



CAMERA DI COMMERCIO  
INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA  
DI TORINO

# Affitti casa?

*Locazioni ad uso abitativo*

GUIDE AI DIRITTI



CAMERA DI COMMERCIO  
INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA  
DI TORINO

## **Affitti casa?**

### **Locazioni ad uso abitativo**

Ottobre 2022

Il presente volume è stato realizzato nell'ambito della Convenzione tra la Camera di commercio industria e artigianato di Torino e il Dipartimento di Giurisprudenza dell'Università di Torino.

Tutti i diritti riservati. Vietata la riproduzione a terzi.

Coordinamento editoriale: Settore Regolazione del Mercato, Camera di commercio di Torino

# Indice

## **Capitolo primo**

### **La definizione e la struttura del contratto di locazione abitativa ..... 5**

- 1.1 La definizione di locazione abitativa e le diverse tipologie di contratto ..... 5
- 1.2 La durata del contratto di locazione abitativa ..... 6
  - 1.2.1 Casi in cui il locatore può disdire il contratto prima della scadenza..... 7
  - 1.2.2 Il recesso del conduttore..... 8
  - 1.2.3 La morte di una delle due parti prima della scadenza del contratto ..... 9

## **Capitolo secondo**

### **Dalle trattative alla registrazione del contratto di locazione abitativa ..... 10**

- 2.1 L'intervento del mediatore immobiliare ..... 10
- 2.2 La documentazione necessaria per la stipula del contratto di locazione abitativa..... 10
- 2.3 La stipula e la registrazione del contratto di locazione abitativa..... 11
  - 2.3.1 Conseguenze della mancata registrazione del contratto..... 11
- 2.4 La tassazione del contratto di locazione abitativa ..... 12

## **Capitolo terzo**

### **Gli obblighi del conduttore e del locatore ..... 14**

- 3.1 Gli obblighi del conduttore..... 14
  - 3.1.1 L'obbligo di consegnare al conduttore l'immobile in buono stato di manutenzione ..... 14
  - 3.1.2 L'obbligo di mantenere l'immobile in uno stato tale da servire all'uso abitativo per tutto il periodo della locazione ..... 14
  - 3.1.3 L'obbligo di garantire il pacifico godimento dell'immobile durante la locazione. .... 15
- 3.2 Gli obblighi del locatore ..... 16
  - 3.2.1 L'obbligo di prendere in consegna l'immobile, servirsene come abitazione e prendersene cura diligentemente ..... 16
  - 3.2.2 L'obbligo di pagare il canone di locazione e gli oneri accessori..... 17
  - 3.2.3 L'obbligo di restituire l'immobile alla scadenza del contratto ..... 18

## Capitolo I

# La definizione e la struttura del contratto di locazione abitativa

### 1.1 La definizione di locazione abitativa e le diverse tipologie di contratto

La locazione (nella prassi chiamata anche affitto) è il contratto con il quale un soggetto (solitamente il proprietario), detto anche locatore, mette a disposizione un bene per un certo periodo di tempo in favore del conduttore, detto anche locatario (noto nella prassi come inquilino), dietro pagamento di un corrispettivo in denaro, il canone di locazione. Nella locazione ad uso abitativo il bene dato in godimento è un'abitazione.

La legge prevede diverse tipologie di contratti di locazione ad uso abitativo:

- **Contratto a canone libero.** Le parti stabiliscono liberamente le condizioni della locazione (canone, durata, obblighi del locatore e del conduttore). L'unico limite è quello di rispettare la durata minima di quattro anni più quattro di rinnovo.
- **Contratto a canone agevolato.** Le parti non possono stabilire liberamente le condizioni della locazione (tra cui il canone), ma devono adeguarsi agli accordi territoriali<sup>1</sup> conclusi tra le associazioni rappresentative della proprietà edilizia e dei conduttori.  
La locazione può essere più breve rispetto al contratto a canone libero: la durata minima è qui di tre anni più due di rinnovo. Le parti possono inoltre fruire di benefici fiscali.
- **Contratto di natura transitoria.** Può essere stipulato solo se le parti hanno esigenze oggettive che giustificano una durata della locazione più breve rispetto a quella prevista per i contratti a canone libero e agevolato (ad esempio, esigenze lavorative); tali esigenze devono essere espressamente menzionate nel contratto. La locazione può avere una durata massima di diciotto mesi.  
Se la durata è superiore ai trenta giorni le parti non possono stabilire liberamente le condizioni della locazione (tra cui il canone), ma devono adeguarsi agli accordi territoriali conclusi tra le associazioni rappresentative della proprietà edilizia e dei conduttori. Le parti possono inoltre fruire di benefici fiscali.
- **Contratto per studenti universitari fuori sede.** Può essere stipulato solo se il conduttore è studente di un corso universitario o post-universitario in un luogo diverso dal comune di residenza.

