazione di questi obblighi non determina automaticamente la possibilità di risolvere il contratto per inadempimento, essendo necessario a questo fine che, considerato l'interesse dell'altra parte, l'inadempimento non sia di scarsa importanza.

2.2.1 *La diligenza nell'uso dell'immobile*

Il conduttore ha l'obbligo di usare l'immobile come abitazione con la diligenza media che si richiede a una personale normale ("buon padre di famiglia").

L'obbligo principale sotto questo profilo è quello di non usare l'immobile

per un **uso diverso** da quello abitativo. In secondo luogo il conduttore deve prestare attenzione a non compiere tutti gli atti che possono danneggiare l'immobile e deve anche adottare alcuni comportamenti positivi sempre per **evitare il danneggiamento** dell'immobile. Si tratta in sostanza di un obbligo di custodire l'immobile.

Il divieto di cambiamento dell'uso a cui è destinato l'immobile

Il conduttore ha l'obbligo di godere della cosa secondo l'uso convenuto, vale a dire, nel caso di cui ci occupiamo, secondo l'uso abitativo.

Per la risoluzione del contratto non è necessario che il mutamento causi un danno al locatore. Il mutamento è considerato inadempimento grave e causa di risoluzione del contratto, ma è sanato se il locatore non richiede la risoluzione entro tre mesi; in tal caso, si applica la normativa relativa all'effettiva utilizzazione dell'immobile. È il locatore a dover provare che il conduttore ha utilizzato il bene non conformemente all'uso abitativo.

Il conduttore esercita nell'immobile locato con un contratto a canone agevolato un'attività professionale di commercialista. In tal caso egli viene meno al suo obbligo di diligenza nell'uso dell'immobile e il contratto può essere risolto. Se il locatore non chiede la risoluzione del contratto entro tre mesi il contratto cambia titolo e quindi non si applica la disciplina della locazione ad uso abitativo ma quella della locazione di immobili destinati ad uso abituale e professionale di un'attività di lavoro autonomo.



Che cosa accade in caso di **uso promiscuo**? Si ha un uso promiscuo quando il contratto prevede la possibilità di usare l'immobile in più di un modo contemporaneamente (ad esempio abitazione e studio professionale). In questo caso per decidere quale sia la disciplina applicabile occorre valutare quale è l'uso prevalente.

L'abuso

Può accadere che il conduttore, pur non mutando la destinazione d'uso dell'immobile, abusi del suo diritto, vale a dire **superi i limiti dell'uso consentito**. Si pensi al caso del conduttore che abbatte le pareti interne dell'immobile.

In tali casi è possibile la risoluzione del contratto. Il giudice dovrà verificare l'abuso nel godimento da parte del conduttore e valutarne la gravità, considerando anche l'equilibrio contrattuale tra le parti. Non è necessario che si sia prodotto un danno materiale, essendo rilevante la violazione di qualsiasi interesse del locatore. Non è considerato abuso giustificante la risoluzione del contratto la tenuta di comportamenti offensivi del conduttore nei confronti del locatore.

Il non uso

Il conduttore non ha l'obbligo di utilizzare l'immobile e quindi il non uso non è causa di risoluzione del contratto per inadempimento. In altri termini, il conduttore può non abitare nell'immobile. Il contratto può comunque prevedere un obbligo d'uso. Si pensi, ad esempio, al caso in cui il locatore abbia deciso di dare l'immobile in locazione per evitarne il deperimento conseguente all'essere non abitato.

Il non uso è però rilevante come causa di disdetta da parte del locatore alla prima scadenza. Infatti, il locatore può dare disdetta se il conduttore e gli eventuali componenti del suo nucleo familiare sono assenti per lunghi periodi, senza giustificati motivi, tanto che appaia non sussistere una reale esigenza abitativa.

Obbligo di custodia

L'obbligo di custodia comporta che il conduttore debba:

- vigilare sull'immobile
- predisporre le cautele che possono ritenersi opportune per una adeguata conservazione dell'immobile

Gli obblighi del locatore e del conduttore

- provvedere alle riparazioni urgenti poste a suo carico
- dare tempestivamente avviso al locatore della necessità di alcune riparazioni, quando queste devono essere compiute dal locatore
- informare il locatore di eventuali pretese sull'immobile da parte di terzi.

Il conduttore deve utilizzare e conservare diligentemente l'immobile **durante tutto il corso del rapporto**. Questo obbligo è indipendente da quello di restituzione dell'immobile nelle condizioni in cui è stato ricevuto. Pertanto, non è permesso al conduttore di compiere modifiche non autorizzate nel corso del rapporto o di lasciar deperire l'immobile, anche se pensa di ripristinarlo nello stato precedente in prossimità del momento della restituzione. Infatti, in tal caso, il locatore potrebbe comunque chiedere la risoluzione per inadempimento del contratto, o la riduzione in pristino o l'esecuzione delle opere di manutenzione necessarie, ed anche il risarcimento dei danni, senza dover aspettare la fine del rapporto.

Il conduttore lascia deperire l'immobile contando sul fatto che prima del momento della restituzione farà i lavori necessari per riconsegnarlo nello stato in cui l'ha ricevuto. Quando mancano ancora due anni alla fine della locazione, il locatore trova un acquirente interessato all'immobile, il quale, valutate le condizioni dell'immobile, decide di rinunciare. Il locatore può richiedere subito al conduttore di compiere i lavori per ripristinare l'immobile che ha lasciato deperire ed ha diritto anche al risarcimento dei danni.



L'uso diligente dell'immobile richiede anche i seguenti comportamenti:

- il **consenso a ispezioni** da parte del locatore. Si tenga presente a questo proposito che il locatore, essendo responsabile assieme al conduttore dei danni derivanti a terzi, deve essere messo in grado di controllare lo stato di manutenzione dell'immobile. Le ispezioni devono essere concordate. Il locatore non ha diritto di entrare a suo arbitrio nell'immobile.

- il **consenso alle visite dell'immobile** da parte di potenziali acquirenti negli orari concordati. Queste visite devono svolgersi con modalità tali da non compromettere il pacifico godimento dell'immobile. Pertanto, il conduttore potrà non dare il consenso ad esempio a visite di gruppi numerosi di potenziali acquirenti. Se invece il conduttore rifiuta ingiustificatamente il consenso alle visite da parte dei potenziali acquirenti, il locatore può chiedere la risoluzione del contratto per inadempimento.

