

LA NUOVA DISCIPLINA DELLE LOCAZIONI AD USO ABITATIVO

La riforma delle locazioni degli immobili ad uso abitativo, avvenuta con la recente legge n° 431 del 9-12-1998 ed entrata in vigore il 30.12.1998, ne ha radicalmente modificato la disciplina.

Gli obiettivi dichiarati della novella consistono principalmente nel superamento di quel complesso di norme temporanee e transitorie che avevano finora caratterizzato la materia e nella liberalizzazione controllata del settore. Le novità salienti introdotte sono le seguenti:

- ▶ obbligo della forma scritta del contratto di locazione
- ▶ previsioni di due tipi di contratti: quello c.d. "libero" e quello c.d. "tipo"
- ▶ alcuni benefici fiscali sia per il locatore che per il conduttore
- ▶ abrogazione espressa di numerosi articoli della legge n.392 del 27.07.1978 (c.d. equo canone), limitatamente alle locazioni abitative.

FORMA SCRITTA DEL CONTRATTO

In passato il contratto di locazione poteva essere sempre concluso verbalmente, senza alcuna forma scritta. Con la legge 431/98, invece, il legislatore ha imposto che i contratti di locazione ad uso abitativo (non quelli ad uso commerciale) stipulati dopo il 30.12.1998 devono avere sempre la forma scritta a pena di invalidità. A ciò deve aggiungersi che il proprietario non potrà eseguire il provvedimento di rilascio emesso dal giudice se non fornisce la prova della registrazione del contratto, della denuncia dell'immobile ai fini dell'applicazione dell'ICI e della dichiarazione del reddito derivante dall'immobile ai fini dell'applicazione delle imposte sui redditi.

NUOVI TIPI DI CONTRATTI

1) **CONTRATTI "LIBERI":**

Le parti, scegliendo questo tipo di contratto, possono determinare liberamente il canone di locazione senza tenere conto di alcun parametro e senza alcun limite, come invece avveniva con il c.d. equo canone.

La durata del contratto è invece vincolata ed, infatti, non può avere una durata inferiore ai 4 anni con rinnovo automatico per altri 4 anni. Tali contratti hanno, pertanto, una durata di 8 anni.

Il proprietario può ottenere la riconsegna dell'immobile dopo i primi 4 anni soltanto nei seguenti casi:

- a) quando vuole adibire l'immobile locato ad abitazione o ad attività commerciale propria o dei propri parenti entro il secondo grado
- b) quando vuole procedere alla integrale ristrutturazione dell'edificio in cui si trova l'immobile locato
- c) quando l'inquilino dispone di altro immobile libero nel Comune
- d) quando l'inquilino non abiti continuativamente nell'immobile locato
- e) quando il locatore intende vendere l'immobile, allorché non abbia la proprietà di altri immobili ad uso abitativo oltre al proprio.

Nei casi sopra ricordati il locatore dovrà inviare una lettera raccomandata di disdetta almeno sei mesi prima della scadenza quadriennale.

2) **CONTRATTI TIPO**

In alternativa ai contratti "liberi" le parti possono stipulare contratti di locazione facendo riferimento per la determinazione dell'importo del canone ad uno schema contrattuale che viene predisposto in sede locale dalle associazioni della proprietà edilizia e da quelle degli inquilini. Tali contratti devono avere una durata non inferiore ai 3 anni prorogabili automaticamente di due anni. La proroga automatica non scatta in tutti quei casi visti per i contratti "liberi". Il rispetto di tale schema contrattuale comporta, peraltro, l'applicazione di alcuni benefici fiscali diretti a favorire la stipula di tali contratti tipo.

I tipi di contratti sopra evidenziati, così come introdotti dalla nuova normativa, coesistono allo stato con i vecchi contratti a equo canone e con c.d. patti in deroga, che però evidentemente scompariranno una volta giunti a scadenza, visto che dopo il 30.12.98 e quando si saranno rinnovati tacitamente verranno regolati dalla disciplina dei contratti liberi.