



Locazione Diritti e Doveri del Conduttore (inquilino) e Locatore (proprietario)

Di cosa si tratta?

La disciplina delle locazioni di immobili ad uso abitativo e dei rapporti tra Locatore e Conduttore è rinvenibile nella Legge 431/98, nella Legge 392/78 (nelle Parti non abrogate), nel D.M. 30/12/2002, nel DM 16 gennaio 2017 Ministero dei Trasporti, e, naturalmente, nel Codice Civile (artt. 1571 e ss.), che detta i principi della locazione (di cose mobili ed immobili), in generale.

Quali sono i principali diritti del Conduttore?

• Durata minima del contratto

La durata minima del contratto di locazione è stabilita dalla legge.

Essa varia a seconda del tipo di contratto pattuito tra le Parti.

Ciò significa che clausole contrattuali che prevedano una durata inferiore a quella minima stabilita dalla legge sono inefficaci ed il Conduttore, pertanto, avrà diritto a vedersi applicata la disciplina legale relativa alla durata prevista per il tipo di contratto sottoscritto, indipendentemente da qualsivoglia diversa disposizione contrattuale (o nel caso in cui non sia stata convenuta alcuna durata).

• Recesso del Conduttore

Il Conduttore ha diritto di poter recedere dal contratto, anticipatamente rispetto alla data di scadenza, nei seguenti casi:

- Recesso per gravi motivi (previsto per Legge).

- La legge dispone che il Conduttore, per **gravi motivi** estranei alla sua volontà, imprevedibili e sopraggiunti successivamente alla sottoscrizione del contratto (ad esempio: trasferimento in altra città, perdita del posto di lavoro, esigenze familiari-nascita di figli-etc), tali da rendere oltremodo gravosa per il Conduttore la prosecuzione del rapporto (sono escluse, quindi, le c.d. "valutazioni di convenienza") possa **recedere in qualsiasi momento** dal contratto, dando comunicazione al Locatore con **preavviso** da comunicarsi **per iscritto** mediante lettera raccomandata nei termini previsti dal contratto ovvero.

- Recesso libero (facoltativo, se pattuito dalle Parti)

Le Parti, ad ogni buon conto, **hanno facoltà** (quindi non è un diritto direttamente derivante dalla legge, sono le Parti a doverlo inserire nel contratto, se lo ritengono) di prevedere contrattualmente che il Conduttore possa recedere in qualsiasi momento (indipendentemente dal ricorrere di gravi motivi o meno, pertanto senza dare alcuna spiegazione) dal contratto dandone avviso al Locatore, con lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data (nel diverso termine stabilito dalle parti) in cui il recesso deve avere esecuzione.



- **Ottenere in consegna l'immobile locato in buono stato di manutenzione e diritto di godere dell'immobile idoneo a servire all'uso pattuito nel contratto di locazione**

Il Locatore deve consegnare (e conservare) l'immobile in buono stato di manutenzione, in condizioni tali da consentire l'uso pattuito (abitativo) in sicurezza e salubrità (ad esempio: impianti a norma, dotati di relativa certificazione).

Il Locatore, inoltre, deve eseguire durante la locazione tutte le riparazioni necessarie di **straordinaria manutenzione (es: sostituzione della caldaia non funzionante; cfr. tabella a pagina 5. Fanno naturalmente eccezione i casi in cui i danni e le riparazioni siano stati causati dall'inquilino)**, eccettuate quelle di piccola manutenzione (ordinaria amministrazione) che sono a carico del Conduttore (**es: pulizia del camino, cfr. tabella a pagina 5**).

Pertanto, in caso di **riparazioni urgenti e indifferibili fino al termine del contratto (che siano a carico del Locatore)** il Conduttore deve tollerarle anche quando importano privazioni del godimento di parte della cosa locata (cfr. art. 1583 c.c.).

Se, tuttavia, l'esecuzione delle riparazioni si protrae **per oltre un sesto** della durata della locazione e, in ogni caso, **per oltre venti giorni**, il **Conduttore ha diritto** a una **riduzione del corrispettivo**, proporzionata all'intera durata delle riparazioni stesse e all'entità del mancato godimento.