2.3 La responsabilità per il deterioramento dell'immobile e per i danni a terzi

Il conduttore è responsabile del deterioramento o della distruzione dell'immobile, salvo che provi che non sono a lui imputabili. Il deterioramento in questo caso è provocato da un uso non diligente del bene. Per non pagare il risarcimento del danno il conduttore dovrà provare che il deterioramento è stato causato da un fatto dovuto a forza maggiore o da caso fortuito.

Il conduttore è anche responsabile del deterioramento o della distruzione causati **da altre persone**, quando abbia accettato che queste persone godessero del bene anche temporaneamente. Ad esempio, il conduttore risponde nei confronti del locatore per il deterioramento provocato da ospiti. Non risponde invece dei danni provocati da soggetti al cui ingresso non può opporsi, come gli agenti di polizia.

Questa responsabilità dipende dal fatto che il conduttore deve vigilare su quanto fatto dai terzi, dal momento che decide di farli accedere all'immobile. Nel caso di cessione del contratto, sono responsabili nei confronti del locatore sia il conduttore che ha ceduto il contratto sia il conduttore che gli è subentrato, salva una divisione interna della responsabilità quando siano determinabili i danni imputabili all'uno e all'altro.

In caso di danni a terzi provocati dall'immobile è responsabile il conduttore se il danno è derivato da parti rientranti sotto la sua custodia. Infatti, la legge dispone in via generale che "Ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito" (art. 2051 c.c.).

2.4 Il pagamento del canone

Il pagamento del canone e degli oneri accessori costituisce l'obbligo principale del conduttore.

Per le locazioni ad uso abitativo il corrispettivo è necessariamente una somma di denaro e non è quindi possibile "pagare" con beni o prestazioni.

Il conduttore non può non versare il canone di locazione e non può ridurlo unilateralmente, neanche in risposta ad un comportamento del locatore lesivo dei suoi interessi. La **sospensione**, totale o parziale, del pagamento del canone è legittima solo nel caso in cui venga completamente a mancare la possibilità di godere dell'immobile.

Non è considerato inadempiente il conduttore che dimostri di non aver versato il canone perché il locatore ha rifiutato ingiustificatamente di riceverlo.

Se il conduttore recede dal contratto senza rispettare il periodo del preavviso e riconsegna il bene, l'accettazione dell'immobile da parte del locatore non esclude l'obbligo del conduttore di pagare i canoni restanti fino alla scadenza del contratto o fino al momento in cui l'immobile viene locato a terzi.

Il conduttore ha un vero e proprio diritto ad ottenere dal locatore quietanza del pagamento e, se il locatore si rifiuta di fornirgliela, il conduttore può legittimamente sospendere il pagamento del canone.

Il canone non può essere modificato nel corso della locazione, salvo il caso di adeguamenti previsti nel contratto.

La possibilità di aumentare il canone in caso di **lavori straordinari** deve es-

sere prevista nel contratto. L'art 23 della L.1978/392, ora abrogato, prevedeva questa possibilità anche in assenza di una clausola contrattuale e fissava un limite all'aumento del canone, che non poteva superare l'interesse legale sul capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati. Attualmente, per i contratti a canone libero le parti possono prevedere una integrazione del canone. Le parti possono prevedere l'integrazione del canone anche nel caso di spese non impro-rogabili.

Nel caso in cui il conduttore anticipi spese sull'immobile che spetterebbero al locatore è possibile che il rimborso avvenga attraverso il canone, che quindi verrà non pagato per la somma corrispondente. Se il locatore contesta le spese il conduttore non può ridurre il canone unilateralmente e deve necessariamente rivolgersi al giudice.

Modalità di pagamento del canone

Il canone deve essere pagato secondo le modalità convenute nel contratto, normalmente presso il domicilio del locatore con rate mensili anticipate.

La diffusione del bonifico bancario come strumento di pagamento non esclude che sul conduttore ricada il rischio di eventuali ritardi nella disponibilità della somma da parte del locatore a causa di disservizi bancari.

È possibile l'invio di un assegno bancario per posta, sempre che tale modalità sia prevista nel contratto o accettata anche successivamente dal locatore, ma in tal caso i rischi di un ritardo o della perdita dell'assegno sono a carico del conduttore.

Il pagamento del canone tramite vaglia postale, nonostante l'invito del locatore al pagamento in contanti presso il suo domicilio, è ritenuto un caso di inesatto adempimento, anche considerato che con l'invio del vaglia l'ufficio postale diventa il luogo del pagamento al posto del domicilio del locatore. In ogni caso

Gli obblighi del locatore e del conduttore

il pagamento tramite vaglia è possibile se il locatore accetta questa modalità espressamente o anche tacitamente.

È nulla una clausola contrattuale che preveda il pagamento del canone con rate anticipate per periodi superiori a tre mesi di locazione.

Ritardo nei pagamenti

In caso di mancato pagamento del canone, il contratto può essere risolto per inadempimento. L'inadempimento è causa di risoluzione del contratto quando non ha scarsa importanza. Il mancato pagamento del canone è di per sé un inadempimento grave, ferma restando la necessità di valutare in concreto le modalità dell'inadempimento.

La valutazione in concreto dell'inadempimento ai fini della risoluzione del contratto di locazione si basa su due parametri. Il primo parametro è quello del non pagamento di una rata del canone entro venti giorni dalla scadenza o del non pagamento nel termine previsto degli oneri accessori per una somma che arrivi a superare due mensilità del canone. Il secondo parametro è costituito dal ritardo normalmente tollerato. Ciò significa che, se il conduttore ha pagato in ritardo altre volte senza essere stato richiamato dal locatore, si crea una situazione in cui il ritardo nel pagamento non può essere considerato grave inadempimento.

La parte che chiede la risoluzione del contratto, in questo caso il locatore, non può togliere immediatamente il godimento dell'immobile al conduttore, il quale dovrà quindi continuare a pagare il canone.

