



C.19

Contratto di locazione ad uso abitativo

PREMESSE

Che cos'è la locazione

La locazione è il contratto con cui un soggetto ("parte": denominato "locatore", meglio conosciuto come "padrone di casa" o "proprietario") si obbliga nei confronti di un altro soggetto (altra "parte": denominato "conduttore", spesso chiamato "inquilino") a fargli godere un bene immobile, per un periodo di tempo determinato, in cambio di un corrispettivo in denaro.

Esistono diversi tipi di locazione, per grandi linee suddivisi in:

1. Contratto di locazione ad uso abitativo
2. Contratto di locazione ad uso non abitativo.

Sul contratto di locazione ad uso abitativo

La L. 9 dicembre 1998, n. 431 – innovando (e solo parzialmente abrogando) la L. n. 392 del 1978 - ha introdotto diverse tipologie di contratti di locazione di immobili adibiti ad uso abitativo.

La L. 431/1998 individua alcune tipologie di contratti:

1. Contratto a canone libero;
2. contratto convenzionato e/o a canone concordato;
3. contratto transitorio;
4. contratto transitorio per studenti.

La disciplina dettata per gli immobili ad uso abitativo **non trova applicazione**¹:

a) per gli **immobili vincolati** (L. 1089/1939), o gli **immobili di lusso** (inclusi nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, ossia abitazioni di tipo signorile, abitazioni in ville, castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici),

b) per gli **alloggi di edilizia residenziale pubblica** (ai quali si applica la relativa normativa vigente, statale e regionale);

c) per gli **alloggi locati** esclusivamente per **finalità turistiche**.

L'immobile concesso in locazione deve essere dotato del **certificato di agibilità** (in passato, abitabilità). Tale documento attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato².

Il locatore deve consegnare al conduttore l'**Attestato di prestazione energetica (APE)**: documento che attesta le caratteristiche energetiche di un edificio. Nel contratto va anche inserita un'apposita clausola con la quale il conduttore dichiara di aver ricevuto l'APE, pena il pagamento di una **sanzione amministrativa**. La sanzione è da € 1.000 a € 4.000 per i contratti di locazione di singole unità immobiliari e, se la durata della locazione non eccede i 3 anni, essa è ridotta alla metà; al pagamento sono solidalmente obbligate ambo le parti (art. 6, c. 3, D.lgs. 192/2005).

¹ Art. 1, c. 2, L. 431/1998.

² Art. 24 **Testo unico in materia edilizia** (D.P.R. 380/2011).



1) Contratto di Locazione a canone libero

Il contratto di locazione a canone libero prevede che le parti possano definire, liberamente e autonomamente, l'entità del canone e altri aspetti contrattuali.

Sfuggono all'autonomia contrattuale dei contraenti e sono stabilite dalla legge:

- la determinazione della durata minima (ad es.: 4 anni + 4 anni),
- le modalità di rinnovo,
- la possibilità di recesso.

Il legislatore, infatti, ha stabilito che la durata minima del contratto è di 4 anni con rinnovo automatico di altri 4, salva la facoltà di disdetta del locatore nei casi tassativamente previsti dall'art. 3 della legge 431/1998 (per es.: utilizzazione dell'immobile per sé o per i propri familiari, vendita, ecc.).

Naturale scadenza del contratto

Trascorsi gli 8 anni previsti dalla legge (o trascorso il più lungo periodo previsto dalle parti), su iniziativa del locatore (proprietario) e/o del conduttore (inquilino) potrà essere avviata la procedura:

- per il rinnovo del contratto a nuove condizioni;
- per la rinuncia al rinnovo del contratto.

In entrambi i casi deve essere inviata una comunicazione all'altra parte mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza.

Disdetta anticipata conduttore (o inquilino)

Il conduttore (o inquilino), qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto dando comunicazione al locatore (o proprietario) con preavviso di 6 mesi (o nel diverso tempo concordato nel contratto) con lettera raccomandata A/R o pec.

Disdetta anticipata del locatore (o proprietario)

I motivi che legittimano un recesso anticipato del locatore del contratto sono tassativamente indicati dalla legge all'art 3, comma 1, legge 438/98, e possono essere fatti valere allo scadere dei primi quattro anni di locazione.

Tra le motivazioni valide si segnalano:

- utilizzazione dell'immobile per sé o per i propri familiari;
- vendita dell'immobile;
- immobile da sottoporre a opere;
- utilizzo dell'immobile per perseguire le finalità del locatore (società, persona giuridica, ente pubblico).

Attenzione: la disdetta anticipata da parte del locatore non può essere data in qualsiasi momento, ma solo alla prima scadenza dei 4 anni oppure se ricorrono i dianzi citati motivi di cui all' art 3 della legge n.431/98.

Elementi costitutivi del contratto di locazione:

- dati anagrafici del locatore;
- dati anagrafici del conduttore;
- clausole relative alla morosità;



- ammontare del deposito cauzionale;
- ripartizione delle spese per manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di altri onere e accessori;
- ripartizione delle spese di registrazione del contratto;
- eventuali altri accordi.