---

<sup>1</sup> Per il comune di Torino, il testo dell'accordo territoriale è disponibile sul sito <http://www.comune.torino.it/affitti/>

La locazione deve avere una durata compresa tra i sei mesi e i tre anni ed è rinnovata automaticamente alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore.

Le parti non possono stabilire liberamente le condizioni della locazione (tra cui il canone), ma devono adeguarsi agli accordi territoriali conclusi tra le associazioni rappresentative della proprietà edilizia e dei conduttori. Le parti possono inoltre fruire di benefici fiscali.



Occorre prestare particolare attenzione a quale contratto si sceglie di stipulare. A seconda del tipo di contratto, infatti, cambiano la durata della locazione e la possibilità per le parti di accordarsi liberamente sull'ammontare del canone.

<b>Tipologia di contratto</b>	<b>Durata</b>	<b>Canone</b>
Contratto a canone libero	Minimo 4+4	Liberamente concordato tra le parti
Contratto a canone agevolato	Minimo 3+2	Stabilito sulla base degli accordi territoriali
Contratto di natura transitoria	Massimo 18 mesi	Liberamente concordato tra le parti se la locazione è pari o inferiore a 30 giorni; stabilito sulla base degli accordi territoriali se la locazione è superiore ai 30 giorni
Contratto per studenti universitari	Tra 6 mesi e 3 anni, rinnovabile automaticamente alla prima scadenza	Stabilito sulla base degli accordi territoriali



Vi sono alcuni casi in cui la legge prevede condizioni particolari per la locazione, così in caso di locazioni aventi ad oggetti immobili vincolati per interesse culturale, immobili di lusso, alloggi di edilizia pubblica residenziale e in caso di locazioni a scopo turistico.

### **1.2 La durata del contratto di locazione abitativa**

Come si è detto, la durata della locazione dipende dalla tipologia di contratto scelto dalle parti.

I **contratti a canone libero** hanno durata minima di quattro anni (le parti, cioè, non possono prevedere una durata inferiore ai quattro anni e, se la prevedono, il contratto durerà in ogni caso quattro anni; le parti possono invece prevedere una durata superiore). Alla scadenza dei quattro anni (o della maggiore durata prevista dalle parti), il contratto si rinnova automaticamente per altri quattro anni salvo disdetta del locatore

I **contratti a canone agevolato** hanno durata minima di tre anni (le parti, cioè, non possono prevedere una durata inferiore ai tre anni e, se la prevedono, il contratto durerà in ogni caso tre anni; le parti possono invece prevedere una durata superiore). Alla scadenza dei tre anni (o della maggiore durata prevista dalle parti), il contratto si rinnova automaticamente per altri due anni salvo disdetta del locatore

Sia per i contratti a canone libero che per quelli a canone agevolato, alla seconda scadenza del contratto (quindi, normalmente dopo otto anni nei primi e dopo cinque anni nei secondi) possono profilarsi diversi scenari:

- se le parti non dicono nulla, il contratto si rinnova automaticamente alle stesse condizioni precedentemente pattuite
- se una delle parti non intende procedere al rinnovo o intende modificare le condizioni del contratto, deve comunicarlo all'altra parte tramite lettera raccomandata da inviare sei mesi prima della scadenza; se l'altra parte non risponde entro sessanta giorni da quando ha ricevuto tale comunicazione o se risponde ma le parti non si mettono d'accordo sui termini del rinnovo, il contratto si scioglie automaticamente alla scadenza

I **contratti transitori** non possono prevedere una durata maggiore di diciotto mesi.



