

LA LOCAZIONE

La locazione è definita dall'art. 1571 c.c. come "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 corrispettivo".

Le parti di tale contratto sono: il *locatore* che mette a disposizione il bene ed il *conduttore* (o locatario) che versa un corrispettivo in cambio del bene medesimo.

Costituiscono oggetto del contratto di locazione i beni immobili, mobili e mobili registrati.

La normativa di riferimento è la seguente:

- 1) Codice Civile: artt. 1571-1614
- 2) Disciplina delle locazioni di immobili urbani L. 27 luglio 1978 n. 392
- 3) Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili ad uso abitativo L. 9 dicembre 1998 n. 431
- 4) Decreto 30 dicembre 2002 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di Concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze
- 5) Accordi territoriali 25.06.2004

La locazione di immobili urbani destinati ad uso abitativo

La **legge 431/1998** in materia di locazione abitativa ha abrogato quasi tutta la precedente normativa posta con la legge 392/1978 - che invece resta valida per la parte inerente alla locazione non abitativa - e quella sui patti in deroga.

Le nuove disposizioni si applicano ai contratti stipulati o rinnovati successivamente alla data di entrata in vigore della legge (30 dicembre 1998), non si applicano invece ai contratti ed ai giudizi in corso a tale data; la nuova disciplina è altresì inapplicabile ai contratti di locazione relativi agli immobili vincolati ai sensi della legge 1° giugno 1939 n. 1089 in materia di tutela delle cose di interesse artistico e storico, agli immobili inclusi nelle categorie catastali A1, A8 e A9 (case signorili, villini, castelli, ecc.), agli alloggi di edilizia residenziale pubblica, agli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche, ai contratti di locazione con natura transitoria.

Per i contratti in esame è richiesta la **forma** scritta e la **registrazione**, ai fini della quale è necessario compilare il mod. F23 per il pagamento dell'imposta di registro ed il mod. 69 in cui vengono riportati i dati anagrafici con codice fiscale delle parti contrattuali.

Il **canone** è lasciato alla libera determinazione delle parti: da evidenziare che con la finanziaria del 2005 l'accertamento da parte dell'Ufficio del Registro (per i fini fiscali) sarà attuabile solo se il canone percepito risulterà maggiore al 10% del valore della rendita catastale dell'immobile oggetto di locazione.

La **durata** dei contratti non può essere inferiore a quattro anni, decorsi i quali gli stessi si rinnovano per altri quattro anni fatta eccezione per i casi in cui il locatore si trovi in una delle circostanze elencate dall'art. 3 della legge 431/1998, ad esempio quando il locatore intenda destinare l'immobile oggetto di locazione ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado. Il locatore deve comunicare la disdetta, motivandola (pena nullità), al conduttore con lettera raccomandata 6 (sei) mesi prima della scadenza.

Alla seconda scadenza ciascuna delle parti ha diritto ad attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo, mediante invio di lettera raccomandata da spedire almeno sei mesi prima della scadenza. In assenza di risposta della controparte, che deve pervenire entro sessanta giorni dalla data di ricezione della raccomandata, il contratto si intende scaduto alla data di cessazione della locazione.

Indipendentemente dalla scadenza legale, il contratto di locazione può sciogliersi per le seguenti cause:

- per recesso del conduttore per gravi motivi o giusta causa;
- per risoluzione a causa di inadempienze del conduttore, ad esempio mancato versamento del canone di locazione decorsi venti giorni dalla scadenza prevista oppure nell'omesso pagamento, nel termine previsto, degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, oppure nell'adibire l'immobile ad uso diverso da quello pattuito.

Le spese di registrazione del contratto di locazione sono divise in parti uguali tra locatore e conduttore; solo per i contratti non redatti con atto pubblico o scrittura privata autenticata, di durata inferiore al mese, non è previsto l'obbligo di registrazione.

Contratti di locazione stipulati sulla base dei tipi di contratto definiti in sede locale (Accordi Territoriali 25.06.2004 e depositati il 07.07.2004)

Sono richieste la forma scritta e la registrazione, secondo le medesime modalità dei contratti a "canone libero" sopra descritte.

Le parti stabiliscono le condizioni contrattuali sulla base di quanto pattuito in appositi accordi definiti in sede locale tra le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative. I criteri generali per la realizzazione di tali accordi sono stati ridefiniti nell'ultimo decreto emanato in materia, risalente al 30 dicembre 2002, in allegato al quale sono stati pubblicati i tipi di contratto relativi ai possibili utilizzi abitativi.

Elemento qualificante e requisito essenziale delle tipologie di contratto in esame è l'utilizzazione degli immobili oggetto di locazione: l'**uso abitativo**, l'**uso abitativo per esigenze transitorie** e l'**uso per esigenze transitorie degli studenti universitari fuori sede**.