Indipendentemente dalla sua durata, se l'esecuzione delle riparazioni rende **inabitabile** quella parte della cosa che è necessaria per l'alloggio del Conduttore e della sua famiglia, il Conduttore può ottenere, secondo le circostanze, lo **scioglimento del contratto (cfr. art. 1584 c.c.)**.

Il Conduttore può unilateralmente astenersi dal pagamento del canone ovvero ridurlo?

La giurisprudenza ha chiarito che il **Conduttore di un immobile non può astenersi dal versare il canone, ovvero ridurlo unilateralmente**, nel caso in cui si verifichi una riduzione o una diminuzione nel godimento del bene, quand'anche tale evento sia ricollegabile al fatto del Locatore; la sospensione totale o parziale dell'adempimento dell'obbligazione del Conduttore è, difatti, legittima **soltanto qualora venga completamente a mancare la controprestazione da parte del Locatore** (es: inagibilità totale); inoltre, la sospensione della controprestazione è legittima solo se conforme a lealtà e buona fede.

- **Godere pacificamente dell'immobile durante la locazione (c.d. garanzia per molestie di diritto)**



Il Locatore è tenuto a garantire il Conduttore dalle molestie che diminuiscono l'uso o il godimento della cosa, arrecate da **terzi che pretendono di avere diritti** sulla cosa medesima, e che mirano a mettere in dubbio e/o a contrastare il diritto del Conduttore di usare e/o godere dell'immobile locato (ad esempio: rivendicazioni di diritti sull'immobile locato; diniego di diritti su beni comuni nel condominio).

Per quanto riguarda, invece le c.d. "molestie di fatto" (ad esempio: infiltrazioni di acqua provenienti da immobile sovrastante; rumori molesti derivanti dall'abbaiare del cane di un vicino che arrecano disturbo della quiete e impediscono il riposo del Conduttore; interferenze elettromagnetiche derivanti da emittenti televisive vicine all'immobile locato) il Locatore non è tenuto a garantirlo, salva al Conduttore la facoltà di agire contro di essi in nome proprio.

Attenzione: Le **molestie di fatto** possono, comunque, ben integrare "**gravi motivi**" che consentono lo **scioglimento** del contratto (recesso, risoluzione) o di chiedere una **riduzione del canone**.

• **Partecipare alle assemblee condominiali con diritto di voto** su delibere aventi ad oggetto la modalità di gestione e le spese di **riscaldamento e condizionamento**.

Il Conduttore ha inoltre diritto di intervenire, senza diritto di voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

• **Successione nel contratto di locazione**

In caso di morte del Conduttore, gli succedono nel contratto il coniuge o il convivente *more uxorio*, gli eredi ed i parenti ed affini con lui abitualmente conviventi.

In caso di separazione giudiziale, di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili dello stesso, nel contratto di locazione succede al Conduttore l'altro coniuge, se il diritto di abitare nella casa familiare sia stato attribuito dal giudice a quest'ultimo.

In caso di separazione consensuale o di nullità matrimoniale al Conduttore, succede l'altro coniuge, se tra i due si sia così convenuto o il coniuge separato di fatto, se tra i due si sia così convenuto.

Vi è, inoltre, successione nel contratto di locazione al Conduttore che abbia cessato la convivenza, a favore del già convivente quando vi sia prole naturale.

E per quanto riguarda gli animali nell'immobile locato?

Vi è un diritto del Conduttore in tal senso?

No, il contratto di locazione può prevedere il divieto di tenere presso l'immobile locato animali (a differenza di quanto accade a livello condominiale, il cui regolamento non può impedire ai condomini di avere animali presso gli immobili).

Quali sono i principali doveri del Conduttore?

• **Pagare il canone e le spese accessorie (es. condominio)**

entro i termini e alle scadenze pattuiti.

