

## CONTRATTI DI LOCAZIONE TIPOLOGIE

<b>TIPO DI CONTRATTO</b>	<b>LEGGE</b>	<b>DURATA</b>	<b>TASSE</b>
<b><u>Contratto ad uso abitativo CONCORDATO</u></b>	AI SENSI DELL'ART. 2, <b>COMMA 3</b> – LEGGE n° 431/98 e integrazione dall'art.3 del D. Lgs 23/2011 “ <b>Cedolare secca</b> ”	3+2	10,00%
<b><u>Contratto abitazione LIBERO</u></b>	AI SENSI DELL'ART. 2, <b>COMMA 1</b> – LEGGE n° 431/98	4+4	C. RED.
<b><u>Contratto abitazione LIBERIO con CEDOLARE SECCA</u></b>	AI SENSI DELL'ART. 2, <b>COMMA 1</b> – LEGGE n° 431/98 e integrazione dall'art.3 del D. Lgs 23/2011 “ <b>Cedolare secca</b> ”	4+4	21,00%
<b><u>Contratto abitazione TRANSITORIO</u></b>	AI SENSI DELL'ART. 5, <b>COMMA 1</b> – LEGGE n° 431/98	1 a 18 mesi	C.RED.
<b><u>Contratto abitazione TRANSITORIO CONCORDATO</u></b>	AI SENSI DELL'ART. 5, <b>COMMA 1</b> – LEGGE n° 431/98 e integrazione dall'art.3 del D. Lgs 23/2011 “ <b>Cedolare secca</b> ” e <b>dell'accordo territoriale</b>	1 a 18 mesi	10,00%
<b><u>Contratto abitazione TRANSITORIO con CEDOLARE SECCA</u></b>	AI SENSI DELL'ART. 5, <b>COMMA 1</b> – LEGGE n° 431/98 e integrazione dall'art.3 del D. Lgs 23/2011 “ <b>Cedolare secca</b> ”	1 a 18 mesi	21,00%
<b><u>Contratto ad uso COMMERCIALE</u></b>	<i>AI SENSI ART. 27 e SEGUENTI DELLA LEGGE n° 392/78</i>	6+6	C. RED.
<b><u>Contratto di locazione ad uso COMMERCIALE con CEDOLARE SECCA</u></b>	<i>AI SENSI ART. 27 e SEGUENTI DELLA LEGGE n° 392/78 E D.Lgs. 30 dicembre 2018, n. 145 Art.1 comma 59 denominata “cedolare secca”</i>	6+6	21,00%

### CONSIGLI

#### CONTRATTO LIBERO 4+4 CEDOLARE SECCA:

Consiglio la sottoscrizione su tre copie, poiché – contestualmente alla firma del contratto - due di queste saranno consegnate all'inquilino che dovrà richiedere la registrazione del contratto entro 30 giorni, laddove la terza resterà nelle mani del locatore.

Una volta registrato il contratto da parte dell'inquilino, il locatore gli chiederà una delle due copie con il timbro della registrazione in originale e gliene rilascerà copia.

Consiglio di procedere ad una descrizione quanto più precisa dell'eventuale arredo e corredo, in modo da evitare alle Parti contestazioni al momento della restituzione dell'immobile e, al Locatore, il pericolo di vedersi sottratti beni in caso di pignoramento mobiliare in danno dell'inquilino

La Legge, salvo casi particolari, impone a tutela dell'inquilino che il contratto abbia durata di 4 anni; ogni diverso termine di durata sarà convertito per Legge in quello di 4 anni.

Alla prima scadenza quadriennale, il Locatore potrà – avendone dato avviso con raccomandata e con preavviso di almeno sei mesi - intimare all'inquilino sfratto per finita locazione solo quando 1) 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) 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; 3) il conduttore abbia la piena disponibilità di un alloggio libero ed idoneo nello stesso comune; 4) 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; 5) 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; 6) senza che si sia verificata alcuna legittima successione nel contratto, il conduttore non occupi continuativamente l'immobile senza giustificato motivo; 7) 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](#) .)

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 conduttore 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.

Qualora il locatore abbia riacquisito 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.

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

Nel caso in cui il locatore abbia riacquisito, anche con procedura giudiziaria, la disponibilità dell'alloggio e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisito 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 disdetto o, in alternativa, al risarcimento di cui al comma 3.

Il conduttore, qualora ricorrano **gravi motivi**, può recedere in qualsiasi momento dal contratto, dando comunicazione al locatore con preavviso di **sei mesi** (art. 3, ultimo comma L.431/1998 che ripete quanto già disciplinato dall'art. 37, ultimo comma, Legge 392/1978).

La Legge, in entrambi i casi, non parla di "*giusta causa*" (cioè di un motivo apprezzabile socialmente ed economicamente) e, di conseguenza, va escluso che il recesso possa attuarsi per ragioni di opportunità o di mera convenienza.

I "gravi motivi" – che devono essere specificatamente indicati dal locatore con lettera raccomandata da inviarsi almeno sei mesi prima - devono pertanto coincidere con circostanze sopravvenute alla costituzione del rapporto locativo, imprevedibili e dipendenti da fatti estranei alla volontà del conduttore, tali da rendergli oltremodo gravosa la permanenza nell'immobile.

L'inquilino deve conservare per tutta la durata del rapporto l'uso per cui ha sottoscritto il contratto (uso abitativo) e non potrà, a sua volta, darlo in locazione a terze persone né consentirne l'uso a titolo gratuito.

