

Legge e obblighi

La legge 431/98 di riforma degli affitti

Il 30 dicembre 1998 è entrata in vigore una nuova legge che disciplina il settore delle case in affitto. Le nuove norme hanno abrogato in gran parte la precedente legislazione dell'equo canone (legge 392/78) e dei patti in deroga (legge 359/92) e consentono oggi quattro tipi di contratti di locazione:

- un contratto di durata di quattro anni, rinnovabile per uguale periodo, con canone di affitto affidato alla libera determinazione delle due parti;
- un contratto di durata di tre anni, con un canone calmierato definito applicando accordi sindacali stipulati a livello territoriale;
- un contratto transitorio che non può superare i diciotto mesi di durata e che è anch'esso regolato da accordi territoriali;
- un contratto per studenti universitari sulla base di contratti tipo definiti in accordi nei Comuni sede di Università.

Obbligatorietà del contratto scritto

Nella nuova legge c'è una grande misura innovativa: i contratti stipulati hanno validità solo se sono scritti.

Cosa accade se il proprietario, come spesso capita, pretende un rapporto non scritto per evadere il fisco?

L'inquilino può rivolgersi al Giudice per far accertare e dichiarare un contratto di locazione e determinare l'affitto sulla base della misura stabilita negli accordi territoriali, condannando quindi il proprietario a restituire quanto percepito in eccedenza ed in nero (art. 1, c. 4 - art. 13, c. 5).

Obbligatorietà della registrazione

La legge ribadisce e sottolinea l'obbligo fiscale che i contratti siano registrati. L'imposta di registro è pari al due per cento annuo del canone e va pagata metà dal proprietario e metà dall'inquilino.

Senza l'adempimento di quest'obbligo cosa può accadere?

- proprietario ed inquilino non possono ottenere le agevolazioni e le detrazioni fiscali;
- lo sfratto che dovesse intervenire non potrà essere eseguito;
- il proprietario non può pretendere maggiorazioni ed integrazioni dell'affitto stabilite con scritture private non registrate e sottostanti il regolare contratto di locazione.

I patti contrari e vietati dalla legge

La legge contiene vari elementi di liberalizzazione degli affitti e dei contratti, ma stabilisce precise

regole la cui violazione produce casi di nullità:

- è nulla una durata inferiore ai quattro anni per i contratti di tipo libero e inferiore ai tre anni per quelli concertati;
- sono nulli ogni scrittura o impegno che obbligano l'inquilino a pagare un affitto superiore a quello indicato nel contratto scritto e registrato;
- è nulla ogni clausola che preveda un canone superiore a quello definito negli accordi sindacali per i contratti concertati, quelli transitori per le aree metropolitane, e quelli per studenti;
- è nulla ogni clausola che comporti un aggravio di obblighi economici per l'inquilino come l'accollo di lavori straordinari, penali, interessi, deposito cauzionale eccedente le tre mensilità ed improduttivo.

Come ci si regola di fronte a ipotesi di questo tipo? In tutti questi casi e nelle altre ipotesi di nullità è possibile ricorrere al Giudice unico per richiedere una pronuncia che accerti la nullità e condanni il proprietario alla restituzione di quanto percepito in eccedenza.

Il contratto 4 + 4

Il contratto cosiddetto libero, di durata quattro anni più quattro, se ha per l'inquilino il vantaggio di una durata più lunga, certamente non garantisce un canone calmierato e quindi presuppone una libera determinazione del prezzo dell'affitto basata sulla trattativa tra le due parti.

Significa che il canone e le clausole stabilite con la stipula rimangono fermi per otto anni, a meno che dopo il primo quadriennio il proprietario abbia motivi di necessità abitativa, debba vendere l'immobile o debba effettuare ristrutturazioni.

Cosa significa 4+4?

Considerato che la nuova legge non ha abrogato una serie di norme sull'equo canone, il proprietario, sulla base di questo contratto, non potrà richiedere, se non è espressamente indicato, né l'aumento Istat, né la percentuale di integrazione per eventuali lavori urgenti di manutenzione straordinaria effettuati nel corso della locazione.

Questo tipo di contratto non consente al proprietario di usufruire delle agevolazioni fiscali che la legge prevede per il proprietario che affitta a canone calmierato.

Il contratto a canone calmierato

Il tipo di contratto concertato, che la legge ha previsto legando ad esso non solo le agevolazioni fiscali al locatore ma anche al conduttore, è un contratto di durata triennale, quindi un rapporto meno lungo dell'altro ma con il vantaggio rappresentato dal fatto che il canone di affitto e le altre condizioni contrattuali non sono affidate esclusivamente alla trattativa tra le due parti, ma devono conformarsi agli accordi sindacali che a livello territoriale intervengono.

E' un contratto che può trovare estremo interesse tra proprietario ed inquilino almeno per tre importantissimi motivi:

- ci sono le agevolazioni fiscali che incentivano;
- il canone è calmierato;
- la durata è minore.

Cosa avviene se alla prima scadenza le parti non si accordano su un nuovo contratto? La locazione prosegue per due anni alle stesse condizioni, dando quindi la possibilità all'inquilino di cercare possibili alternative.

Come viene stabilito il canone? Il canone è stabilito nella trattativa territoriale, per tutti i Comuni ad alta tensione abitativa tra le associazioni di categoria. Ogni Comune è suddiviso in zone e per ogni zona è stata determinata nella contrattazione la fascia di oscillazione del canone. Il canone effettivo di un alloggio potrà essere agevolmente ricavato, in quanto negli accordi sono presenti una serie di elementi, (tipologia dell'alloggio, stato manutentivo, pertinenze, dotazione di impianti e servizi) rapportati nell'ambito delle zone di ubicazione dell'immobile. Il canone così ricavato è un vero e proprio canone legale e quindi ogni patto che stabilisca un affitto eccedente questa misura è nullo e da diritto all'inquilino, di ottenere la restituzione delle somme pagate in eccedenza.

Quale forma deve avere il contratto? Ovviamente oltre che la forma scritta i contratti di questo tipo devono utilizzare obbligatoriamente uno schema tipo di contratto allegato a Decreto Ministeriale 5/3/99 e recepito dagli accordi territoriali.

- rinnovo tacito in assenza di disdetta;
- possibilità di recesso anticipato per l'inquilino;
- Istat non superiore al 75%;

Quali sono i tratti distintivi più importanti di questo contratto? · ricorso a una Commissione di conciliazione in caso di contrasti;

- interessi legali sul deposito
- richiamo agli accordi sulle spese condominiali;
- una dettagliata descrizione sullo stato dell'alloggio e degli impianti.

Dove si possono trovare i valori dei canoni di affitto? Le tabelle con i valori stabiliti nella contrattazione ed i relativi parametri per stabilire il canone effettivo si possono trovare presso gli uffici del Comune o presso le sedi delle organizzazioni sindacali degli inquilini e della proprietà.