

Guide Amiche

i Contratti di Affitto



Con il contributo della:



In copertina:

René Magritte
Elogio della dialettica
1936
acquarello
Collezione privata

Referenze:

illustrazioni opere di René Magritte
© VG Bild-Kunst, Bonn, 2001

Ringraziamenti:

Elaborazione contenuti
Autilia De Blasio

Grafica, editing & layout
Alessia Monteverti
Preferenze Avanzate Srl

Consulenza linguistica
La Premiere Sas

Stampa Grafica
Poligraf, Pomezia Lito Grafica Srl
Pomezia, Roma

© **ADOC Piemonte**
tutti i diritti riservati
giugno 2008

Indice

Premessa <i>a cura di ADOC Piemonte</i>	pag. 4
Introduzione a cura di Uniat Piemonte (Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio)	pag. 5
Caratteristiche e registrazione dei contratti	pag. 6
I tipi di contratto	pag. 9
Il “Tacito rinnovo”	pag. 12
Aggiornamento ISTAT e deposito cauzionale	pag. 13
La ripartizione delle spese	pag. 15

Premessa

a cura di ADOC Piemonte

Sono molto lieta di presentare la collana “Guide Amiche”, frutto della proficua e consolidata collaborazione tra l’associazione consumatori Adoc e la Regione Piemonte.

Obiettivo principale delle Guide è la diffusione del mondo consumerista e le sue interrelazioni con il mondo delle imprese e della società civile.

In questo senso sono state realizzate quattro guide tematiche, sia in versione cartacea che sul *web*, sui seguenti argomenti: la telefonia, le successioni e le donazioni, l’universo di *Internet* e l’affitto ad uso abitativo.

Queste aree affiancano una nostra indagine statistica sulle controversie che hanno maggiormente interessato le consulenze presso i nostri sportelli.

Tra gli obiettivi delle Guide Amiche si inserisce anche la possibilità di conoscere meglio aspetti poco noti delle norme poste a tutela del consumatore e, grazie all’acquisita conoscenza e consapevolezza, lo scopo è quello di fornire ai consumatori-utenti gli strumenti per intervenire in modo diretto e influente su un mercato spesso poco attento ai bisogni del singolo.

Le nostre guide sono “amiche” perché pensate con l’intento di fornire informazioni concrete e di facile comprensione proprio come ci guiderebbe un amico in un momento di difficoltà.

Silvia Cugini
Presidente Adoc Piemonte

Introduzione

a cura di **UNIAT Piemonte (Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio)**

Ogni anno aumenta vertiginosamente la richiesta di alloggi ad uso abitativo. La normativa al riguardo è piuttosto complessa: presenta infatti un apprezzabile ventaglio di alternative e formule contrattuali, principalmente legate alla durata del rapporto, entro cui scegliere la soluzione più idonea alle proprie esigenze e condizioni.

Un momento delicato è rappresentato dal calcolo delle spese con la relativa ripartizione tra proprietario ed inquilino basata, principalmente, sulla distinzione tra opere di manutenzione straordinaria ed interventi relativi alle parti ed elementi utilizzati quotidianamente da chi vive nell'alloggio.

Di qui nasce l'esigenza di chiarire alcuni concetti, proponendo un aiuto sia per i proprietari che per gli inquilini, al fine di gestire correttamente il loro rapporto nella volontà di tutelare entrambi.

Caratteristiche e registrazione dei contratti

Il contratto di locazione, comunemente chiamato "affitto", deve presentare le seguenti caratteristiche:

1. FORMA SCRITTA
2. CONFORMITA' ALLA LEGGE
3. REGISTRAZIONE PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE DI COMPETENZA ENTRO 30 GIORNI DALLA DATA DI DECORRENZA.

L'imposta per la registrazione ammonta al 2% del canone annuo, il suo importo minimo deve essere di almeno 67 euro e va divisa equamente tra le parti (50% proprietario, 50% inquilino), può essere pagata d'anno in anno oppure in un'unica soluzione.

