

VA DE ME CUM

locazioni e
intermediazione immobiliare



CAIURA DI COMMERCIO
INDUSTRIALE AUTOMOTORI E AGROALIMENTARE
TORINO

L a locazione

Secondo l'art. 1571 c.c. è il contratto con il quale una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa mobile o immobile per un dato tempo verso un determinato corrispettivo.

In maniera specifica la locazione è il contratto col quale una parte (detta locatore o proprietario) si obbliga a far godere all'altra parte (detta conduttore o, informalmente, inquilino o affittuario) ad uso abitativo un immobile per un dato tempo con un canone di locazione.

In ordine di tempo si sono succedute diverse leggi disciplinanti la materia:

- Legge 392/78, comunemente conosciuta come *Legge sull'equo canone*, di cui oggi rimane in vigore solamente la seconda parte, dedicata ai contratti di locazione ad uso diverso dall'abitativo (uffici, negozi, ecc.);
- Legge 359/92, che consentiva la stipula di patti in deroga all'equo canone;
- Legge 431/98, tuttora vigente.

- Le diverse tipologie di contratti di locazione

In forza di tale ultima normativa è oggi possibile stipulare 3 tipi di contratti di locazione:

- Il contratto cosiddetto 4+4 anni o a canone libero, disciplinato dall'art. 2, comma 1°, della Legge 431/98;
- Il contratto 3+2 anni o a canone concordato, disciplinato dall'art. 2, comma 3°, della Legge 431/98;
- contratti di natura transitoria per soddisfare esigenze particolari di alcune categorie di conduttori (lavoratori e studenti universitari fuori sede), disciplinati dall'art. 5.

- Contratti a canone libero

I contratti a canone libero hanno una durata di 4+4 anni. Il canone di locazione è liberamente determinato. Tali contratti possono subire gli aggiornamenti Istat anche al 100% e non godono di particolari incentivi fiscali.

- Contratti a canone concordato

I contratti a canone concordato hanno una durata di 3+2 anni. Il canone è ancorato alla presenza o meno nell'al-

loggio di elementi qualificanti (superficie calpestabile, presenza di bagno interno, dell'allacciamento alla rete del gas, presenza di porta blindata e doppi vetri, ecc.) e determinato nella misura massima in forza di accordi territoriali stipulati tra le associazioni sindacali dei proprietari e dei conduttori (da un minimo di euro 2,50 al mq in periferia ad un max di euro 6,20 in collina).

Gli aggiornamenti Istat incidono in una misura massima che può arrivare al 75% e ci sono numerosi incentivi fiscali per chi propone un contratto di questo tipo, tra cui l'ICI ridotta al 1/1000, una Tassa di registro che va dal 2 al 70 % del canone annuo e l'Irpef ridotta di circa il 30%.

- Rinnovo dei contratti

In entrambi i tipi (canone libero e canone concordato) è previsto il rinnovo automatico del contratto alla prima scadenza, salvi i casi particolari indicati dall'art. 3:

- necessità di adibire l'abitazione locata a dimora personale del locatore o di suoi familiari entro il 4° grado;
- interventi di manutenzione che rendano inagibili i locali;

- rovina dell'edificio;
- vendita dell'immobile: in tale ultimo caso il locatore deve garantire al conduttore il diritto di prelazione, ovvero la facoltà di essere preferito a terzi nel caso offra la somma richiesta dal locatore.

- Spese e riparazioni

In ambedue i tipi di contratti, ogni riparazione compete al locatore/proprietario (artt. 1575-1576 c.c), salvo le riparazioni di piccola manutenzione poste a carico del conduttore (1609 c.c).

Norme particolari (art. 9 della Legge 392/78 e D.M. 30/12/02 - Allegato G) ripartiscono tra locatore e conduttore le spese condominiali.

Nello specifico si può dire che solamente le spese relative ai consumi (acqua, corrente elettrica condominiale, riscaldamento, ecc.) sono ripetibili dal proprietario.

- La locazione come contratto di durata

Come già detto, la locazione è un contratto di durata: ciò

significa che il proprietario deve garantire al conduttore (sempre che venga pagato il canone e che non sussistano altri gravi inadempimenti) una permanenza di almeno 4+4 anni oppure 3+2 anni nell'alloggio oggetto di locazione. Il conduttore, dal canto suo, può, invece, recedere in ogni momento dando un preavviso di almeno sei mesi in quanto, per svariati motivi, le sue esigenze abitative possono mutare nel tempo.

- Contratti di natura transitoria

Oggi è possibile stipulare contratti di durata inferiore agli 8 anni solamente con particolari categorie di conduttori: gli studenti universitari fuori sede e i lavoratori subordinati che vengono trasferiti dal proprio datore di lavoro in altra sede per esigenze di servizio di breve durata.