Se non sussistono le ragioni di transitorietà, se queste non vengono specificate e documentate all'interno del contratto di locazione o se è pattuito un canone diverso da quello previsto dagli accordi territoriali, il contratto ha durata di quattro anni (rinnovabili di altri quattro anni) come i contratti a canone libero.

I **contratti per studenti universitari** hanno una durata compresa tra sei mesi e tre anni. Alla scadenza, il contratto è automaticamente rinnovato alle stesse condizioni salvo disdetta del conduttore, da esercitarsi tramite invio di lettera raccomandata almeno un mese prima della scadenza o con il diverso preavviso indicato nel contratto (in ogni caso, il contratto non può prevedere che sia dovuto un preavviso maggiore di tre mesi).

### **1.2.1 Casi in cui il locatore può disdire il contratto prima della scadenza**

Nei **contratti a canone libero** e in quelli a **canone agevolato**, il locatore, se intende evitare il rinnovo del contratto alla prima scadenza (allo scadere del quarto anno per i contratti a canone libero e del terzo per i contratti a canone agevolato) può comunicare al conduttore la disdetta del contratto - tramite lettera raccomandata da inviare almeno sei mesi prima della scadenza - solo se ricorre una delle seguenti condizioni:

- il locatore intende destinare l'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado;

- il locatore è un ente (ad esempio, associazione, società, ente pubblico) con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperative, assistenziali, culturali o di culto e intende destinare l'immobile all'esercizio di un'attività volta a perseguire tali finalità, purché offra al conduttore in locazione un altro immobile idoneo;
- il conduttore ha la disponibilità di un altro immobile libero e idoneo nello stesso comune;
- occorre effettuare sull'immobile lavori indispensabili per ricostruirlo o per assicurarne la stabilità e la presenza del conduttore ostacola lo svolgimento dei lavori;
- se l'alloggio si trova in uno stabile di cui è prevista l'integrale ristrutturazione, la demolizione, la radicale trasformazione per eseguire nuove costruzioni o se il proprietario intenda eseguire una sopraelevazione;
- se il conduttore non occupa continuativamente l'immobile senza un giustificato motivo;
- se il locatore intende vendere l'immobile e non ha la proprietà di altri immobili ad uso abitativo oltre a quello in cui abita. In questo caso spetta al conduttore il diritto di prelazione, egli ha cioè diritto di acquistare l'immobile alle stesse condizioni cui è disposto ad acquistarlo il terzo. Si precisa che, nel caso delle locazioni transitorie, da un lato non esiste un diritto al rinnovo del contratto del conduttore, né dall'altro esiste un diritto di prelazione.

Se il locatore, dopo aver riacquisito la disponibilità dell'immobile, non lo adibisce all'uso per cui ha esercitato la disdetta, il conduttore può scegliere se chiedere che la locazione venga ripristinata alle medesime condizioni o, alternativamente, un risarcimento del danno non inferiore a trentasei mensilità.

### 1.2.2 Il recesso del conduttore

Nei contratti a **canone libero** e in quelli a **canone agevolato**, il conduttore può sempre recedere dal contratto con comunicazione da dare al locatore (preferibilmente tramite invio di raccomandata) con un preavviso di sei mesi se vi sono gravi motivi (ad esempio, un trasferimento, una variazione del nucleo familiare tale per cui l'abitazione non riesce a soddisfarne le esigenze, una sopravvenuta malattia che rende opportune scelte abitative differenti).

Le parti possono però nel contratto sia stabilire un termine di preavviso più breve sia prevedere il diritto di recesso in capo al conduttore anche in assenza di gravi motivi.



### **1.2.3 La morte di una delle due parti prima della scadenza del contratto**

Se, durante la locazione, muore il locatore, il contratto prosegue alle stesse condizioni in capo ai suoi successori.

Se muore il conduttore, gli succedono nel contratto di locazione il coniuge, il convivente *more uxorio*, gli eredi, i parenti e affini purché con lui stabilmente conviventi. Con l'entrata in vigore della c.d. legge Cirinnà (L. n. 76 del 20/05/2016) succede automaticamente al conduttore anche la persona che è unita civilmente con lui e ha facoltà di succedere nel contratto il convivente di fatto del conduttore.

Nel caso in cui il conduttore si separi dal coniuge, quest'ultimo, se assegnatario della casa familiare, succederà al coniuge nel contratto di locazione.