La determinazione del corrispettivo è libera.

La clausola numero 6) è facoltativa e il suo inserimento scaturisce da valutazioni economiche e fiscali da parte del Locatore che dovrà quindi consultare e commentare la propria dichiarazione dei redditi con un esperto. Laddove inserita, essa può provocare un **risparmio economico** per il **conduttore** poiché, nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca è sospesa, per un periodo corrispondente alla durata dell'opzione, la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione accertata dall'ISTAT dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

Essa può costituire un **risparmio fiscale** anche per il **locatore**, a patto però che egli abbia esercitato l'opzione dandone preventiva comunicazione al conduttore con lettera raccomandata, con la quale rinuncia ad esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo. Il vantaggio consiste nella tassazione separata dei proventi derivanti dalla locazione e nella loro sottoposizione ad un'imposta, operata nella forma della cedolare secca, sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione; la cedolare secca sostituisce anche le imposte di registro e di bollo sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto di locazione. Sul canone di locazione annuo stabilito dalle parti la cedolare secca si applica in ragione di un'aliquota del 21 per cento. La cedolare secca può essere applicata anche ai contratti di locazione per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione. Sussiste poi un'aliquota del 19% per casi particolari.

La norma statuisce il noto principio per cui non è possibile esercitare arbitrariamente le proprie (presunte) ragioni tramite l'autoriduzione dell'importo del canone o il rifiuto di corrisponderlo. Laddove il conduttore volesse contestare al Locatore inadempienze contrattuali potrà avvalersi degli strumenti della risoluzione per inadempimento (con richiesta anche del risarcimento del danno) e, per parte della giurisprudenza, anche quello del recesso per gravi motivi.

Vi è però da dire che è facoltà del conduttore apportare alla cosa locata quelle migliorie od innovazioni che non ne mutino la natura e la destinazione pattuita.

La norma va interpretata con grande cautela e buon senso, soprattutto da parte dell'inquilino, al quale consiglio di concordare in forma scritta - preventivamente e nel corso del rapporto - gli interventi che intende eseguire sull'immobile.

Nel caso in cui l'inquilino apporti modifiche all'abitazione ricevuta in locazione, salvo disposizioni particolari della legge o degli usi, il conduttore non ha diritto a indennità per i miglioramenti apportati alla cosa locata ma, se però vi è stato il consenso del locatore, il proprietario è tenuto a pagare un'indennità corrispondente alla minor somma tra l'importo della spesa e il valore del risultato utile al tempo della riconsegna.

Anche nel caso in cui il conduttore non ha diritto a indennità, il valore dei miglioramenti può compensare i deterioramenti che si sono verificati senza colpa grave del conduttore.

D'altra parte, il conduttore che ha eseguito addizioni sulla cosa locata ha diritto di toglierle alla fine della locazione qualora ciò possa avvenire senza nocumento della cosa, salvo che il proprietario preferisca ritenere le addizioni stesse: in tal caso, il locatore deve pagare al conduttore un'indennità pari alla minor somma tra l'importo della spesa e il valore delle addizioni al tempo della riconsegna.

Se le addizioni non sono separabili senza nocumento della cosa e ne costituiscono un miglioramento, si osservano le norme dell'articolo precedente.

In conclusione, si tenga presente che le addizioni, miglioramenti, migliorie a qualsivoglia titolo denominate si presumono (ovviamente) non autorizzate dal proprietario che potrebbe non gradire le trasformazioni e le opere eseguite all'interno della propria abitazione - anche se non tali da mutarne la natura e la destinazione pattuita - e ben potrebbe chiedere che queste vengano rimosse a cura e spese dell'inquilino. Da qui, ripeto, l'importanza degli accordi scritti.

Il deposito cauzionale é per consuetudine pari a 3 mensilità del canone e ha la funzione di garantire il locatore il risarcimento del danno per deperimento dell'appartamento per colpa dell'inquilino e per ogni inadempimento contrattuale a questi imputabile, compreso - ad esempio - quello derivante dal mancato pagamento della quota di spese condominiali.

Al momento della sottoscrizione del contratto, l'inquilino versa anche il primo canone di locazione; di conseguenza, al momento della firma, l'inquilino deve disporre di somme pari a quattro mensilità del canone.

La costituzione di deposito cauzionale a favore del Locatore non pregiudica epr questi il diritto al risarcimento del maggior danno.

Laddove l'edificio non disponga di antenna centralizzata, la Legge prevede il diritto di ciascuno di posizionare la propria antenna su spazi comuni e, addirittura, su aree di proprietà di altri; naturalmente, il diritto dell'utente di servizi radiotelevisivi ad utilizzare spazi in altrui proprietà esclusiva riposa sull'impossibilità di usufruirne di propri, giacché altrimenti sarebbe ingiustificato il sacrificio imposto all'altrui diritto.

Il Conduttore, salvo che il Locatore non abbia optato per il regime fiscale di "*cedolare secca*" (per il quale, salvo l'obbligo di registrazione, ricordiamo che non vi sono spese di bollo, verserà al Proprietario il secondo canone di locazione, detraendo il 50% del valore della Tassa di Registro versata, restando invece a proprio esclusivo carico le spese per marca da bollo (tante quante ogni 4 pagine di contratto).

Consiglio di elencare tutte le clausole compendiate in contratto e, in caso d'inserimento di clausole relative ad accordi particolari non contemplati nella presente bozza, consiglio addirittura di fare seguire la clausola dalla specifica sottoscrizione