Il ritardo del conduttore nel pagamento dei canoni o degli oneri accessori può essere sanato in sede giudiziale ma solo tre volte nel corso di un quadriennio. A questo fine, il conduttore alla prima udienza deve versare un importo corrispondente a tutti i canoni scaduti e agli oneri accessori maturati, più gli interessi legali e le spese processuali liquidate dal giudice. Il pagamento può anche non avveni-

re in udienza se il giudice, riconosciute le condizioni di difficoltà del conduttore, assegna un termine per il pagamento non superiore a novanta giorni e rinvia l'udienza entro dieci giorni dalla scadenza del termine.

Se il conduttore non è riuscito a pagare il canone per non oltre due mesi per condizioni economiche precarie causate, dopo la stipulazione del contratto, da disoccupazione, malattie gravi o altre condizioni di difficoltà provate, è possibile sanare il contratto per non più di quattro volte nel corso di un quadriennio e il giudice può assegnare un termine di centoventi giorni.

In tutti questi casi, il pagamento esclude la risoluzione del contratto.

2.5 Riparazioni a carico del conduttore

Sono a carico del conduttore le **riparazioni di piccola manutenzione**. Si considerano riparazioni di piccola manutenzione quelle che dipendono da deterioramenti prodotti dall'uso, e non quelle dipendenti da vetustà e caso fortuito. Sono invece a carico del locatore tutte le spese che riguardano la struttura. Le parti possono comunque accordarsi diversamente.

2.6 Oneri accessori

Salvo patto contrario, sono interamente a carico del conduttore, come **oneri accessori**, le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, alla fornitura di altri servizi comuni. La ripartizione delle spese tra locatore e conduttore per i moltissimi casi che possono verificarsi nel corso della locazione viene fatta normalmente richiamando nel contratto le tabelle pre-

parate dalle associazioni di categoria e approvate negli accordi territoriali (vedi allegato B).

Il conduttore deve effettuare il pagamento entro due mesi dalla richiesta, ma prima ha diritto che le spese gli vengano indicate in modo dettagliato, che vengano menzionati i criteri di ripartizione e che gli sia data la possibilità di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese.

2.7 Il conduttore e il condominio

Il conduttore può partecipare alle assemblee di condominio e ha diritto di voto, al posto del proprietario dell'appartamento, quando l'assemblea delibera sulle spese e le modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Il conduttore può partecipare alle assemblee ma senza diritto di voto quando si delibera sulle modifiche di altri servizi comuni.

Se l'edificio appartiene a un unico proprietario, le decisioni relative al riscaldamento e al condizionamento possono essere prese in un'apposita assemblea convocata dal proprietario dell'edificio o da almeno tre conduttori¹⁷.

2.8 L'obbligo di restituzione dell'immobile

Il conduttore deve **restituire al locatore l'immobile nello stesso stato in cui l'ha ricevuto**, come risultante dalla descrizione fatta dalle parti. Naturalmente il conduttore non è responsabile per il fisiologico deterioramento dell'immobile causato da un uso conforme alle finalità abitative o dal semplice passare del tempo.

¹⁷⁾ Si rinvia alla guida *Problemi di condominio? Vai sul sicuro*, pubblicata dalla Camera di Commercio di Torino nel 2008 nella collana "Guide ai diritti".

Se le parti non hanno provveduto a redigere una descrizione dello stato dell'immobile, si presume che l'immobile sia stato consegnato in un buono stato di manutenzione. Il conduttore può fornire la prova contraria, anche attraverso testimoni, e dimostrare che l'immobile non era in buone condizioni al momento della consegna. In ogni caso, soprattutto quando l'immobile non è conservato bene, è utile provvedere alla sua descrizione nel contratto o, quando si prende in consegna il bene, nel verbale di consegna.

Il conduttore che **non restituisce** l'immobile deve pagare il canone fino al momento effettivo della riconsegna, fermo restando che è tenuto a risarcire l'eventuale maggior danno derivante dal ritardo nella restituzione.

Il conduttore è responsabile di eventuali danni all'immobile fino al momento della riconsegna, anche se questa avviene dopo la scadenza del contratto.

Il locatore può rifiutare la riconsegna dell'immobile solo nel caso in cui siano necessarie riparazioni eccedenti l'ordinaria manutenzione, o siano state compiute innovazioni. In tal caso il conduttore deve continuare a pagare il canone fino al momento della riparazione e riconsegna.

Qualora siano necessarie riparazioni di piccola manutenzione, il locatore non può rifiutare la riconsegna dell'immobile. In ogni caso, il conduttore rimane obbligato alla riparazione dell'immobile anche se il locatore accetta la riconsegna del bene.



Il conduttore intende restituire l'immobile ma il locatore si accorge che è rotta una maniglia di una porta e rifiuta la riconsegna. In tal caso il rifiuto non è legittimo perché la riparazione della maniglia è una riparazione di piccola manutenzione. Pertanto, il locatore deve accettare la riconsegna dell'immobile e il conduttore rimane tenuto a provvedere alla riparazione anche successivamente.

L'obbligo di risarcimento dei danni da parte del conduttore comprende non solo le spese per le riparazioni ma anche il canone non percepito per il periodo richiesto dall'esecuzione dei lavori, senza che a questo fine sia necessario provare che il locatore avesse effettivamente la possibilità di dare il bene in locazione ad altri per quel periodo.

2.9 Miglioramenti e addizioni

Il conduttore può compiere delle opere sull'immobile. Si parla di **miglioramenti** quando questi interventi hanno carattere qualitativo e quindi migliorano la qualità dell'immobile. Si parla invece di **addizioni** quando gli interventi hanno carattere quantitativo. In altri termini si tratta di aggiunte fatte dal conduttore all'immobile e di regola sono asportabili (ad esempio, verande). Le addizioni non separabili vengono considerate miglioramenti.

La regola generale è che se il conduttore compie dei **miglioramenti** dell'immobile, non ha diritto a esserne indennizzato, a meno che i miglioramenti siano stati approvati dal locatore. Il consenso è necessario per la richiesta di indennità e deve essere non equivoco. Non è quindi sufficiente che il locatore abbia tollerato i miglioramenti e non si sia opposto. Il consenso può essere prestato anche successivamente all'esecuzione dei lavori.