Camera di commercio di Torino

## Capitolo II

# Dalle trattative alla registrazione del contratto di locazione abitativa

### 2.1 L'intervento del mediatore immobiliare

Il contratto di locazione può essere concluso grazie all'intervento di un'agenzia immobiliare che svolge il ruolo di mediatore.

Il locatore che intenda avvalersi di un agente immobiliare deve prestare particolare attenzione alle condizioni di incarico che il mediatore fa solitamente sottoscrivere: queste potrebbero infatti prevedere un'esclusiva in favore del mediatore, in base alla quale il locatore non può stipulare una locazione senza il suo intervento.

Il mediatore per l'attività prestata riceve un corrispettivo, detto **provvigione**, ma può chiederne il pagamento solo se è iscritto nel Registro Imprese con la qualifica di agente di affari in mediazione (inviando una richiesta alla Camera è possibile verificare l'iscrizione del mediatore e consultare i formulari da questo utilizzati) e a condizione che l'affare (il contratto di locazione) venga concluso.

La misura della provvigione del mediatore e la proporzione in cui essa deve gravare su ciascuna delle parti dell'affare possono formare oggetto di un accordo; le parti possono anche stabilire che la provvigione sia posta solo in capo al conduttore. In mancanza di patto, tanto il locatore quanto il conduttore sono obbligati al pagamento della provvigione e la misura di questa è determinata in base agli "usi"<sup>2</sup>.

### 2.2 La documentazione necessaria per la stipula del contratto di locazione abitativa

Prima della stipula del contratto di locazione è necessario munirsi della documentazione qui di seguito elencata:

- documento d'identità e codice fiscale delle parti
- visura catastale dell'immobile
- attestato di prestazione energetica. Il contratto di locazione deve contenere una clausola in cui il conduttore dichiara di aver ricevuto dal locatore l'attestato di prestazione energetica; copia dell'attestato di prestazione energetica deve essere allegata al contratto, quando la locazione non riguarda

---

<sup>2</sup> La pubblicazione degli usi nella raccolta della Camere di Commercio attesta l'esistenza di pratiche costantemente e generalmente osservate nelle operazioni contrattuali in un certo ambito settoriale e territoriale. In base alla Raccolta provinciale degli usi della Provincia di Torino la provvigione prevista per i contratti di locazione di durata non inferiore ad un anno corrisponde all'importo di due mensilità del canone ed è a carico dei contraenti in parti uguali  
<https://www.to.camcom.it/pubblicazioni/raccolta-provinciale-degli-usi>

singole unità immobiliari. In mancanza di tali adempimenti, entrambe le parti sono tenute al pagamento di una sanzione amministrativa<sup>3</sup>

- se l'immobile è arredato, è bene, al fine di evitare successive contestazioni e liti, allegare al contratto un elenco dei mobili presenti nell'alloggio
- se l'immobile è sito in condominio, copia del regolamento condominiale. È bene anche che le parti si accordino sulle modalità di ripartizione delle spese



Attenzione: in caso di contratto a canone agevolato, di contratto transitorio e di contratto per studenti universitari le modalità di ripartizione delle spese sono previste direttamente dalla legge

- dichiarazione di conformità degli impianti. Si noti che non è necessario che vi sia tale documentazione per la validità del contratto di locazione. Tuttavia, è bene che le parti specifichino nel contratto se gli impianti sono a norma o meno: infatti, se il conduttore non è a conoscenza della mancanza di conformità, il venditore sarà responsabile dei danni conseguentemente patiti dal conduttore e questi potrà chiedere lo scioglimento del contratto.



: Se la mancanza di conformità è causa di un serio pericolo per la salute di chi abita l'alloggio, il conduttore può chiedere lo scioglimento del contratto (ma non il risarcimento dei danni) anche se ne era a conoscenza.

### **2.3 La stipula e la registrazione del contratto di locazione abitativa**

Il contratto di locazione deve avere **forma scritta**, altrimenti sarà nullo.

I contratti di locazione di durata superiore a trenta giorni complessivi in un anno devono essere registrati presso l'Agenzia delle entrate.

La **registrazione** del contratto comporta il **pagamento delle relative imposte**.