2) Contratto di Locazione concordato

Il contratto di locazione convenzionato prevede che le parti possano aderire a **contratti-tipo**, definiti sulla base di particolari procedure, frutto di accordi tra le associazioni dei proprietari degli immobili e quelle degli inquilini, applicando un canone “concordato”: si tratta di un **corrispettivo fissato tra un minimo e un massimo** in virtù di criteri stabiliti in appositi accordi stipulati tra le associazioni dei proprietari di immobili e dei conduttori³.

Le parti possono stipulare contratti di locazione, definendo il valore del canone, la durata e 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. Tali contratti devono essere conclusi utilizzando il modello di contratto di cui all'[Allegato A](#) (art. 1, c. 10, D.M. 16 gennaio 2017). I contratti possono essere stipulati in relazione alle abitazioni site in **tutti i Comuni d'Italia** (non più solo in quelli ad alta tensione abitativa). Inoltre, l'aumento del canone può avvenire in misura **non superiore al 75%** della variazione Istat (art. 1, c. 9, D.M. 16 gennaio 2017).

Il contratto convenzionato **ha una durata minima di 3 anni, prorogabili di diritto per altri 2**, salva la facoltà di disdetta del locatore nei casi tassativamente previsti dal citato art. 3 della L. 431/1998.

Attenzione: Qualora un contratto di locazione convenzionato preveda una durata inferiore a quella stabilita dalla legge, detta clausola deve considerarsi nulla e il termine va ricondotto a quello stabilito dei tre anni.

Naturale scadenza del contratto

Trascorsi tre anni dalla stipula del contratto, le parti possono provvedere al rinnovo dello stesso per altri tre anni, stabilendo o meno nuove condizioni (es. aumento del canone)

In caso di inerzia da parte del locatore (proprietario) o conduttore (inquilino) il contratto è prorogato di diritto al altri due anni alle medesime condizioni di quello di prima.

Trascorsi i due anni di proroga, su iniziativa del locatore e /o conduttore potrà essere avviata la procedura:

- per il rinnovo dello stesso a nuove condizioni;
- rinuncia espressa al rinnovo (lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza);
- proroga tacita alle medesime condizioni.

Disdetta anticipata del conduttore (o inquilino)

Il conduttore (o inquilino), qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto dando comunicazione al locatore (o proprietario) con preavviso di sei mesi con lettera raccomandata.

³ Questa tipologia contrattuale trova la propria disciplina nella legge 431/1998 e nel D.M. Infrastrutture e Trasporti 16 gennaio 2017.



Disdetta anticipata del locatore (o proprietario)

I motivi che legittimano un recesso anticipato del contratto da parte del locatore sono tassativamente indicati dalla legge al citato art 3, comma 1, legge 438/98, e possono essere fatti valere allo scadere dei primi tre anni di locazione.

Tra le motivazioni valide si segnalano:

- utilizzazione dell’immobile per sé o per i propri familiari;
- vendita dell’immobile;
- immobile da sottoporre a opere;
- utilizzo dell’immobile per perseguire le finalità del locatore (società, persona giuridica, ente pubblico).

Attenzione: la disdetta anticipata da parte del locatore non può essere data in qualsiasi momento, ma solo alla scadenza dei 3 anni, altrimenti dovrà attendere che trascorrono gli ulteriori 2 anni di proroga.

Elementi costitutivi del contratto di locazione:

- dati anagrafici del locatore;
- dati anagrafici del conduttore;
- clausole relative alla morosità;
- ammontare del deposito cauzionale;
- ripartizione delle spese per manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di altri oneri e accessori;
- ripartizione delle spese di registrazione del contratto;
- eventuali altri accordi.

3. Registrazione del contratto di locazione

In caso di registrazione presso un ufficio dell’Agenzia delle Entrate (registrazione cartacea) è necessario presentare:

- almeno 2 copie del contratto con firma originale;
- alternativamente:
 - codice IBAN del conto corrente per addebito imposto di bollo e di registro;
 - 1 marca da bollo da € 16 ogni 4 pagine (o 100 righe) e la ricevuta del pagamento dell’imposta di registro effettuata con modello F24 Elide;
- Mod RLI per la registrazione compilato in duplice copia.

In caso di registrazione telematica tramite il modello RLI, il file contiene dati del contratto, l’addebito delle imposte di bollo e di registro sul conto corrente nonché il Mod. RLI ed eventuali allegati (copia contratto quando non è possibile la registrazione semplificata, altre scritture private, planimetria). L’omessa registrazione del contratto ne comporta la nullità.

Soggetti interessati

Il soggetto/parte tenuto ad effettuare la registrazione è il locatore che ha l’obbligo di darne comunicazione al conduttore e all’amministratore di condominio. Le parti possono anche stabilire sul contratto che la procedura di registrazione sia effettuata dal conduttore.