Nella definizione del **canone** effettivo si tiene conto dei valori di mercato definiti negli accordi territoriali e di ulteriori specifici elementi in aggiunta ed in detrazione, ad esempio se l'immobile locato è arredato o meno, vetustà, pertinenze ecc..

Per la determinazione del canone applicabile nella provincia di Udine si segue il procedimento illustrato nel prospetto "Calcolo superficie convenzionale 2004"(scaricabile in formato pdf).

Per gli usi abitativi la durata non può essere inferiore al triennio, con proroga di due anni; per gli usi abitativi per esigenze transitorie la durata non può essere inferiore ad un mese e non superiore ai diciotto mesi (detti contratti possono essere stipulati solo in caso di particolari esigenze dei locatori o dei conduttori definite dalla contrattazione territoriale); per gli usi abitativi per esigenze transitorie degli studenti universitari fuori sede la durata è compresa tra sei e trentasei mesi (tali contratti possono essere stipulati solo se l'inquilino è iscritto ad un corso di laurea in un Comune diverso da quello di residenza).

La legge 431/1998 ha previsto alcune misure di sostegno per i proprietari che scelgono questo tipo di contrattazione, in particolare possono esistere (in base alle scelte comunali dei comuni definiti negli accordi territoriali) aliquote ICI ridotte per gli immobili locati, l'imposta di registro è ridotta del 30%, il reddito imponibile relativo agli stessi immobili può essere ulteriormente ridotto del 30%; per il conduttore sono delineate riduzione dell'imposta sul reddito IRPEF (IRE) in base agli scaglioni di reddito.

LOCAZIONE DI IMMOBILI URBANI AD USO NON ABITATIVO (artt. 27-42 legge 392/1978)

Sono da ritenersi immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione quelli destinati:

- 1) ad attività industriali, commerciali, artigianali (sono perciò esclusi gli affitti di aziende)

- 2) ad attività di interesse turistico comprese tra quelle di cui all'art. 2 legge n. 326 del 12 marzo 1968 in materia di provvidenze per la razionalizzazione ed lo sviluppo della ricettività alberghiera e turistica;
- 3) all'esercizio abituale e professionale di qualsiasi attività di lavoro autonomo.

La **durata** è stabilita come segue dalla legge:

- *non può essere inferiore a sei anni* per i contratti relativi a: immobili destinati ad uso industriale, commerciale ed artigianale o attività di interesse turistico di cui all'art. 2 della legge 12 marzo 1968, n. 326 (esclusi alberghi, pensioni e locande); immobili adibiti ad esercizio professionale ed abituale di attività di lavoro autonomo;

- *non può essere inferiore a nove anni* per i contratti relativi ad immobili adibiti ad attività alberghiera.

Disposizioni particolari sono previste per le *locazioni a carattere stagionale* e durate più brevi rispetto a quelle sopra indicate possono essere stabilite per gli immobili adibiti ad attività a *carattere transitorio*.

La procedura del rinnovo tacito è analoga a quella applicata per i contratti relativi ad immobili ad uso abitativo; la facoltà di dare la disdetta alla prima scadenza è attribuita al conduttore, per il locatore subisce invece alcune limitazioni (v. art. 29 della L. 392/1978); superata la prima scadenza, il diniego di rinnovo alle successive è concesso in eguale modo al locatore ed al conduttore.

Il recesso è consentito solo al conduttore, come per le locazioni ad uso abitativo, e la risoluzione del contratto è ammessa per le cause previste per la risoluzione dei contratti in generale.

L'art. 36 della Legge 392/1978 ammette la sublocazione dell'immobile o la cessione del contratto di locazione anche senza il consenso del locatore purché insieme all'immobile venga locata o ceduta l'azienda.

La determinazione del canone per i contratti in esame è rimessa all'accordo delle parti.

E' inoltre prevista la corresponsione di una indennità di avviamento in caso di cessazione del rapporto di locazione avente ad oggetto immobili adibiti ad attività industriali, commerciali, artigianali e di interesse turistico, a condizione che tale cessazione non sia dovuta a risoluzione per inadempimento, a disdetta o recesso del conduttore, a fallimento, ad applicazione allo stesso di un'altra procedura concorsuale o a provvedimenti della pubblica amministrazione come da sentenza della Corte costituzionale n. 524 del 14 dicembre 1989.

L'indennità è pari a diciotto mensilità dell'ultimo canone corrisposto ed a ventuno mensilità per l'attività alberghiera.

Deve essere corrisposta una ulteriore indennità (nelle misure su indicate) qualora la riapertura dell'esercizio venga effettuata da chiunque entro un anno dalla cessazione del precedente rapporto per lo svolgimento della medesima attività o di attività incluse nella stessa tabella merceologica affini a quella già esercitata dal conduttore uscente.

Ai locatari, a quali in virtù degli artt. 38, 39 e 40 della L. 1978, spetta l'indennità di avviamento è riconosciuto anche un *diritto di prelazione* in caso di vendita del locale ed in caso di nuova locazione.