

CONSIGLI PER I CONTRATTI

Ecco un piccolo vademecum per sapere come comportarsi e cosa tenere presente al momento di prendere o lasciare una casa in affitto.

Prima di firmare

Oneri accessori

E' utile mettere in chiaro, al momento della firma del contratto, come andranno divise le spese accessorie, in particolare quelle condominiali. Conviene quindi allegare al contratto una tabella di ripartizione degli oneri accessori. Per avere valore tassativo la tabella deve essere esplicitamente richiamata nel contratto.

La registrazione del contratto

Il contratto per legge deve essere registrato all'Ufficio del Registro. La registrazione è requisito indispensabile per avere diritto agli incentivi fiscali. Locatore ed inquilino sono entrambi responsabili per questa imposta, e quindi se il locatore non registra il contratto e non paga l'imposta di registrazione, sarà considerato evasore anche l'inquilino.

Il deposito cauzionale

Sono al massimo tre le mensilità che si devono lasciare al locatore come deposito cauzionale. Ogni anno l'inquilino ha diritto a ricevere gli interessi legali sulla cauzione depositata. Alla riconsegna dell'appartamento il locatore è tenuto alla restituzione della cauzione.

Il verbale e la consegna delle chiavi

Un prezioso accorgimento è quello di scrivere un verbale, il più dettagliato possibile, circa le condizioni dell'appartamento, le sue dotazioni, lo stato degli impianti etc. Questo verbale potrà rivelarsi utilissimo nel caso di eventuali controversie che potrebbero capitare anche a distanza di anni e soprattutto al momento della riconsegna dell'appartamento.

I pagamenti anticipati

Si può scegliere, nel caso di un contratto di durata superiore ad un anno, il pagamento anticipato delle annualità successive. In questo modo si beneficia di uno sconto tanto maggiore quante sono le annualità anticipate. La percentuale di riduzione è quella che si ottiene moltiplicando il numero delle annualità anticipate per la metà dell'interesse legale in vigore. Nel caso in cui l'affitto dovesse concludersi prima del previsto si ha diritto alla restituzione dell'imposta di registro già versata per le annualità successive a quella in corso.

Ricevute d'affitto

In genere le rate del canone sono mensili anticipate, ma ciò non toglie che locatore e inquilino possano accordarsi diversamente. L'importante è che, ad ogni pagamento, corrisponda una ricevuta per l'importo versato.

Scatti ISTAT

Per calcolare ogni anno l'aggiornamento ISTAT del canone d'affitto occorre far riferimento alla variazione verificatasi nell'anno precedente e al mese di decorrenza del contratto. Le regole sono diverse a seconda del tipo di contratto:

patti in deroga: si applica il 75% della variazione annuale;
affitti a canone libero (legge 431/98): si applica l'ISTAT solo se prevista espressamente nel contratto e in misura anche superiore al 75%;
affitti a canone calmierato (legge 431/98): si applica lo scatto ISTAT solo se previsto dal contratto tipo locale e limitatamente al 75%;
contratti a equo canone: si aggiornano con cadenza fissa in gennaio ed agosto, secondo il 75% di appositi indici.

I dati ISTAT si possono consultare all'indirizzo www.sicet.it

Alla scadenza di un contratto

L'inquilino può lasciare la casa anche prima della scadenza del contratto nel caso in cui ricorrano gravi motivi e purché avverta il padrone di casa con almeno 6 mesi di anticipo. Per gravi motivi si intendono trasferimenti a per lavoro, studio, salute, famiglia, o l'acquisto di una casa. In tutti questi casi è opportuno inviare la comunicazione della disdetta del contratto con ricevuta A/R.

Il rinnovo automatico

Nei contratti a canone libero, la prima scadenza coincide al minimo con il primo quadriennio; in quelli a canone calmierato il primo periodo dura almeno 3 anni. In entrambi i casi il locatore non può sfrattare l'inquilino senza ragione perché nel contratto ha rinunciato a dare la disdetta alla prima scadenza. Nel caso in cui avesse necessità dell'appartamento per sé o per i familiari, il proprietario può evitare il rinnovo automatico inviando all'inquilino, con almeno 6 mesi di anticipo sulla prima scadenza contrattuale, una raccomandata A/R in cui comunica la disdetta, specificandone il motivo.

La legge indica nel dettaglio quali possono essere i motivi di necessità per cui il locatore può disdire il contratto:

- Destinare l'immobile ad abitazione propria o dei familiari (solo i più stretti: coniuge, genitori, figli, parenti fino al secondo grado);
- Voler destinare l'immobile ad uso commerciale, professionale o artigianale;
- Voler vendere l'appartamento. Questa motivazione è consentita solo se il locatore non è proprietario di altre case, a parte quella in cui vive. L'inquilino, se vuole acquistare l'immobile, ha diritto di prelazione;

- Se l'inquilino ha la disponibilità di un altro appartamento nello stesso Comune in cui si trova l'abitazione in affitto;
- Se l'inquilino cessa di occupare l'appartamento in modo continuativo;
- Se l'alloggio è all'interno di un edificio gravemente danneggiato che richiede interventi per la sicurezza strutturale;
- Se il locatore è una persona giuridica e intende destinare l'immobile all'esercizio di questa finalità e contemporaneamente offre all'inquilino un altro alloggio idoneo alle sue esigenze familiari.
- Se il proprietario non adibisce l'appartamento agli usi dichiarati entro un anno da quando ne ha ottenuto la disponibilità, dovrà risarcire all'inquilino 36 mensilità di canone oppure, in alternativa, dovrà affittare nuovamente l'immobile allo stesso conduttore e alle stesse condizioni precedenti.

Ad eccezione dei casi di necessità, il locatore che vuole indietro l'immobile deve quindi attendere la seconda scadenza contrattuale (4 più 4 anni per il canone libero e 3 più 2 per il canone calmierato), quando le parti possono rinunciare al contratto oppure chiederne il rinnovo a nuove condizioni. Se entrambe tacciono, il contratto si rinnova tacitamente per un quadriennio o triennio.

Se invece il proprietario sceglie di rinnovare il contratto solo a nuove condizioni dovrà informarne il locatario tramite raccomandata A/R almeno 6 mesi prima della scadenza contrattuale. L'affittuario ha 60 giorni di tempo per rispondere, se non risponde o non si raggiunge nessun accordo il contratto si riterrà scaduto alla normale data di cessazione. Nel caso in cui il proprietario intenda dare la disdetta, senza condizioni, deve inviare una raccomandata A/R sempre 6 mesi prima della scadenza del contratto e l'inquilino deve rispondere entro 60 giorni, se non lo fa il locatore può cominciare la procedura di sfratto.