Nel primo caso il pagamento dell'annualità successiva andrà fatto entro il ventesimo giorno dalla data di scadenza annuale; nel se-

condo, l'imposta di registro è commisurata all'intera durata del contratto, ma le parti hanno diritto ad una detrazione in misura percentuale, pari alla metà del tasso d'interesse legale moltiplicato per il numero delle annualità (ad esempio: per un contratto della durata di 6 anni, il 50% del tasso d'interesse legale è 1,25 e la percentuale di detrazione è 7,5%).

Il versamento può essere indifferentemente eseguito presso gli sportelli delle banche o gli uffici postali. Dal 1/04/98 sono previste nuove sanzioni in caso di ritardato pagamento dell'imposta di registro e quindi si applicano le seguenti soprattasse:

tra il 21° e il 50° giorno +15%

tra il 51° e il 1° anno +20%

oltre il 1° anno +30%.

Sono inoltre dovuti sempre gli interessi del 2,5% annuo.

La nuova normativa prevede la forma scritta, ma nel caso di contratti "verbali" il rapporto è regolato dalla legge 392/78, 431/98, nonché dal Codice Civile.



Golconde
1953 - olio su tela
Houston, Texas
The Menil Collection

**AGENZIE DELLE ENTRATE
PER LA REGISTRAZIONE
DEI CONTRATTI**

Ufficio Locale delle Entrate
di TORINO 1

Sede

Comune: TORINO
Indirizzo: CORSO BOLZANO, 30
CAP: 10121
Telefono: 011/55231
Fax: 011/5523272
E-mail:
ul.torino1@agenziaentrate.it

Competenza territoriale
TORINO

Ufficio Locale delle Entrate
di TORINO 2

Sede

Comune: TORINO
Indirizzo: VIA PAOLO VERONESE, 199/A
CAP: 10148
Telefono: 011/2297111
Fax: 011/2297290
E-mail:
ul.torino2@agenziaentrate.it

Competenza territoriale
DRUENTO, SETTIMO TORINESE,
TORINO, VENARIA REALE

Ufficio Locale delle Entrate
di TORINO 3

Sede

Comune: TORINO

Indirizzo: VIA SIDOLI, 35

CAP: 10135

Telefono: 011/3163611

Fax: 011/3163821

E-mail:

ul.torino3@agenziaentrate.it

Competenza territoriale

TORINO

Ufficio Locale delle Entrate
di TORINO 4

Sede

Comune: TORINO

Indirizzo: VIA PADOVA, 78

CAP: 10152

Telefono: 011/2873000

Fax: 011/282100

E-mail:

ul.torino4@agenziaentrate.it

Competenza territoriale

SAN MAURO TORINESE, TORINO

I tipi di contratto

I contratti di locazione possono essere di due tipi (ad esclusione dei cosiddetti contratti transitori che possono avere una durata inferiore compresa tra 1-18 mesi):

CANONE LIBERO (4+4)

Questo contratto prevede una durata non inferiore a 4 anni, scaduti i quali si rinnova automaticamente per altri 4, a meno che il proprietario non decida di usare l'appartamento come abitazione o di adibirlo ad uso professionale per sé, il coniuge, i figli o i fratelli, o ancora decida di ristrutturarlo completamente.

Trascorso anche il secondo quadriennio si può procedere così:

- rinnovare le condizioni del contratto (per esempio aumentando il canone);
- rinunciare al rinnovo.

Chi prende l'iniziativa (di rinnovo o di disdetta) deve comunicare le proprie intenzioni alla controparte mediante lettera raccomandata

con avviso di ritorno, almeno 6 mesi prima della scadenza naturale del contratto. Se nessuno dei due inoltra la disdetta, il contratto si rinnova tacitamente alle vecchie condizioni.

