Contratti di locazione e adempimenti successivi

Informazioni sul servizio

Il contenuto dei **contratti di locazione** può variare in base alla tipologia contrattuale specifica che le parti, di comune accordo, intendono applicare e delle clausole che le stesse inseriscono nell'ambito della loro autonomia negoziale. Tuttavia, a prescindere dalla diversità degli schemi contrattuali (predefiniti o liberamente predisposti dalle parti) e dalla tipologia degli stessi, possono essere individuati alcuni elementi tipici cui il locatore e il conduttore devono attenersi nella redazione di un contratto di locazione:

- la **data di stipula**
- l'indicazione dettagliata delle **generalità delle parti**
- l'**identificazione del bene**
- il prezzo del **canone di locazione**
- la **durata** della locazione.

1. 1
   Termini per la registrazione

   La registrazione del contratto di locazione deve essere effettuata **dal conduttore**, cioè colui che affitta l'immobile, **o dal locatore**, cioè dal proprietario dell'immobile. E' **obbligatoria** per tutti i beni immobili, indipendentemente dall'importo del canone stabilito dalle parti. La mancata registrazione del contratto comporta il pagamento di pesanti **sanzioni** per occultamento del canone e mancato versamento delle imposte di registro.

   L'unico caso in cui **non c'è obbligo di registrazione** è quello in cui il contratto di locazione è di durata inferiore a 30 giorni durante l'intero anno.

2. 2
   Tipologie di contratto

   Locazione a canone libero (4+4)

   Questa tipologia di contratto prevede che le parti siano libere di scegliere il canone che preferiscono: la legge non fissa né importi minimi, né massimi. Ha

una durata minima di 4 anni, ma alla prima scadenza si rinnova obbligatoriamente per altri 4 anni, a seguito dei quali, se non interviene una disdetta sei mesi prima, si rinnova sempre di 4 anni in 4 anni. Dopo i primi 4 anni, però, il locatore in base a specifici motivi indicati dalla legge può dare la disdetta.

Locazione a canone concordato (3+2)

Se si sceglie ilo canone concordato il contenuto del contratto è prefissato secondo un modello ministeriale e il canone è prestabilito secondo importi concordati dalle organizzazioni rappresentative delle parti. Il canone che fissa la legge è quasi sempre inferiore a quello di mercato. La durata di questo contratto è più breve rispetto a quella del contratto 4+4. La prima scadenza è di 3 anni e si rinnova automaticamente per altri 2 anni. Successivamente, se non interviene una disdetta sei mesi prima, il contratto si rinnova sempre di 3 anni in 3 anni.

Locazione a uso transitorio

Questa tipologia di contratto prevede una durata minima di 1 mese e massima di 18 mesi non rinnovabili e può essere stipulata solo in presenza di particolari situazioni di necessità temporanee dell'inquilino o del padrone di casa che vanno indicate nel contratto. Il canone è libero. Il contratto transitorio è l'ideale se ci si deve trasferire per lavoro, ma non si sa per quanto tempo, oppure se la possibilità di pagare l'affitto è condizionata a un contratto precario. In questo caso, infatti, è possibile dare disdetta in qualsiasi momento senza bisogno di un preavviso. L'importante è indicare, nel contratto, le esigenze che impongono l'uso transitorio dell'appartamento.

Locazione per studenti universitari

Questa tipologia di contratto prevede una durata minima di 6 mesi e massima di 36 mesi. Può essere rinnovato e il canone è prefissato da accordi sindacali.

Locazione per finalità turistiche

In questo caso, le parti possono stabilire liberamente la durata del contratto, che di norma è breve. Al termine del periodo pattuito la disdetta è automatica e il conduttore deve rilasciare l'immobile locato.

3. 3
   Documenti necessari per la tua locazione

CLICCA QUI PER SCARICARE LA LISTA COMPLETA

Dove trovi questo servizio