Le **spese di registrazione**, se non diversamente previsto dalle parti, sono a carico del locatore e del conduttore in parti uguali. Tuttavia, nei confronti della pubblica amministrazione, essi sono tenuti al **pagamento in solido**: questo significa che, in caso di mancato pagamento, a ciascuno di essi potrà essere chiesto di versare l'intero importo delle spese di registrazione (salvo poi il diritto di rivalersi sull'altra parte per la parte di sua competenza).

Il locatore deve provvedervi **entro trenta giorni dalla stipula del contratto** o dall'inizio della locazione (se precedente alla stipula) e deve, entro i successivi sessanta giorni, darne comunicazione al conduttore e, se l'immobile è sito in condominio, all'amministratore condominiale.

In caso di **ritardo**, è possibile regolarizzare la propria posizione attraverso il c.d. ravvedimento operoso, beneficiando in tal modo di una riduzione della sanzione. Il

<sup>3</sup> <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/quest/schede/fabbricatiterreni/registrazione-di-un-nuovo-contratto/schedainfo-regime-ordinario>

contribuente deve a tal fine effettuare spontaneamente il pagamento dell'imposta dovuta, degli interessi e della sanzione in misura ridotta.

La registrazione può essere effettuata in via **telematica** (se si è abilitati ai servizi telematici), recandosi presso gli uffici dell'Agenzia delle entrate o incaricando un intermediario abilitato (ad esempio, professionista, Caf, associazione di categoria).

### **2.3.1 Conseguenze della mancata registrazione del contratto**

La mancata registrazione del contratto comporta il pagamento di **sanzioni** in capo sia al locatore che al conduttore.

Il contratto non registrato è **nullo**. Si noti, tuttavia, che ciascuna delle parti può provvedere alla registrazione (seppure tardiva) del contratto di locazione, a partire dalla quale si avrà un valido contratto di locazione e il conduttore potrà dunque legittimamente occupare l'immobile e sarà tenuto al pagamento del canone.

Per quanto riguarda il canone corrisposto dal conduttore prima della registrazione del contratto, questi può chiederne la restituzione ma sarà in ogni caso tenuto a corrispondere al locatore una somma per l'occupazione dell'immobile stabilita dal giudice; tale somma non può in ogni caso essere superiore al valore minimo del canone previsto negli accordi territoriali. Pertanto, se il canone concordato e pagato è maggiore di tale valore, il conduttore potrà chiedere la restituzione della differenza.

### **2.4 La tassazione del contratto di locazione abitativa**

Il contratto di locazione è soggetto alle imposte qui di seguito elencate:

- **imposta di bollo**, attualmente prevista nella misura di 16 euro ogni quattro facciate e, comunque, ogni cento righe
- **imposta di registro**, nella misura del 2% del canone annuo moltiplicato per il numero delle annualità (1% del canone annuo, se la locazione è effettuata da soggetti passivi Iva). Nel caso di contratti con durata maggiore di un anno, le parti possono scegliere se versare l'imposta di registro di anno in anno (entro trenta giorni dalla scadenza di ciascuna annualità), oppure se versare l'imposta di registro per l'intera durata del contratto al momento della registrazione (in tal caso si ha diritto a una riduzione dell'imposta).



Per i contratti a canone agevolato, i contratti transitori e i contratti per studenti universitari sono previsti una riduzione dell'imposta di registro, nonché altri benefici fiscali.

Il locatore, in sostituzione del regime ordinario che prevede il pagamento dell'imposta di bollo e dell'imposta di registro, può scegliere di avvalersi del regime c.d. di **cedolare secca**, il quale comporta i vantaggi qui di seguito elencati:

- Non sono dovute le imposte di bollo e di registrazione

- Il locatore, in sostituzione dell'Irpef e delle addizionali, paga un'aliquota fissa sul canone di locazione (attualmente prevista nel 21%) e il canone è escluso dal suo reddito complessivo



Per gli aspetti relativi alla tassazione si consiglia in ogni caso di consultare il sito internet dell'Agenzia delle Entrate: <https://www.agenziaentrate.gov.it/>

Camera di commercio di Torino

## Capitolo III

# Gli obblighi del locatore e del conduttore

### 3.1 Gli obblighi del locatore

#### 3.1.1 L'obbligo di consegnare al conduttore l'immobile in buono stato di manutenzione

Il locatore deve innanzitutto consegnare l'immobile al conduttore tramite la consegna delle chiavi.