La parte interpellata deve rispondere, a mezzo raccomandata con avviso di ritorno, entro 60 giorni dal ricevimento della comunicazione. In mancanza di risposta o di accordo, la locazione scade dal giorno previsto dal contratto.

Per avere un modello di contratto standard, è possibile utilizzare i moduli messi a disposizione dalle associazioni di categoria Sunia, Sicet, Uniat e Confedilizia.

CANONE CONVENZIONATO (3+2, 4+2, 5+2, 6+2)

Le parti stipulano il contratto definendo il canone che non deve superare i massimali prefissati in base alle zone della Città (centro, semicentro, periferia, collina) e alle caratteristiche dell'alloggio. I contratti tipo sono depositati presso i Comuni sulla base di

accordi siglati dalle organizzazioni di inquilini e proprietari alla presenza del ministro dei Lavori Pubblici. Per i Comuni che non hanno ancora stipulato accordi territoriali sono utilizzati, come parametro, i canoni previsti negli accordi dei Comuni limitrofi. La durata del contratto non può essere inferiore ai 3 anni, alla prima scadenza è prorogato di diritto per altri 2 anni, salvo la possibilità di disdetta per le stesse ipotesi previste per i contratti a canone libero. In mancanza di comunicazione, il contratto si rinnova tacitamente alle stesse condizioni.

Per coloro che stipulano questo tipo di contratto scattano una serie di incentivi e riduzioni fiscali.

Per i proprietari:

IRPEF: ai fini della dichiarazione dei redditi, il reddito imponibile proveniente dal reddito locatizio è ridotto del 30%;

I.C.I: l'aliquota passa dal 7 per mille allo 0,1 per mille;

Imposta di registro: sia per la prima registrazione che per quelle annuali successive l'imposta è ridotta del 30%.

Per gli inquilini sono previsti contributi per pagare l'affitto e riduzioni sull'Irpef.

CONTRATTI TRANSITORI

(1-18 mesi)

Oggi si può finalmente stipulare un valido contratto transitorio, purché risultino documentati e provati i motivi per i quali il conduttore richiede la stipula di un contratto di durata inferiore rispetto a quella stabilita dalla legge. Si tutelano, in questo modo, le particolari esigenze abitative di entrambe le parti, attraverso accordi locali tra le organizzazioni di categoria.

Le caratteristiche di questo tipo di contratti sono:

- la durata compresa tra 1 e 18 mesi;
- la necessità di fornire dichiarazioni, con relativa documentazione delle parti, che provi-

*Il telescopio*

1963 - olio su tela

Houston, Texas - The Menil Collection

no le rispettive esigenze di prendere e di dare l'immobile per breve durata.

La misura del canone deve corrispondere a quella indicata in apposite tabelle predisposte dai Comuni ove è sito l'immobile.

CONTRATTI GIA' STIPULATI

Per coloro che avessero stipulato un contratto con le vecchie regole del patto in deroga e dell'equo canone, non cambia nulla: vi si applicheranno, infatti, fino alla scadenza del contratto. In caso di rinnovo, starà alle parti scegliere uno dei due tipi di contratto previsti dalla nuova legge.

a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato.

In questi casi l'inquilino, con azione proponibile nel termine di sei mesi dalla riconsegna dell'immobile locato, può chiedere la restituzione delle somme corrisposte in misura superiore al canone risultante dal contratto scritto e registrato.

È nulla, altresì, ogni pattuizione volta a derogare ai limiti di durata del contratto stabiliti dalla legge.

N.B: È nulla ogni pattuizione volta

Il “tacito rinnovo”

Quando si giunge alla seconda scadenza del contratto d'affitto possono sorgere problemi, in particolare relativamente al rinnovo tacito, a quel rinnovo, cioè che si verifica quando né il proprietario né l'inquilino attivano tempestivamente la procedura per la prosecuzione della locazione a nuove condizioni.

