

Contratto a canone libero (c.d. 4+4)

Nel contratto a canone libero l'ammontare del canone di locazione è stabilito liberamente dalle Parti.

La **durata minima del contratto è di 4 anni** con rinnovazione tacita ed obbligatoria di altri 4 anni alle medesime condizioni, se nessuna delle Parti comunica all'altra, almeno sei mesi prima della scadenza (comunicazione da trasmettersi a mezzo raccomandata A/R o Pec) la propria disdetta.

Attenzione: 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 (oppure se non è stata convenuta alcuna durata).

Alla prima scadenza, il Locatore, tuttavia, può disdettare il contratto solo al ricorrere delle circostanze indicate all'art. 3 L. 431/98 ovvero qualora intenda vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al medesimo articolo 3.

Focus : Art. 3. L. 431/98

Disdetta del contratto da parte del Locatore

*1. Alla prima scadenza dei contratti stipulati ai sensi del comma 1 dell'articolo 2 e alla prima scadenza dei contratti stipulati ai sensi del comma 3 del medesimo articolo, il Locatore può avvalersi della facoltà di diniego del rinnovo del contratto, **dandone comunicazione al Conduttore con preavviso di almeno sei mesi, per i seguenti motivi:***

a) quando il Locatore intenda destinare l'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado;

b) quando il Locatore, persona giuridica, società o ente pubblico o comunque con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperative, assistenziali, culturali o di culto intenda destinare l'immobile all'esercizio delle attività dirette a perseguire le predette finalità ed offra al Conduttore altro immobile idoneo e di cui il Locatore abbia la piena disponibilità;

c) quando il Conduttore abbia la piena disponibilità di un alloggio libero ed idoneo nello stesso comune;

d) quando l'immobile sia compreso in un edificio gravemente danneggiato che debba essere ricostruito o del quale debba essere assicurata la stabilità e la permanenza del Conduttore sia di ostacolo al compimento di indispensabili lavori;

e) quando l'immobile si trovi in uno stabile del quale è prevista l'integrale ristrutturazione, ovvero si intenda operare la demolizione o la radicale trasformazione per realizzare nuove costruzioni, ovvero, trattandosi di immobile sito all'ultimo piano, il proprietario intenda eseguire sopraelevazioni a norma di legge e per eseguirle sia indispensabile per ragioni tecniche lo sgombero dell'immobile stesso;

f) quando, senza che si sia verificata alcuna legittima successione nel contratto, il Conduttore non occupi continuativamente l'immobile senza giustificato motivo;

g) quando il Locatore intenda vendere l'immobile a terzi e non abbia la proprietà di altri immobili ad uso abitativo oltre a quello eventualmente adibito a propria abitazione. In tal caso al Conduttore è riconosciuto il diritto di prelazione, da esercitare con le modalità di cui agli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

2. Nei casi di disdetta del contratto da parte del Locatore per i motivi di cui al comma 1, lettere d) ed e), il possesso, per l'esecuzione dei lavori ivi indicati, della concessione o dell'autorizzazione edilizia è condizione di procedibilità dell'azione di rilascio. I termini di validità della concessione o dell'autorizzazione decorrono dall'effettiva disponibilità a seguito del rilascio dell'immobile. Il Conduttore ha diritto di prelazione, da esercitare con le modalità di cui all'articolo 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392, se il proprietario, terminati i lavori, concede nuovamente in locazione l'immobile. Nella comunicazione del Locatore deve essere specificato, a pena di nullità, il motivo, fra quelli tassativamente indicati al comma 1, sul quale la disdetta è fondata.

3. Qualora il Locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio a seguito di illegittimo esercizio della facoltà di disdetta ai sensi del presente articolo, il Locatore stesso è tenuto a corrispondere un risarcimento al Conduttore da determinare in misura non inferiore a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito.

4. Per la procedura di diniego di rinnovo si applica l'articolo 30 della legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni.

5. Nel caso in cui il Locatore abbia riacquisito, anche con procedura giudiziaria, la disponibilità dell'alloggio e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisito la disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato facoltà di disdetta ai sensi del presente articolo, il Conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto disdetto o, in alternativa, al risarcimento di cui al comma 3.

6. Il Conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto, dando comunicazione al Locatore con preavviso di sei mesi.

Alla seconda scadenza del contratto, ciascuna delle Parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza.

La parte interpellata deve rispondere a mezzo lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione della raccomandata di cui al secondo periodo.

In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione.

In mancanza della comunicazione di cui al secondo periodo il contratto è **rinnovato** tacitamente alle medesime condizioni (così test. art. 2 c.1 L. 431/1998) per altri 4 anni.

Attenzione: il Conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto, dando comunicazione al Locatore con preavviso di sei mesi.

Quali sono i principali diritti del Conduttore?

- **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 (o Pec) **sei mesi** prima del rilascio.

- **Recesso libero (facoltativo, se pattuito dalle Parti)**

Le Parti, 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 gravimotivi o meno, pertanto senza dare alcuna spiegazione) dal contratto dandone avviso al Locatore, con lettera raccomandata, almeno sei mesi prima (o nel diverso termine stabilito dalle parti) della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

- **Ottenere in consegna l'immobile locato in buono stato di manutenzione e diritti 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 pagina 6. Fanno naturalmente eccezione i casi in cui i danni e le riparazioni siano stati causati dall'inquilino)**, eccettuate quelle di ordinaria manutenzione che sono a carico del Conduttore (**es: pulizia del camino, cfr. tabella pagina 6**).

Pertanto, in caso **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 permolestie 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.

• **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 effettuane i 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 permorosità**.

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 fonte 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** (*Criteri 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 15 01 2023