In caso di **mancata consegna**, il conduttore può rifiutarsi di pagare il canone e può chiedere, a sua scelta, che il locatore sia condannato a consegnargli l'immobile o, alternativamente, che il contratto si sciogla (risoluzione del contratto), fatto salvo in ogni caso il diritto al risarcimento di eventuali danni.

L'immobile deve inoltre essere consegnato in buono stato di manutenzione. Se al momento della consegna l'immobile è affetto da vizi che ne riducono in maniera apprezzabile l'idoneità all'uso abitativo, il conduttore può chiedere la risoluzione del contratto o la riduzione del prezzo.

Il conduttore ha anche diritto al **risarcimento** dei danni patiti (ad esempio, per il danneggiamento di mobili di sua proprietà a seguito di perdite) solo se il locatore era a conoscenza dei vizi al momento della consegna (o doveva esserlo utilizzando la normale diligenza).



Il locatore non è responsabile per i vizi dell'immobile se il conduttore era a conoscenza di tali vizi (ad esempio, perché dichiarati nel contratto) o poteva facilmente riconoscerli (ad esempio, nel caso di una evidente macchia sul soffitto).

Se però i vizi sono tali da porre in serio pericolo la salute di chi abita l'immobile, il conduttore, anche se ne era a conoscenza, potrà comunque chiedere la risoluzione del contratto.

Le parti possono prevedere nel contratto di locazione una clausola in base alla quale escludono la responsabilità del locatore per i vizi dell'immobile. Tale patto non ha però effetto se il locatore ha in mala fede taciuto i vizi o se i vizi sono tali da rendere impossibile il godimento dell'immobile.

#### 3.1.2 L'obbligo di mantenere l'immobile in uno stato tale da servire all'uso abitativo per tutto il periodo della locazione

Il locatore è tenuto ad effettuare le necessarie riparazioni, salvo quelle di piccola manutenzione che sono a carico del conduttore.

Per riparazioni di piccola manutenzione si intendono quelle che dipendono dal normale deterioramento prodotto dall'uso e che comportano una spesa di lieve entità (ad esempio, la tinteggiatura delle pareti).

Sono invece a carico del locatore le riparazioni di guasti imputabili alla vecchiaia della struttura o a caso fortuito e quelle di rilevante entità, purché, ovviamente, non causate da colpa del conduttore (ad esempio, rifacimento degli impianti).



Il conduttore deve avvisare il locatore delle riparazioni da effettuarsi, in caso contrario non potrà invocarsi la responsabilità del locatore e, anzi, il conduttore potrà essere ritenuto responsabile dei danni cagionati dalla mancanza di un tempestivo intervento.

Se le riparazioni sono urgenti, il conduttore può, previo preavviso al locatore, eseguirle direttamente ed avrà diritto al rimborso delle spese sostenute.

Se il locatore non esegue le necessarie riparazioni, il conduttore può agire in giudizio per chiedere, alternativamente, che il locatore sia condannato ad eseguire le riparazioni o che il contratto si risolva, oltre, in ogni caso, al risarcimento dei danni.

L'esecuzione delle riparazioni potrebbe causare disagi al conduttore, che questi deve tuttavia tollerare.



Solo se l'esecuzione delle riparazioni dura per oltre un sesto della durata della locazione o, in ogni caso, per oltre venti giorni, il conduttore, se effettivamente patisce una limitazione nel godimento dell'immobile, può agire in giudizio chiedendo che il canone venga proporzionalmente ridotto.

Se l'esecuzione delle riparazioni rende inabitabile l'immobile, il conduttore può chiedere la risoluzione del contratto di locazione.

### **3.1.3 L'obbligo di garantire il pacifico godimento dell'immobile durante la locazione**

Il locatore deve garantire il conduttore nei confronti di terzi che vantino diritti sull'immobile locato.



Così, ad esempio, nel caso in cui un terzo affermi di avere la proprietà dell'immobile e contesti il diritto del conduttore di occupare il bene o, ancora, nel caso in cui un terzo affermi di avere sul bene una servitù di passaggio.