Come **indennità**, il locatore deve pagare al conduttore la somma minore tra l'importo della spesa e il valore del miglioramento nel momento della riconsegna dell'immobile.

Il conduttore, con il consenso del locatore, sostiene le spese per il rifacimento dell'impianto elettrico nell'immobile e spende 1000 euro. Due anni dopo il conduttore riconsegna il bene al locatore. Il valore dell'impianto elettrico è in quel momento di 900 euro. Il locatore deve indennizzare il conduttore con 900 euro.



Le parti possono accordarsi prevedendo l'obbligo del locatore di rimborsare le spese effettivamente sostenute dal conduttore, anche qualora tale somma sia maggiore del valore del miglioramento al momento della riconsegna.

Se il conduttore non ha diritto a un'indennità per i miglioramenti compiuti, perché il locatore non li ha approvati, il loro valore può compensare i deterioramenti subiti dall'immobile, purché questi non siano dovuti a dolo o colpa grave del conduttore.

Il conduttore può apportare dei miglioramenti all'immobile anche senza l'approvazione del locatore, purché non ci sia un accordo che esclude questa possibilità. In questo caso, il conduttore non ha diritto a essere indennizzato.

Il locatore può chiedere che l'immobile venga riportato alla situazione precedente ai lavori quando le modificazioni dell'immobile possano essere considerate in realtà dei peggioramenti.

Se il conduttore esegue delle **addizioni** sull'immobile, il proprietario può conservarle. La facoltà del proprietario di conservare le addizioni prevale sull'interesse del conduttore a toglierle. Il conduttore deve dare preavviso al locatore della sua eventuale intenzione di rimuovere le addizioni.

Se il locatore conserva le addizioni, deve pagare al conduttore una indennità pari alla somma minore tra l'importo della spesa e il valore delle addizioni al momento della riconsegna dell'immobile. Se le addizioni non sono separabili senza causare danno all'immobile, si osservano le regole relative ai miglioramenti.

Se il locatore non intende conservare le addizioni, il conduttore deve provvedere alla loro rimozione a sue spese.

2.10 Lo sfratto

Se il conduttore è in ritardo con il pagamento del canone e se non riconsegna l'immobile alla fine della locazione o in caso di disdetta, il locatore, per rientrare

Gli obblighi del locatore e del conduttore

in possesso dell'immobile, deve avviare un procedimento per convalida di sfratto. Prima di ricorrere al giudice si può comunque cercare di risolvere la questione ricorrendo alla conciliazione (o mediazione), secondo le modalità indicate al paragrafo successivo.

Il procedimento di convalida di sfratto viene avviato con una intimazione di sfratto e il contestuale atto di citazione con il quale si chiama il conduttore a comparire in giudizio entro il termine di venti giorni dalla notifica dell'atto.

L'atto di intimazione deve essere notificato con particolari formalità, visto che dalla mancata conoscenza dell'atto possono derivare conseguenze importanti per il conduttore. L'atto deve essere notificato nelle mani del conduttore e, se ciò non è stato possibile, l'ufficiale giudiziario deve inviargli con raccomandata l'avviso della notificazione.

Se il conduttore non compare in udienza, o, pur comparendo, non si oppone, il giudice convalida lo sfratto, che diventa esecutivo.

Se il conduttore si oppone, il procedimento prosegue.

Come abbiamo visto nel paragrafo 2.4, il conduttore può sanare la morosità pagando quanto da lui dovuto all'udienza di convalida e, in presenza di determinate circostanze, può ottenere dal giudice un "termine di grazia" per il pagamento.

Nel provvedimento di convalida di sfratto per morosità il giudice fissa una data per il rilascio spontaneo dell'immobile entro un termine massimo di sei mesi o, in casi eccezionali, di dodici mesi. Il giudice decide la data considerando comparativamente le esigenze del conduttore e quelle del locatore, i motivi per cui viene disposto il rilascio, il tempo trascorso da una eventuale disdetta. Nel caso in cui il conduttore in ritardo con il pagamento non sani la morosità nei modi visti nel paragrafo 2.4, la data dell'esecuzione deve essere fissata entro sessanta giorni (o centoventi, in casi eccezionali).

Trascorsa la data fissata senza che sia avvenuto il rilascio, il locatore promuove l'esecuzione forzata del rilascio dell'immobile.

L'esecuzione forzata deve essere preceduta dalla notificazione al conduttore dell'ordine del giudice. L'esecuzione inizia con un avviso notificato dall'ufficiale giudiziario con cui vengono comunicati al conduttore, almeno dieci giorni prima, il giorno e l'ora in cui si procederà all'esecuzione del rilascio forzato. Nel momento stabilito, l'ufficiale giudiziario immetterà il locatore o un soggetto da lui designato nel possesso dell'immobile, estromettendo forzatamente, se necessario, il conduttore o terzi che occupino l'immobile.

2.11 La risoluzione delle controversie

Come illustrato nei paragrafi precedenti, per ottenere l'adempimento degli obblighi del conduttore e del locatore o per il riconoscimento dei rispettivi diritti è necessario ricorrere al giudice. Questa non è però l'unica possibilità¹⁸ in caso di controversia tra locatore e conduttore: è infatti possibile, prima o piuttosto che ricorrere alla giustizia ordinaria, trovare una soluzione tramite la mediazione (o conciliazione), procedura recentemente disciplinata dal decreto legislativo 28/2010 – che, tra l'altro, ha introdotto l'uso del termine "mediazione" al posto di quello sinora utilizzato di "conciliazione" – dove un terzo imparziale assiste le parti coinvolte in una controversia nella ricerca di una soluzione.

Fino a marzo 2011 locatore e conduttore possono decidere se utilizzare la mediazione per risolvere eventuali controversie mentre, a partire da marzo 2011, diventerà obbligatorio, in materia di locazione, effettuare un tentativo di mediazione prima di rivolgersi al giudice, a meno che non si debba iniziare un

Gli obblighi del locatore e del conduttore

procedimento per convalida di sfratto, un procedimento di opposizione o comunque relativo all'esecuzione forzata o uno degli altri procedimenti elencati all'art. 5 comma 4 del decreto 28/2010.