Occorre allora stabilire se il concetto di *“rinnovo alle medesime condizioni”* ha come conseguenza la nascita di un nuovo contratto oppure di un rapporto che prosegue semplicemente per un tempo pari al solo secondo periodo di durata, ovvero per ulteriori 4 anni, nel caso del 4+4, o 2 anni, nel caso del 3+2.

In base all'art. 1597 codice civile non basta la semplice permanenza dell'inquilino nell'immobile perché si realizzi la fattispecie del rinnovo: occorre ci sia un comportamento tenuto da entrambe le parti dal quale possa desumersi la loro

inequivocabile, se pur implicita, volontà di fare proseguire il rapporto di locazione.

Se il proprietario comunica invece la propria volontà di fare cessare la locazione con la disdetta, affinché si verifichi il rinnovo alle stesse condizioni non è sufficiente né il fatto che l'inquilino continui a occupare l'immobile dopo la scadenza, né che il proprietario continui a percepire il canone d'affitto. Occorre un comportamento che evidenzi una nuova volontà contraria a quella espressa precedentemente.

La disdetta produce effetto dal momento in cui giunge a conoscenza dell'inquilino.

Aggiornamento ISTAT e deposito cauzionale

Negli attuali contratti di locazione a canone libero si è introdotto il principio della contrattazione economica fra le parti per cui anche gli adeguamenti annuali devono essere concordati.

Ciò significa che il contratto può prevedere la clausola d'aggiornamento del canone alle variazioni del costo della vita con l'indicazione della percentuale (75% o 100% del canone annuo).

Il calcolo è effettuato utilizzando un coefficiente di moltiplicazione che si ottiene partendo dalla variazione assoluta dell'indice Istat dei prezzi al consumo rispetto alla data d'inizio del rapporto d'affitto. La data dell'aggiornamento è fissata a seconda dell'anno in cui è stipulato il contratto.

In caso di ritardo nel pagamento dell'aggiornamento, l'inquilino deve corrispondere gli interessi sul dovuto dal momento delle singole scadenze.

Nella stipulazione di un contratto di locazione può essere previsto l'obbligo dell'inquilino di versare al proprietario una somma di denaro a titolo di deposito cauzionale, essa non può essere superiore a 3 mensilità, anche se non si può escludere la facoltà delle parti di aumentarne l'importo, magari nel caso d'immobile di particolare pregio.

Per i contratti a canone convenzionato la cauzione non può superare 1 mensilità mentre per quelli transitori il massimo sono 2 mensilità anticipate.

Il deposito cauzionale ha la funzione di garanzia dell'adempimento da parte dell'inquilino degli impegni assunti con il contratto, dal regolare pagamento dei canoni alla restituzione dell'immobile locato al termine del contratto, sino al ripristino dei danni eventualmente arrecati.

Al momento del rilascio dell'immobile, il proprietario deve restituire la cauzione ricevuta maggiorata degli interessi maturati annual-



Il liberatore - 1947
olio su tela - Parigi
Los Angeles County Museum of Art
Gift of William Copley

mente, salvo che non decida di trattenerla, del tutto o in parte, per sopperire ad eventuali inadempimenti o danni provati cagionati dall'inquilino.

Per conoscere i coefficienti di moltiplicazione per il calcolo Istat è possibile consultare i siti: www.istat.it e www.avvocati.it nella sezione "RIVALUTAZIONE MONETARIA"