In difetto, il Locatore può adire le vie giudiziarie per:

- Ottenere un **decreto ingiuntivo**, per ottenere coattivamente il pagamento delle somme a lui spettanti;
- Risolvere il contratto ed intraprendere un procedimento di **sfratto per morosità**;

- **Conservare l'immobile a lui locato in buono stato di manutenzione**

(Vedi sopra).

- **Provvedere alla manutenzione a lui spettante (ordinaria manutenzione)**

(Vedi Tabella appresso).

- **Restituire l'immobile al Locatore alla cessazione del contratto nello stato in cui gli è stato consegnato, salvo il normale deterioramento dovuto all'uso ordinario.**

Quali sono i diritti del Locatore?

Il Locatore può adire le vie giudiziarie tutte le volte in cui il Conduttore non effettua nei termini pattuiti il pagamento dei canoni di locazione e/o spese accessorie:

- Ottenere un **decreto ingiuntivo**, per ottenere coattivamente il pagamento delle somme a lui spettanti;
- Risolvere il contratto ed intraprendere un procedimento di **sfratto per morosità**;

Quali sono i principali doveri del Locatore?

- **Registrare il contratto**

A decorrere dal 2016 (cfr. Legge di Stabilità 2016), la registrazione del contratto presso l'Agenzia delle Entrate spetta esclusivamente al Locatore, il quale deve provvedervi **entro 30 giorni (termine perentorio)** dalla sua sottoscrizione, dandone poi (entro 60 giorni) comunicazione al Conduttore e all'amministratore di condominio (ai fini dell'aggiornamento dell'anagrafe condominiale).

In difetto, oltre agli accertamenti e alle sanzioni di natura fiscale (cui è soggetto in solido anche il Conduttore), sussistono ulteriori importanti conseguenze.

La mancata registrazione comporta la nullità del contratto, **sanabile** mediante **registrazione tardiva** la quale ha effetti retroattivi, alla data di sottoscrizione dello stesso.



La tardività della registrazione comporta in ogni caso l'applicazione di sanzioni, il cui importo varia in base ai giorni di ritardo (è possibile il ravvedimento operoso entro determinati limiti temporali onde contenere l'importo delle suddette sanzioni).

- **Consegnare l'immobile locato in buono stato di manutenzione**
(Vedi sopra)
- **Mantenerlo in stato da servire all'uso convenuto**
(Vedi sopra)
- **Garantirne il pacifico godimento durante la locazione**
(Vedi sopra)
- **Provvedere alle riparazioni necessarie e urgenti indifferibili**
(Vedi sopra)
- **Provvedere alla manutenzione a lui spettante (straordinaria manutenzione)**
(Vedi Tabella appresso).

Classificazione delle spese di ordinaria e straordinaria manutenzione e Ripartizione delle spese di manutenzione tra Locatore e Inquilino:

Come orientarsi?

La legge non offre un elenco dettagliato ed esaustivo degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Ciò può essere foriero di dubbi e conflitti tra Locatore e Inquilino, nonché oggetto di contenziosi giudiziari.

Per far fronte a questo genere di problematiche, nel tempo sono state elaborate diverse **TABELLE**, utili per orientarsi e a cui le Parti ben possono fare espresso riferimento nella predisposizione del contratto di locazione.

Per le Tabelle, reperibili in rete, si veda:

- **TABELLA CONCORDATA TRA CONFEDILIZIA E SUNIA-SICET-UNIAT**, registrata a Roma il 30 aprile 2014;
- **DM - DECRETO 16 gennaio 2017 MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI, ALLEGATO D** (*Criteria generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione ad uso abitativo a canone concordato, ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, nonché dei contratti di locazione transitori e dei contratti di locazione per studenti universitari, ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 2 e 3 della stessa legge. (17A01858) (GU*



Serie Generale n.62 del 15-03-2017)

Link: <https://def.finanze.it/DocTribFrontend/getContent.do?id={BC9007C1-9761-4832-90C6-3CA6D77A9486}>

Scheda aggiornata al 20 01 2023 E.C.