Il recente decreto legislativo ha disciplinato il procedimento di mediazione, le cui caratteristiche principali sono l'informalità, la riservatezza e l'imparzialità. La mediazione è informale perché è sufficiente presentare all'organismo di mediazione una domanda che contenga i dati delle parti, l'oggetto e le ragioni della pretesa e perché la ricerca della soluzione avviene nel corso di un incontro tra le parti ed il mediatore. Garantisce poi la riservatezza, perché tutte le informazioni emerse durante la mediazione non possono essere rivelate all'esterno e non possono essere utilizzate in un eventuale processo giudiziale successivo. Inoltre si caratterizza per l'imparzialità: infatti, è imparziale non soltanto il mediatore che aiuta le parti nella ricerca di una soluzione alla controversia, ma anche l'organismo che offre il servizio ed amministra la procedura; tra questi vanno ricordati quelli delle Camere di commercio, che offrono il servizio da circa un decennio e sono presenti in ciascuna provincia. Il locatore o il conduttore che vogliono utilizzare il servizio o saperne di più sulla mediazione possono quindi contattare la Camera di commercio della propria provincia.

Se la mediazione non ha esito positivo le parti restano libere di rivolgersi al giudice, anche se la legge prevede alcune conseguenze in caso di mancata partecipazione alla mediazione senza giustificato motivo o di rifiuto dell'eventuale proposta fatta dal mediatore¹⁹.

Note

¹⁹ Maggiori informazioni sulla recente disciplina della mediazione sono reperibili sul sito istituzionale del Ministero della Giustizia (www.giustizia.it)

Estratto dalla legge 9 Dicembre 1998, n. 431 Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo

CAPO I. LOCAZIONE DI IMMOBILI ADIBITI AD USO ABITATIVO.

1. (Ambito di applicazione). 1. I contratti di locazione di immobili adibiti ad uso abitativo, di seguito denominati «contratti di locazione», sono stipulati o rinnovati, successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge, ai sensi dei commi 1 e 3 dell'articolo 2.

2. Le disposizioni di cui agli articoli 2, 3, 4, 4 bis²⁰, 7, 8 e 13 della presente legge non si applicano:

- a) ai contratti di locazione relativi agli immobili vincolati ai sensi della legge 1 giugno 1939, n. 1089, o inclusi nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, che sono sottoposti esclusivamente alla disciplina di cui gli articoli 1571 e seguenti del codice civile qualora non siano stipulati secondo le modalità di cui al comma 3 dell'art. 2 della presente legge;
- b) agli alloggi di edilizia residenziale pubblica, ai quali si applica la relativa normativa vigente, statale e regionale;
- c) agli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche.

Note

⁽²⁰⁾ Le parole: «4 bis,» sono state inserite dall'art. 2, comma 1, lett. a), della L. 8 gennaio 2002, n. 2.

3. Le disposizioni di cui agli articoli 2, 3, 4, 4 bis (1), 7 e 13 della presente legge non si applicano ai contratti di locazione stipulati dagli enti locali in qualità di conduttori per soddisfare esigenze abitative di carattere transitorio, ai quali si applicano le disposizioni di cui agli articoli 1571 e seguenti del codice civile. A tali contratti non si applica l'articolo 56 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

4. A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, per la stipula di validi contratti di locazione è richiesta la forma scritta.

2. (Modalità di stipula e di rinnovo dei contratti di locazione). 1. 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. Alla seconda scadenza del contratto, ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata deve rispondere a mezzo lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione della raccomandata di cui al secondo periodo. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della comunicazione di cui al secondo periodo il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni.

2. Per i contratti stipulati o rinnovati ai sensi del comma 1, i contraenti possono avvalersi dell'assistenza delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori.

3. In alternativa a quanto previsto dal comma 1, le parti possono stipulare contratti di locazione, definendo il valore del canone, la durata del contratto, an-

che in relazione a quanto previsto dall'art. 5, comma 1, nel rispetto comunque di quanto previsto dal comma 5 del presente articolo, ed altre condizioni contrattuali sulla base di quanto stabilito in appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative [che provvedono alla definizione di contratti-tipo]²¹. Al fine di promuovere i predetti accordi, i comuni, anche in forma associata, provvedono a convocare le predette organizzazioni entro sessanta giorni dalla emanazione del decreto di cui al comma 2 dell'articolo 4. I medesimi accordi sono depositati, a cura delle organizzazioni firmatarie, presso ogni comune dell'area territoriale interessata.

4. Per favorire la realizzazione degli accordi di cui al comma 3, i comuni possono deliberare, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio, aliquote dell'imposta comunale sugli immobili (Ici) più favorevoli per i proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale immobili alle condizioni definite dagli accordi stessi. I comuni che adottano tali delibere possono derogare al limite minimo stabilito, ai fini della determinazione delle aliquote, dalla normativa vigente al momento in cui le delibere stesse sono assunte. I comuni di cui all'articolo 1 del decreto legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, e successive modificazioni, per la stessa finalità di cui al primo periodo possono derogare al limite massimo stabilito dalla normativa vigente in misura non superiore al 2 per mille, limitatamente agli immobili non locati per i quali non risultino essere stati registrati contratti di locazione da almeno due anni.

Note

⁽²¹⁾ Le parole fra parentesi quadre sono state soppresse dall'art. 2, comma 1, lett. b), della L. 8 gennaio 2002, n. 2.

5. I contratti di locazione stipulati ai sensi del comma 3 non possono avere durata inferiore ai tre anni, ad eccezione di quelli di cui all'articolo 5. Alla prima scadenza del contratto, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto per due anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che 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. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni.

6. I contratti di locazione stipulati prima della data di entrata in vigore della presente legge che si rinnovino tacitamente sono disciplinati dal comma 1 del presente articolo.