È evidente che in tali casi non avrebbe senso stipulare un contratto della durata di 8 anni in quanto il *cursus honorum* universitario dura solamente 3 o 5 anni o il trasferimento ad altra sede di lavoro è di breve durata (3, 6 mesi, un anno).

Anzi, in tali casi la norma che dovrebbe garantire maggiore stabilità al conduttore, considerato parte debole del sinallagma contrattuale, può costituire un handicap in quanto il conduttore, non potendo recedere tempestivamente, si vedrebbe costretto a versare canoni di locazione superiori rispetto all'effettivo godimento dell'immobile.

- I patti contrari alla legge

Un ultimo accenno va dedicato ai patti contrari alla legge. L'art. 13 della Legge 431/98 stabilisce che è nulla ogni patuitazione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato o superiore a quello massimo determinabile in forza degli accordi territoriali di cui all'art. 2, 3° comma. In tali casi, il conduttore può, con azione proponibile nel termine di 6 mesi dalla riconsegna dell'immobile locato, richiedere al locatore la restituzione di quanto indebitamente versato.

- Sfratto

Un ultimissimo accenno va dedicato alla questione sfratti, problema di rilevante entità sotto molteplici punti di vista. Il nostro c.p.c., agli artt. 660 e segg. disciplina due tipi di processi speciali: lo sfratto per morosità e lo sfratto/licenza per finita locazione.

Lo sfratto per morosità è esperibile ogni qualvolta il conduttore non provveda al versamento di un canone di locazione o dell'equivalente di due canoni di locazione se il debito ha ad oggetto spese condominiali ripetibili.

Il conduttore, comparendo all'udienza può chiedere il cosiddetto termine di grazia, ovvero la possibilità di sanare la propria posizione pagando al locatore quanto dovutogli per capitale, interessi e spese legali.

Nel caso in cui il conduttore non comparisse all'udienza, non si opponesse o non richiedesse il termine di grazia, il Giudice convalida lo sfratto, che verrà eseguito nell'arco di 3-4 mesi.

Detto termine si allunga nel caso di sfratto o licenza per finita locazione in quanto è possibile usufruire delle proroghe *ex lege* ovvero di provvedimenti straordinari nel caso

in cui ci si trovasse in particolari condizioni (soggetto ultrasessantacinquenne, soggetto portatore di handicap, malato terminale, assegnatario di casa popolare, ecc.).

- L'intermediazione immobiliare: consigli utili

Il consumatore che decidesse di rivolgersi ad un'agenzia di intermediazione immobiliare deve leggere attentamente tutte le clausole contrattuali prima di sottoscrivere il formulario, più correttamente detto proposta irrevocabile ad acquistare.

Detto contratto non ha effetti reali (non trasferisce, cioè, la proprietà, incombente lasciato al rogito notarile), ma solo obbligatori: in forza dell'accordo raggiunto, il promissario acquirente può ottenere, in caso di rifiuto a stipulare il rogito notarile da parte del promittente venditore, anche giudizialmente, il trasferimento della proprietà ovvero il doppio della caparra confirmatoria; dal canto suo il venditore, in caso di recesso o di inadempimento contrattuale dell'acquirente, può trattenere la caparra confirmatoria e agire in giudizio per ottenere il risarcimento del maggior

danno subito. In ogni caso, bisogna tener presente che con l'esercizio del diritto di opzione da parte del promittente venditore l'agente immobiliare matura il diritto alla provvigione, di solito determinata in misura percentuale sul prezzo.

Alla luce dei nuovi incombenti richiesti in tema di certificazione energetica, delle possibili controversie che possono sorgere in merito alla ripartizione delle spese condominiali tra vecchio e nuovo proprietario, nonché dei rischi di truffe o inadempimenti a carico di una delle parti, è oggi più che opportuno rivolgersi ad un intermediario immobiliare.

E' indispensabile che il consumatore incarichi un professionista iscritto nell'apposito Registro, con la possibilità di visitare più volte l'alloggio da acquistare. L'Adoc Piemonte consiglia inoltre all'acquirente di consultare le mappe e le visure catastali relative a garanzia della regolarità edilizia dell'alloggio.



**ASSOCIAZIONE PER LA DIFESA
E L'ORIENTAMENTO DEI CONSUMATORI**

Sede Regionale Piemonte e sede di Torino:

Via Cigna, 45 - 10152 TORINO

Tel. 011- 43 64 331 - Tel/Fax 011 - 43 64 373

adoc.torino@tiscali.it