La ripartizione delle spese

VOCI SPESA	PROPRIETARIO	INQUILINO
ACQUA		A consumo
ACQUA CALDA	Installazione e sostituzione impianto, adeguamento a leggi e regolamenti	Manutenzione ordinaria, rivestimento refrattario, pulizia annuale impianto e filtri
ADDOLCIMENTO ACQUA	Installazione e sostituzione impianto, adeguamento a leggi e regolamenti	Manutenzione ordinaria, rivestimento refrattario, pulizia annuale impianto e filtri
ALLARME	Installazione e sostituzione impianto	Manutenzione ordinaria
AMMINISTRAZIONE	Compenso amministratore, spese postali, telefoniche, bancarie, cancelleria	
ANTINCENDIO	Installazione e sostituzione impianto, acquisto estintori	Manutenzione ordinaria, ricarica estintori, ispezioni e collaudi
ARMADIETTI CONTATORI	Installazione e sostituzione	Manutenzione ordinaria
ARREDI	Installazione sostituzione	Manutenzione ordinaria
ASCENSORE	Installazione e manutenzione straordinaria, adeguamento a leggi, tasse annuali rinnovo licenza	Manutenzione ordinaria, piccole riparazioni, consumi energia forza motrice e illuminazione
ASSICURAZIONE EDIFICIO	Pagamento premi	
AUTOCLAVE	Installazione e sostituzione integrale impianto o componenti primari, imposte e tasse di impianto	Manutenzione ordinaria, ricarica, ispezioni e collaudi, lettura contatori
BIDONI PULIZIA		Acquisto
CAMPANELLI	Installazione sostituzione	Manutenzione ordinaria
CANCELLO	Installazione sostituzione	Manutenzione ordinaria
CANNA FUMARIA	Installazione sostituzione	Manutenzione ordinaria, pulizia periodica
CARTELLI SEGNALATORI	Installazione sostituzione	Manutenzione ordinaria
CASSETTE POSTALI	Installazione sostituzione	Manutenzione ordinaria
CHIUDIORTA	Installazione sostituzione	Manutenzione ordinaria
CITOFONI	Installazione sostituzione	Manutenzione ordinaria
COLONNE DI SCARICO	Installazione sostituzione	Manutenzione ordinaria
CONDIZIONAMENTO D'ARIA	Installazione e sostituzione impianto, adeguamento a leggi e regolamenti	Manutenzione ordinaria, rivestimento refrattario, pulizia annuale impianto e filtri, lettura contatori, forza motrice, combustibile, consumo acqua, energia
CONTENITORI RIFIUTI	Installazione e sostituzione	Manutenzione ordinaria
CORRIMANO	Installazione e sostituzione	Manutenzione ordinaria
DISINFESTAZIONE E DERATTIZZAZIONE LOCALI RACCOLTA RIFIUTI		Relativi oneri

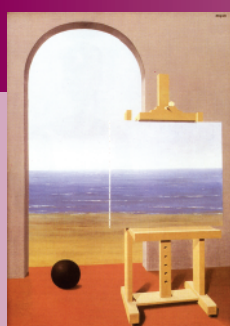
DISINFEZIONE CONTENITORI RIFIUTI		Relativi oneri
ENERGIA ELETTRICA		Consumi
FOGNATURA	Manutenzione straordinaria	Manutenzione ordinaria, disotturazione pozzetti e condotti
GIARDINO E AREE VERDI	Impianto, attrezzature, sostituzione piante	Manutenzione, riparazione attrezzi, sostituzione fiori
GRONDAIE	Sostituzione	Manutenzione ordinaria
GUIDE	Installazione e sostituzione impianto	Manutenzione ordinaria
ILLUMINAZIONE	Installazione sostituzione	Manutenzione ordinaria, consumi
IMPIANTI SPECIALI DI ALLARME E SICUREZZA	Installazione e sostituzione	Manutenzione ordinaria
IMPIANTI SPORTIVI	Installazione e Manutenzione straordinaria	Retribuzione addetti, manutenzione ordinaria e materiali
LAMPADINE		Sostituzione
LASTRICI SOLARI	Manutenzione straordinaria	Manutenzione ordinaria
MARMI	Sostituzione	Manutenzione ordinaria
NEVE	Attrezzatura per sgombero	Sgombero e materiali d'uso
PARETI	Manutenzione straordinaria	Manutenzione ordinaria
PIANTE ORNAMENTALI	Installazione	Manutenzione e sostituzione
PORTIERATO	10%	90%
POZZI NERI		Spurgo
PULIZIA PARTI COMUNI	Acquisto e sostituzione apparecchiature, assunzione addetto, conferimento appalto	Compenso addetto, materiali di consumo, manutenzione ordinaria
REGOLAMENTO	Spese di formazione	
RINGHIERE	Sostituzione	Manutenzione ordinaria
RISCALDAMENTO	Installazione e sostituzione impianto, adeguamento a leggi e regolamenti	Manutenzione ordinaria, rivestimento refrattario, pulizia annuale impianto e filtri, lettura contatori, forza motrice, combustibile, consumo acqua, energia
SACCHI RIFIUTI		Acquisto
SERRATURE	Installazione, sostituzione	Manutenzione ordinaria
SIFONI	Sostituzione	Manutenzione ordinaria
SUONERIA	Installazione, sostituzione	Manutenzione ordinaria
TABELLE MILLESIMALI	Spese di formazione	
TAPPETI	Installazione, sostituzione	Manutenzione ordinaria
TASSA OCCUPAZIONE SUOLO PUBBLICO	Per lavori condominiali	Per passo carrabile
TARSU		Relativi oneri
TELEVISIONE	Installazione, sostituzione e potenziamento impianto centralizzato	Manutenzione ordinaria
TETTI	Manutenzione straordinaria	Manutenzione ordinaria
TINTEGGIATURA PARTI	Relativi oneri	