3. (Disdetta del contratto da parte del locatore). 1. Alla prima scadenza dei contratti stipulati ai sensi del comma 1 dell'articolo 2 e alla prima scadenza dei contratti stipulati ai sensi del comma 3 del medesimo articolo, il locatore può avvalersi della facoltà di diniego del rinnovo del contratto, dandone comunicazione al conduttore con preavviso di almeno sei mesi, per i seguenti motivi:

- a) quando il locatore intenda destinare l'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado;
- b) quando il locatore, persona giuridica, società o ente pubblico o comunque con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperative, assistenziali, culturali o di culto intenda destinare l'immobile all'esercizio delle

- attività dirette a perseguire le predette finalità ed offra al conduttore altro immobile idoneo e di cui il locatore abbia la piena disponibilità;
- c) quando il conduttore abbia la piena disponibilità di un alloggio libero ed idoneo nello stesso comune;
 - d) 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;
 - e) 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;
 - f) quando, senza che si sia verificata alcuna legittima successione nel contratto, il conduttore non occupi continuativamente l'immobile senza giustificato motivo;
 - g) quando il locatore intenda vendere l'immobile a terzi e non abbia la proprietà di altri immobili ad uso abitativo oltre a quello eventualmente adibito a propria abitazione. In tal caso al conduttore è riconosciuto il diritto di prelazione, da esercitare con le modalità di cui agli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

2. Nei casi di disdetta del contratto da parte del locatore per i motivi di cui al comma 1, lettere d) ed e), il possesso, per l'esecuzione dei lavori ivi indicati, della concessione o dell'autorizzazione edilizia è condizione di procedibilità dell'azione di rilascio. I termini di validità della concessione o dell'autorizzazione decorrono dall'effettiva disponibilità a seguito del rilascio dell'immobile. Il condut-

tore ha diritto di prelazione, da esercitare con le modalità di cui all'articolo 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392, se il proprietario, terminati i lavori, concede nuovamente in locazione l'immobile. Nella comunicazione del locatore deve essere specificato, a pena di nullità, il motivo, fra quelli tassativamente indicati al comma 1, sul quale la disdetta è fondata.

3. Qualora il locatore abbia riacquisitato la disponibilità dell'alloggio a seguito di illegittimo esercizio della facoltà di disdetta ai sensi del presente articolo, il locatore stesso è tenuto a corrispondere un risarcimento al conduttore da determinare in misura non inferiore a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito.

4. Per la procedura di diniego di rinnovo si applica l'articolo 30 della legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni.

5. Nel caso in cui il locatore abbia riacquisitato, anche con procedura giudiziaria, la disponibilità dell'alloggio e non lo adibisca nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisitato la disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato facoltà di disdetta ai sensi del presente articolo, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto disdettato o, in alternativa, al risarcimento di cui al comma 3.

6. Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto, dando comunicazione al locatore con preavviso di sei mesi.

CAPO II. CONTRATTI DI LOCAZIONE STIPULATI IN BASE AD ACCORDI DEFINITI IN SEDE LOCALE

4. (Convenzione nazionale). 1. Al fine di favorire la realizzazione degli accordi di cui al comma 3 dell'articolo 2, il Ministro dei lavori pubblici convoca le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresen-

tative a livello nazionale entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge e, successivamente, ogni tre anni a decorrere dalla medesima data, al fine di promuovere una convenzione, di seguito denominata «convenzione nazionale», che individui i criteri generali per la definizione dei canoni, anche in relazione alla durata dei contratti, alla rendita catastale dell'immobile e ad altri parametri oggettivi, nonché delle modalità per garantire particolari esigenze delle parti. In caso di mancanza di accordo delle parti, i predetti criteri generali sono stabiliti dal Ministro dei lavori pubblici, di concerto con il Ministro delle finanze, con il decreto di cui al comma 2 del presente articolo, sulla base degli orientamenti prevalenti espressi dalle predette organizzazioni. I criteri generali definiti ai sensi del presente comma costituiscono la base per la realizzazione degli accordi locali di cui al comma 3 dell'articolo 2 e il loro rispetto, unitamente all'utilizzazione dei tipi di contratto di cui all'articolo 4 bis,²² costituisce condizione per l'applicazione dei benefici di cui all'articolo 8.

2. I criteri generali di cui al comma 1 sono indicati in apposito decreto del Ministro dei lavori pubblici, di concerto con il Ministro delle finanze, da emanare entro trenta giorni dalla conclusione della convenzione nazionale ovvero dalla constatazione, da parte del Ministro dei lavori pubblici, della mancanza di accordo delle parti, trascorsi novanta giorni dalla loro convocazione. Con il medesimo decreto sono stabilite le modalità di applicazione dei benefici di cui all'articolo 8 per i contratti di locazione stipulati ai sensi del comma 3 dell'articolo 2 in conformità ai criteri generali di cui al comma 1 del presente articolo.

Note

⁽²²⁾ Le parole: «, unitamente all'autorizzazione dei tipi di contratto di cui all'articolo 4 bis,» sono state aggiunte dall'art. 2, comma 1, lett. c), della L. 8 gennaio 2002, n. 2.

3. Entro quattro mesi dalla data di emanazione del decreto di cui al comma 2, il Ministro dei lavori pubblici, di concerto con il Ministro delle finanze, fissa con apposito decreto le condizioni alle quali possono essere stipulati i contratti di cui al comma 3 dell'articolo 2 nonché dell'articolo 5²³, nel caso in cui non vengano convocate da parte dei comuni le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori ovvero non siano definiti gli accordi di cui al medesimo comma 3 dell'articolo 2.

4. Fermo restando quanto stabilito dall'articolo 60, comma 1, lettera e), del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, con apposito atto di indirizzo e coordinamento, da adottare con decreto del Presidente della Repubblica, previa deliberazione del Consiglio dei ministri, ai sensi dell'articolo 8 della legge 15 marzo 1997, n. 59, sono definiti, in sostituzione di quelli facenti riferimento alla legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni, criteri in materia di determinazione da parte delle regioni dei canoni di locazione per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica. Gli attuali criteri di determinazione dei canoni restano validi fino all'adeguamento da parte delle regioni ai criteri stabiliti ai sensi del presente comma.

4 bis²⁴. (Tipi di contratto). 1. La convenzione nazionale di cui all'articolo 4, comma 1, approva i tipi di contratto per la stipula dei contratti agevolati di cui all'articolo 2, comma 3, nonché dei contratti di locazione di natura transitoria di cui all'articolo 5, comma 1, e dei contratti di locazione per studenti universitari di cui all'articolo 5, commi 2 e 3.