L’onere (costo) della registrazione è a carico delle parti del contratto da suddividere in parti eguali fra loro.



Ai fini fiscali l'onere della registrazione è solidale: ricade, cioè, sia sul locatore che sul conduttore.

Tempistica

La registrazione deve essere effettuata all'Agenzia delle Entrate, anche per via telematica (*on line*) a mezzo SPID, entro 30 giorni dalla data:

- di stipulazione del contratto,
- o, se anteriore, dalla data dalla data di decorrenza del contratto.

La registrazione effettuata oltre il 30° giorno implica il pagamento di sanzioni e interessi in favore dell'Agenzia delle Entrate.

Per approfondimenti in tema di **cedolare secca** applicata alle locazioni di immobili ad uso abitativo, dal 2020 stabilizzata e permanente, leggi: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/cedolare-secca/scheda-informativa-cedolare-secca>.

4. Canone e deposito cauzionale

Il contratto individua le modalità di pagamento che, normalmente, prevedono il bonifico bancario, ma il versamento può avvenire anche tramite assegno bancario o vaglia da inviare al domicilio del locatore, mensilmente o a trimestre anticipato. Il conduttore ha diritto di ottenere dal locatore una **ricevuta di pagamento** (quietanza) ma è onerato del pagamento del valore bollato⁴.

Invece, è legittima la clausola che preveda un **aggiornamento annuale del canone**, su richiesta del locatore. Le parti possono stabilire che l'aggiornamento avvenga in misura pari al 100% del valore ISTAT (mentre per le locazioni di immobili destinati ad uso commerciale non può superare il 75% così come nelle locazioni a canone concordato).

Il mancato pagamento del canone equivale ad un inadempimento da parte del conduttore e legittima il locatore a chiedere lo **sfratto per morosità**⁵.

Il diritto del locatore a ricevere il canone si **prescrive in 5 anni**⁶.

Al momento della conclusione del contratto, solitamente, viene versato anche il **deposito cauzionale**⁷: una somma posta a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni del conduttore, oltre che degli eventuali danni dallo stesso provocati. La **cauzione** non può superare le 3 mensilità ed è produttiva di interessi, pertanto, al momento della scadenza contrattuale, il locatore dovrà restituirla maggiorata degli interessi maturati. Naturalmente, la cauzione verrà restituita al conduttore solo allorché riconsegna l'immobile nelle stesse condizioni in cui lo ha ricevuto.

5. Spese accessorie

Oltre alla corresponsione del canone, il conduttore deve pagare i cosiddetti **oneri accessori**⁸. Trattasi delle spese relative al *servizio di pulizia, al funzionamento e all'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, nonché alla fornitura di altri servizi comuni*. Le spese per il servizio di portineria – ove esistente – sono a carico del conduttore nella misura del 90%, salvo che le parti abbiano convenuto una misura inferiore. Il pagamento deve avvenire entro 2 mesi dalla richiesta. Il conduttore ha diritto di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

Normalmente, sono a carico del locatore le spese di straordinaria amministrazione (ad esempio, le opere destinate a modificare o sostituire parti strutturali), mentre restano a carico del conduttore gli esborsi di ordinaria amministrazione. Nei contratti di locazione, spesso si allega un'apposita **tabella della ripartizione delle spese**, concordata tra le associazioni dei proprietari di immobili e dei conduttori, alla quale rinviamo <http://www.sicet.it/condominio/tabelle-oneri-e-accessori-elaborata-dal-sicet>¹⁰.



6. Verbale di consegna dell'immobile

Il locatore deve consegnare l'immobile al conduttore in buono stato di manutenzione e in grado di servire all'uso convenuto¹¹.

L'immobile deve essere dotato di tutti gli impianti a norma di legge, che siano regolarmente funzionanti. Pertanto, è opportuno inserire nel contratto una descrizione dello stato in cui si trova il bene locato; in difetto, la legge presume che lo stato manutentivo sia buono¹².

Per questa ragione, è di prammatica stilare un verbale di consegna, in cui indicare la descrizione dell'immobile, gli eventuali arredi, le condizioni in cui si trovano gli infissi, il soffitto e i pavimenti. Il suddetto verbale dovrà essere **allegato al contratto** e sarà utilizzato al momento del rilascio del bene, per verificarne lo stato (*vedi modello del verbale di consegna, allegato*).

(aggiornato al 21 ottobre 2021 / BB)

⁴ Art. 1199 c.c.

⁵ Art. 658 c.p.c.

⁶ Art. 2948, n. 3, c.c.

⁷ Art. 11, legge 392/1978.

⁸ Art. 9, legge 392/1978.

⁹ Testo elaborato dal Sicet-Cisl.

¹⁰ Testo elaborato dal Sicet-Cisl.

¹¹ Art. 1575, n. 1, c.c.

¹² Art. 1590, n. 2, c.c.