L'impero delle luci
1954 - olio su tela
Bruxelles -Musée Royaux de Beaux-Arts

COMUNI		
TRESPOLI PULIZIA		Acquisto
VETRI		Sostituzione
VIDEOCITOFONI	Installazione, sostituzione	Manutenzione ordinaria
VIGILANZA NOTTURNA		Relativi oneri
ZERBINI		Manutenzione ordinaria

N.b: La suddivisione delle spese per i contratti convenzionati e per quelli transitori è stabilita dagli Accordi territoriali, dai sindacati locali dei proprietari e degli inquilini. Esse vanno pagate entro 60 giorni dalla richiesta.



La condizione umana
1935 - olio su tela
Ginevra - collezione Simon Spierer

INDIRIZZI UTILI:

LO.CA.RE.

Via Corte D' Appello 14/D

Torino

o consultare il sito

www.comune.torino.it

nella sezione

"CASA E TERRITORIO"

UNIAT

www.uil.it/uniat/default.htm

Tel. 011/4364184

Collana Guide Amiche

L'efficacia, l'efficienza e l'innovazione di un settore passano anche attraverso l'aggiornamento e l'elaborazione teorica.

Le Guide Amiche vogliono offrire idee, consigli, indicazioni che sostengano i consumatori nella ricerca di nuovi percorsi di mercato e risoluzione di conflitti.

ADOC in Piemonte

:: ADOC REGIONALE E PROVINCIALE TORINO ::

Via Cigna, 45 - 10152 TORINO
www.prezziadoc.org - www.causeinrete.it
Telefono 011/4364331 Fax 011/4364373
E-mail adoc.torino@tiscali.it

:: SEDE ALESSANDRIA ::

Via Fiume 10 Alessandria 15100
Telefono 0131/287736 Fax 0131/267875

:: SEDE ASTI ::

Corso Alfieri 157 Asti 14100
Telefono/Fax 0141/594882

:: SEDE CUNEO ::

Via Roma 27 Cuneo 12100
Telefono 0171/67718 0171/6959 Fax 0171/681427

:: SEDE IVREA ::

Via Gariglietti 25 Ivrea 10015
Telefono 0125/633115 Fax 0125/43657

:: SEDE NOVARA ::

Via Alighieri 23 Novara 28100
Telefono 0321/659557 Fax 0321/392682

:: SEDE VERBANIA ::

Via Baletti 67 Verbania 28044
Telefono 0323/53969 Fax 0323/53969

:: SEDE VERCELLI ::

Corso Fiume 85 Vercelli 13100
Telefono 0161/51720 Fax 0161/54460