

## **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 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}>