Note

^[23] Comma così modificato dall'art. 7, comma 1, del D.L. 13 settembre 2004, n. 240, così come convertito dalla L. 12 novembre 2004, n. 269.

^[24] Questo articolo è stato inserito dall'art. 1, comma 1, della L. 8 gennaio

2. I tipi di contratto possono indicare scelte alternative, da definire negli accordi locali, in relazione a specifici aspetti contrattuali, con particolare riferimento ai criteri per la misurazione delle superfici degli immobili.

3. In caso di mancanza di accordo delle parti, i tipi di contratto sono definiti con il decreto di cui all'articolo 4, comma 2.

5. (Contratti di locazione di natura transitoria). 1. Il decreto di cui al comma 2 dell'articolo 4 definisce le condizioni e le modalità per la stipula di contratti di locazione di natura transitoria anche di durata inferiore ai limiti previsti dalla presente legge per soddisfare particolari esigenze delle parti.

2. In alternativa a quanto previsto dal comma 1, possono essere stipulati contratti di locazione per soddisfare le esigenze abitative di studenti universitari sulla base dei tipi di contratto di cui all'art. 4 bis²⁵.

3. È facoltà dei comuni sede di università o di corsi universitari distaccati, eventualmente d'intesa con comuni limitrofi, promuovere specifici accordi locali per la definizione, sulla base dei criteri stabiliti ai sensi del comma 2 dell'articolo 4, dei canoni di²⁶ locazione di immobili ad uso abitativo per studenti universitari. Agli accordi partecipano, oltre alle organizzazioni di cui al comma 3 dell'articolo 2, le aziende per il diritto allo studio e le associazioni degli studenti nonché cooperative ed enti non lucrativi operanti nel settore.

Note

^[25] Le parole: «dei tipi di contratto di cui all'art. 4 bis» hanno sostituito le precedenti: «di contratti-tipo definiti dagli accordi di cui al comma 3» in virtù di quanto dispone l'art. 2, comma 1, lett. d), n. 1, della L. 8 gennaio 2002, n. 2.

^[26] Le parole: «dei canoni di» hanno sostituito le precedenti: «di contratti-tipo relativi alla» in virtù di quanto dispone l'art. 2, comma 1, lett. d), n. 2, della L. 8 gennaio 2002, n. 2.

8. (Agevolazioni fiscali). 1. Nei comuni di cui all'articolo 1 del decreto legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, e successive modificazioni, il reddito imponibile derivante al proprietario dai contratti stipulati o rinnovati ai sensi del comma 3 dell'articolo 2 a seguito di accordo definito in sede locale e nel rispetto dei criteri indicati dal decreto di cui al comma 2 dell'articolo 4, ovvero nel rispetto delle condizioni fissate dal decreto di cui al comma 3 del medesimo articolo 4, determinato ai sensi dell'articolo 34 del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, è ulteriormente ridotto del 30 per cento. Per i suddetti contratti il corrispettivo annuo ai fini della determinazione della base imponibile per l'applicazione dell'imposta proporzionale di registro è assunto nella misura minima del 70 per cento.

2. Il locatore, per usufruire dei benefici di cui al comma 1, deve indicare nella dichiarazione dei redditi gli estremi di registrazione del contratto di locazione nonché quelli della denuncia dell'immobile ai fini dell'applicazione dell'Ici.

3. Le agevolazioni di cui al presente articolo non si applicano ai contratti di locazione volti a soddisfare esigenze abitative di natura transitoria, fatta eccezione per i contratti di cui al comma 2 dell'articolo 5 e per i contratti di cui al comma 3 dell'articolo 1.

4. Il Comitato interministeriale per la programmazione economica (Cipe), su proposta del Ministro dei lavori pubblici, di intesa con i Ministri dell'interno e di grazia e giustizia, provvede, ogni ventiquattro mesi, all'aggiornamento dell'elenco dei comuni di cui al comma 1, anche articolando ed ampliando i criteri previsti dall'articolo 1 del decreto legge 29 ottobre 1986, n. 708, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 dicembre 1986, n. 899. La proposta del Ministro dei lavori pubblici è formulata avuto riguardo alle risultanze dell'attività dell'Osser-

vatorio della condizione abitativa di cui all'articolo 12. Qualora le determinazioni del Cipe comportino un aumento del numero dei beneficiari dell'agevolazione fiscale prevista dal comma 1, è corrispondentemente aumentata, con decreto del Ministro delle finanze, di concerto con il Ministro del tesoro, del bilancio e della programmazione economica, la percentuale di determinazione della base imponibile prevista dal medesimo comma. Tale aumento non si applica ai contratti stipulati prima della data di entrata in vigore del predetto decreto del Ministro delle finanze.

5. Al comma 1 dell'articolo 23 del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, sono aggiunti, in fine, i seguenti periodi: «I redditi derivanti da contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, se non percepiti, non concorrono a formare il reddito dal momento della conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore. Per le imposte versate sui canoni venuti a scadenza e non percepiti come da accertamento avvenuto nell'ambito del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità è riconosciuto un credito di imposta di pari ammontare».

6. Per l'attuazione dei commi da 1 a 4 è autorizzata la spesa di lire 4 miliardi per l'anno 1999, di lire 157,5 miliardi per l'anno 2000, di lire 247,5 miliardi per l'anno 2001, di lire 337,5 miliardi per l'anno 2002, di lire 427,5 miliardi per l'anno 2003 e di lire 360 miliardi a decorrere dall'anno 2004.

7. Per l'attuazione del comma 5 è autorizzata la spesa di lire 94 miliardi per l'anno 2000 e di lire 60 miliardi a decorrere dall'anno 2001.

13. (Patti contrari alla legge). 1. È nulla ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato.

2. Nei casi di nullità cui al comma 1 il conduttore, con azione proponibile nel termine di sei mesi dalla riconsegna dell'immobile locato, può chiedere la restituzione delle somme corrisposte in misura superiore al canone risultante dal contratto scritto e registrato.