In questi casi il conduttore deve tempestivamente informare il locatore delle molestie. Il locatore deve attivarsi affinché le molestie cessino, se del caso agendo in giudizio contro il terzo per contestare l'esistenza dei diritti che questo vanta sull'immobile. In caso contrario, il conduttore potrà chiedere la risoluzione del contratto, oltre al risarcimento dei danni.

Il locatore non è invece tenuto a garantire il conduttore dai comportamenti di terzi che, pur non vantando diritti sulla cosa, ostacolano comunque il godimento del bene (ad esempio, in caso di infiltrazioni di acqua provenienti dall'alloggio del piano superiore). In questo caso, infatti, il conduttore può agire egli stesso contro i terzi per far cessare le molestie.



### **Cosa succede se il locatore vende l'immobile durante il corso della locazione?**

Se il contratto di locazione ha data certa anteriore alla vendita dell'immobile (ad esempio, nel caso in cui sia stato registrato prima della vendita), il rapporto di locazione continua invariato con il nuovo proprietario, che diventa il nuovo locatore e subentra nei diritti e negli obblighi che derivano dal contratto di locazione.

Se il contratto di locazione non ha data certa anteriore alla vendita dell'immobile (ad esempio, nel caso in cui non sia stato registrato o sia stato registrato successivamente alla vendita), il nuovo proprietario potrà chiedere il rilascio dell'immobile. In questo caso il conduttore potrà eventualmente chiedere il risarcimento dei danni all'originario locatore.

## **3.2 Gli obblighi del conduttore**

### **3.2.1 L'obbligo di prendere in consegna l'immobile, servirsene come abitazione e prendersene cura diligentemente**

Innanzitutto, il conduttore **non può servirsi dell'immobile per un uso diverso** da quello abitativo (ad esempio, aprendo uno studio professionale). In caso contrario, il locatore può, entro tre mesi da quando ne ha avuto conoscenza, chiedere la risoluzione del contratto.



Se il locatore non chiede la risoluzione del contratto, al contratto si applicherà la normativa relativa all'effettiva utilizzazione dell'immobile. La legge prevede, infatti, una disciplina diversa per le locazioni ad uso non abitativo (v. [Guida ai diritti sulle locazioni non abitative](#)).

In secondo luogo, il conduttore deve **utilizzare e conservare diligentemente l'immobile** durante tutto il corso della locazione. In particolare, il conduttore deve:

- vigilare sull'integrità dell'immobile e provvedere alle riparazioni a suo carico;
- informare tempestivamente il locatore della necessità di effettuare riparazioni che siano a carico del locatore e di eventuali pretese di terzi sull'immobile;
- consentire al locatore ispezioni periodiche.

Se il conduttore **non adempie** a tali obblighi, il locatore potrà chiedere la **risoluzione** del contratto e il **risarcimento** dei danni (i danni non sono dovuti se il conduttore dimostra che l'immobile ha subito danni per causa a lui non imputabile, ad esempio un terremoto).



Il conduttore non può effettuare sull'immobile interventi che comportino una trasformazione significativa della struttura, salvo autorizzazione del locatore. Può invece realizzare opere che non comportino trasformazioni significative entro tali limiti.



Se le opere effettuate dal conduttore costituiscono un miglioramento dell'immobile (aumentandone, dunque, il valore), il conduttore, al cessare della locazione, ha diritto a una indennità solo se tali opere siano state consentite dal locatore.

Se le opere effettuate dal conduttore sono separabili dall'immobile senza creare danni, il conduttore ha diritto di rimuoverle alla fine della locazione, a meno che il locatore non preferisca tenerle corrispondendo un'indennità al conduttore.



#### **Può il conduttore sublocare l'immobile?**

A meno che non sia diversamente previsto nel contratto, il conduttore non può sublocare totalmente l'immobile senza il consenso del locatore.

Il conduttore può invece, se non è vietato dal contratto, sublocare parzialmente l'immobile, previa comunicazione al locatore tramite lettera raccomandata in cui dovrà indicare l'identità del sub-conduttore, la durata del contratto e i vani sublocati (così, il conduttore può sublocare una stanza).

### **3.2.2 L'obbligo di pagare il canone di locazione e gli oneri accessori**

Il canone deve essere pagato con le modalità e secondo le tempistiche previste nel contratto.