3. È nulla ogni pattuizione volta a derogare ai limiti di durata del contratto stabiliti dalla presente legge.

4. Per i contratti di cui al comma 3 dell'articolo 2 è nulla ogni pattuizione volta ad attribuire al locatore un canone superiore a quello massimo definito, per immobili aventi le medesime caratteristiche e appartenenti alle medesime tipologie, dagli accordi definiti in sede locale. Per i contratti stipulati in base al comma 1 dell'articolo 2, sono nulli, ove in contrasto con le disposizioni della presente legge, qualsiasi obbligo del conduttore nonché qualsiasi clausola o altro vantaggio economico o normativo diretti ad attribuire al locatore un canone superiore a quello contrattualmente stabilito.

5. Nei casi di nullità di cui al comma 4 il conduttore, con azione proponibile nel termine di sei mesi dalla riconsegna dell'immobile locato, può richiedere la restituzione delle somme indebitamente versate. Nei medesimi casi il conduttore può altresì richiedere, con azione proponibile dinanzi al pretore (1), che la locazione venga ricondotta a condizioni conformi a quanto previsto dal comma 1 dell'articolo 2 ovvero dal comma 3 dell'articolo 2. Tale azione è altresì consentita nei casi in cui il locatore ha preteso l'instaurazione di un rapporto di locazione di fatto, in violazione di quanto previsto dall'articolo 1, comma 4, e nel giudizio che accerta l'esistenza del contratto di locazione il pretore²⁷ determina il canone dovuto, che non può eccedere quello definito ai sensi del comma 3 dell'articolo

Note

⁽²⁷⁾ Ai sensi del D.L.vo 19 febbraio 1998, n. 51, l'ufficio del pretore è soppresso a decorrere dal 2 giugno 1999, fatta salva l'attività necessaria per l'esaurimento degli affari pendenti. Le relative competenze sono trasferite al tribunale ordinario, fuori dei casi in cui è diversamente disposto dal predetto provvedimento.

Allegato A

2 ovvero quello definito ai sensi dell'articolo 5, commi 2 e 3, nel caso di conduttore che abiti stabilmente l'alloggio per i motivi ivi regolati; nei casi di cui al presente periodo il pretore (1) stabilisce la restituzione delle somme eventualmente eccedenti.

6. I riferimenti alla registrazione del contratto di cui alla presente legge non producono effetti se non vi è obbligo di registrazione del contratto stesso.

Tabella oneri accessori Ripartizione fra locatore e conduttore

Il decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 30 dicembre 2002, in attuazione della legge n. 431 del 9 dicembre 1998 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo), stabilisce all'art. 4 che per i contratti di locazione di cui all'art. 1, 2 e 3 (rispettivamente canoni di locazione agevolati nella contrattazione territoriale, canoni dei contratti di locazione di natura transitoria e canoni dei contratti di locazione per studenti universitari) è adottata la tabella degli oneri accessori contenuta nell'allegato G dello stesso decreto. Viene comunque precisato che per le voci non contemplate nella tabella si rinvia alle leggi vigenti e agli usi locali.

Si riporta interamente la tabella dell'allegato G con le singole voci delle spese a carico del Conduttore (C) e del Locatore (L).

Tabella oneri accessori
Ripartizione fra locatore e conduttore

AMMINISTRAZIONE	
Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile	C
Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali	L
ASCENSORE	
Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni	C
Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti	L
Adeguamento alle nuove disposizioni di legge	L
Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione	C
Ispezioni e collaudi	C
AUTOCLAVE	
Installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico ecc.)	L
Manutenzione ordinaria	C
Imposte e tasse di impianto	L
Forza motrice	C
Ricarico pressione del serbatoio	C
Ispezioni, collaudi e lettura contatori	C
IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO E SPECIALI	
Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione	L
Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione	C
Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme	L
Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme	C
Installazione e sostituzione dei citofoni e videocitofoni	L
Manutenzione ordinaria dei citofoni e videocitofoni	C
Installazione e sostituzione di impianti speciali di allarme sicurezza e simili	L
Manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	C
IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA	
Installazione e sostituzione degli impianti	L
Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti	L
Manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario	C

Allegato B

Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale	C
Letture dei contatori	C
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua	C
IMPIANTI SPORTIVI	
Installazione e manutenzione straordinaria	L
Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari ecc.)	C
Consumo di acqua per pulizia e depurazione; acquisto di materiale per la manutenzione ordinaria (es.: terra rossa)	C
IMPIANTO ANTINCENDIO	
Installazione e sostituzione dell'impianto	L
Acquisti degli estintori	L
Manutenzione ordinaria	C
Ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi	C
IMPIANTO TELEVISIVO	
Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato	L
Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato	C
PARTI COMUNI	
Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico	L
Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico	C
Manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari	L
Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastrici solari	C
Manutenzione straordinaria della rete di fognatura	L
Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disotturazione dei condotti e pozzetti	C
Sostituzione di marmi, corrimano, ringhiere	L
Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni	C
Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni	C
Installazione e sostituzione di serrature	L
Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati	C

Tabella oneri accessori
Ripartizione fra locatore e conduttore

Installazione di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo	L
Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo	C
PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO	
Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti	L
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti	C
Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario	C
Rifacimento di chiavi e serrature	C
Tinteggiatura di pareti	C
Sostituzione di vetri	C
Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità e del cavo e dell'impianto citofonico e videocitofonico	C
Verniciatura di opere in legno e metallo	C
Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento	L
PORTIERATO	
Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da C.C.N.L.	L 10% C 90%
Materiale per le pulizie	C
Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista C.C.N.L.	L 10 % C 90%
Manutenzione ordinaria della guardiola	L 10 % C 90%
Manutenzione straordinaria della guardiola	L
PULIZIA	
Spese per l'assunzione dell'addetto	L
Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da C.C.N.L.	C
Spese per il conferimento dell'appalto a ditta	L

Allegato B

Spese per le pulizie appaltate a ditta	C
Materiale per le pulizie	C
Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia	L
Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia	C
Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie	C
Disinfezione di bidoni e contenitori di rifiuti	C
Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva	C
Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori	L
Sacchi per la preraccolta dei rifiuti	C
SGOMBERO NEVE	
Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso	C