Il conduttore è tenuto a pagare solo il corrispettivo previsto e dichiarato nel contratto registrato: eventuali accordi di pagamento del canone in misura maggiore a quanto previsto nel contratto sono nulli e privi di effetto.

Il conduttore può richiedere la restituzione delle somme pagate in aggiunta a quanto previsto nel contratto registrato, entro sei mesi dalla riconsegna dell'immobile.

Il contratto può prevedere che il canone di locazione sia aggiornato, solitamente sulla base dell'inflazione calcolata con indice ISTAT.



Nei contratti a canone agevolato, in quelli di natura transitoria e in quelli per studenti universitari la misura dell'aggiornamento del canone non può superare il 75% dell'indice ISTAT.

Il conduttore è altresì tenuto al pagamento degli **oneri accessori**.

Infatti, salvo patto contrario, sono a carico del conduttore le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento o all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura di acqua ed energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, alla fornitura degli altri servizi comuni.

Nei contratti a canone agevolato, transitori e per studenti universitari, il D.M. del 16/01/2017 (Ministero delle infrastrutture e dei trasporti) detta la ripartizione delle spese come da tabella allegata (D).

Il **pagamento** deve avvenire **entro due mesi dalla richiesta**. Il conduttore, prima di effettuare il pagamento, ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese e di prendere visione dei documenti giustificativi.

Il conduttore che non versa il canone di locazione e gli oneri accessori o che li versa in ritardo è inadempiente.

Il locatore può però richiedere la risoluzione del contratto di locazione (con conseguente rilascio dell'immobile) solo in caso di mancato pagamento di un canone entro venti giorni dalla scadenza prevista o in caso di mancato pagamento entro il termine previsto degli oneri accessori, se la somma non corrisposta supera l'importo di due mensilità.

In caso contrario, il locatore potrà chiedere il pagamento delle somme dovute e il risarcimento dei danni, ma non la risoluzione del contratto.



Se il locatore abitualmente tollera che il canone venga corrisposto in ritardo oltre i venti giorni dalla scadenza, non può invocare tale circostanza per chiedere la risoluzione del contratto.

### **3.2.3 L'obbligo di restituire l'immobile alla scadenza del contratto**

Alla scadenza del contratto di locazione il conduttore deve restituire l'immobile nello stato in cui lo ha ricevuto, salvo il normale deterioramento derivante dall'uso del bene.

A tal fine, è opportuno che le parti, quando l'immobile viene inizialmente consegnato al conduttore, redigano un verbale di consegna in cui attestano quale sia lo stato dell'immobile. In caso contrario, si presume che l'immobile fosse in buono stato di manutenzione.

Se il conduttore riconsegna l'immobile in condizioni diverse da quelle in cui lo ha ricevuto, occorre distinguere a seconda che ricorra una o l'altra delle ipotesi qui di seguito elencate:

- se il conduttore non ha eseguito opere di piccola manutenzione (ad esempio, non ha sostituito un rubinetto rotto), il locatore dovrà accettare la riconsegna dell'immobile ma potrà chiedere il risarcimento del danno
- se il conduttore ha effettuato innovazioni o trasformazioni significative (ad esempio, l'abbattimento di muri interni), non consentite dal locatore, quest'ultimo può rifiutare la consegna dell'immobile fino a che il conduttore non versi le somme necessarie per il ripristino. Fino a tale momento, il conduttore è tenuto al pagamento del canone.

Il conduttore è obbligato al pagamento del canone sino a che non riconsegna l'immobile ed è anche tenuto a risarcire eventuali maggiori danni che il locatore subisca a causa del ritardo nella riconsegna.

Al fine di garantire il rispetto degli obblighi del conduttore, il contratto di locazione può prevedere che il conduttore versi, alla stipula del contratto, un deposito cauzionale.

Se il conduttore è inadempiente (ad esempio, causa danni all'immobile), il locatore può trattenere il deposito cauzionale; altrimenti, dovrà restituirlo tempestivamente al conduttore al termine della locazione.



Il deposito cauzionale non può essere superiore a tre mensilità. Esso è inoltre produttivo di interessi, che devono essere corrisposti annualmente al conduttore.

Camera di commercio di Torino